

<p><b>Sachverständiger Christian Scheuren</b> Bahnhofstraße 4  65589 Hadamar - Niederzeuzheim</p>	<p><b>Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien ZIS Sprengnetter Zert (S)</b></p>  <p>Geprüfte Fachkompetenz Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)</p> <p>Personalzertifizierung Zertifikat Nr.: 2211-028 DIN EN ISO/IEC 17024:2012</p>
<p><u>Christian Scheuren, Bahnhofstr. 4, 65589 Hadamar</u>  Amtsgericht Weilburg Mauerstraße 25  35781 Weilburg</p>	<p>Telefon 0176 31148227 eMail: <a href="mailto:christian.scheuren@gmx.de">christian.scheuren@gmx.de</a> web: <a href="http://www.sv-scheuren.de">www.sv-scheuren.de</a>  Datum: 27.06.2024 <b>Aktenzeichen: 74 K 32/21</b></p>

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus, Nebengebäude (Werkstatt) und Garage bebauten Grundstück in 65606 Villmar, Kalkstraße 8



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 23.05.2024 ermittelt mit rd.

**47.000 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 84 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
1.5	Zum Objekt .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
2.1	Lage .....	10
2.1.1	Großräumige Lage .....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	10
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	11
2.4	Privatrechtliche Situation.....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Wohnhaus.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.2.4.1	Wohnhaus mit Anbau.....	16
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.3	Nebengebäude (Werkstatt).....	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	18
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	18
3.4	Garage .....	18
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	18
3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	18
3.5	Außenanlagen.....	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>20</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	20

4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich“ .....	21
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich“ .....	22
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	25
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	26
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich“.....	28
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.5.3	Sachwertberechnung .....	32
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	33
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewerblicher Grundstücksbereich“ .....	36
4.7	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewerblicher Grundstücksbereich“ .....	37
4.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	37
4.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
4.7.3	Ertragswertberechnung.....	38
4.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	39
4.8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewerblicher Grundstücksbereich“ .....	41
4.8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	41
4.8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	41
4.8.3	Sachwertberechnung .....	42
4.8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	43
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	44
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	44
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	45
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	45
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	45
4.9.5	Verkehrswert.....	46
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>48</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	48
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	49
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>50</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, Nebengebäude (Werkstatt) und Garage
Objektadresse:	Kalkstraße 8 65606 Villmar
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Villmar, Blatt 2684, lfd. Nr. 12
Katasterangaben:	Gemarkung Villmar, Flur 31, Flurstück 109/2, zu bewertende Fläche 551 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Weilburg  Mauerstraße 25 35781 Weilburg  Auftrag vom 25.04.2024 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	--

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	23.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	23.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde vollständig innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt. Gemäß Erhebungen durch den Sachverständigen sowie Befragungen der Teilnehmer wurde während des Besichtigungstermins ein erheblicher Unterhaltungs- und Modernisierungstau festgestellt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.04.2024</li><li>• notariell beglaubigter Mietvertrag vom 16.12.2006</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 21.05.2024</li><li>• Übersichtskarte im Maßstab 1:250.000 vom 06.05.2024</li><li>• Stadtplan im Maßstab 1:20.000 vom 06.05.2024</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnungen der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen</li></ul>

- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Landkreises Limburg-Weilburg
- Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Landkreises Lahn-Dill
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Gewerbliche Mietpreise IHK Limburg 2023

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- 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 der 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 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. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (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 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  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

## 1.5 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Grundstück in Ortslage von Villmar im Landkreis Limburg Weilburg.

Das Grundstück wurde mit einem Wohnhaus mit Anbau, einem Nebengebäude (Werkstatt) sowie einer Garage bebaut. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden diese in der Folge separat beschrieben:

### **Wohnhaus mit Anbau:**

Das Grundstück wurde ursprünglich vermutlich vor dem Jahr 1888 mit einem Wohnhaus bebaut. Um das Jahr 1888 erfolgte ein Anbau an das Bestandsgebäude. Um das Jahr 1951 wurde ein weiterer Anbau sowie ein Umbau des Wohnhauses vorgenommen. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und erstreckt sich darüber auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Das Objekt weist baujahrestypisch teilweise mangelnde Raumhöhen auf und teilweise sind gefangene Räume vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem mäßigen bis vernachlässigten Zustand. Auskunftsgegemäß waren die letzten wesentlichen Modernisierungen die teilweise Erneuerung der Fenster um das Jahr 2010. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Es wurden Feuchtigkeitsschäden und, zum Teil erhebliche, Rissbildungen festgestellt. Der überwiegende Teil der Fenster, die Hauseingangstür, die Dacheindeckung, die Fassade und die Heizung sind erneuerungsbedürftig. Die Haustechnik

ist als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inklusive der sanitären Ausstattung ist modernisierungsbedürftig. Die Holzteile sind im Anstrich erneuerungsbedürftig.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde mitgeteilt, dass im Januar 2024 ein erheblicher Wasserschaden im Bereich des Wohnhauses aufgetreten ist. Dieser konnte nur durch das Abstellen der Wasserversorgung des Wohnhauses unterbunden werden. Ob durch den Wasserschaden eventuell tiefergehende Beschädigungen an der Gebäudesubstanz erfolgten, konnte im Zuge der Besichtigung nicht abschließend geklärt werden. Hierfür wird im Rahmen der besonderen Objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Risikoabschlag für Unvorhergesehenes berücksichtigt.

Es wurde weiterhin mitgeteilt, dass zu einem früheren Zeitpunkt der Verdacht auf einen Keller- bzw. Hausschwamm im Kellergeschoss des Wohnhauses bestand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf einen aktiven Fruchtkörper ausgemacht werden.

#### **Nebengebäude (Werkstatt):**

Um das Jahr 1962 wurde im südwestlichen Bereich eine Werkstatt (Schreinerei) errichtet. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und erstreckt sich darüber auf ein Erdgeschoss sowie ein Dachgeschoss.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem technisch älteren Zustand. Die letzten wesentlichen Modernisierungen waren die teilweise Erneuerung der Fenster sowie der Eingangstüren.

Es besteht ein Unterhaltungsstau. Die Dacheindeckung ist in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig. Die Haustechnik ist überwiegend als veraltet zu bezeichnen. Die Heizung ist erneuerungsbedürftig, die Fassade ist überarbeitungsbedürftig. Es wurden teilweise erhebliche Rissbildungen festgestellt. Die genaue Ursache der Rissbildungen konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht abschließend geklärt werden. Auskunftsgemäß hatte der ursprüngliche Bauherr angedeutet, dass die Fundamente des Nebengebäudes auf eine ehemalige Grundstückseinfriedung aufgesetzt wurden. Abschließende Klärung über diesen Sachverhalt kann nur durch das Hinzuziehen eines Bauschadensachverständigen erfolgen.

Abweichend zu den vorliegenden Bauunterlagen wurde das Dachgeschoss in einem zu Wohnzwecken ausgebauten Zustand vorgefunden. Ursprünglich wurde das Dachgeschoss zu Lagerzwecken genehmigt. Die Wertermittlung stellt daher auf den Zustand gemäß der vorliegenden Genehmigungsunterlagen ab. Die Räume im Dachgeschoss werden in der Ertragswertberechnung als Lagerfläche bewertet, wobei der bessere Ausbaustand mit einem minimal höheren Ansatz des Mietzinses gewürdigt wird.

Im nordöstlichen Bereich des Nebengebäudes wurde ein Holzlager angebaut. Dieser Anbau ist eingeschossig. Im Rahmen der Recherche der Bauunterlagen konnte hierzu nur eine

bauaufsichtliche Anordnung sowie eine Erinnerung hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Bauantrages vorgefunden werden. Da in der Folge beim örtlichen Bauamt keine weiteren Unterlagen hierzu vorgefunden wurden, stellt die Wertermittlung ungeprüft darauf ab, dass der Vorgang gemäß der bauaufsichtlichen Anordnung vom 23. Oktober 1981 erledigt wurde. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Anbau nachträglich genehmigt wurde. In allen anderen Fällen ist die Wertermittlung in diesem Punkt zu überprüfen.

Es besteht für das Nebengebäude und die Garage ein gewerblicher Mietvertrag mit unbestimmter Dauer. Dieser ist notariell beglaubigt und zum Wertermittlungsstichtag ohne eine verpflichtende Zahlung eines Mietzinses. Der Mieter ist gemäß dem vorliegenden Vertrag lediglich zur Zahlung der Nebenkosten verpflichtet. In dem vorliegenden Vertragswerk wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag auch für einen möglichen Rechtsnachfolger Gültigkeit behalten soll und dem Vermieter kein Recht zur Vertragskündigung zustehen soll. Ob es sich hierbei um einen unlauteren Vertrag handelt, muss juristisch beurteilt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Sachverhalt erst im Rahmen einer rechtlichen Auseinandersetzung geklärt werden kann.

Im Rahmen der folgenden Wertermittlung werden im Ertragswertverfahren die marktüblichen Mietansätze für Gewerbeflächen zum Ansatz gebracht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor einer vermögenswirksamen Disposition der vorstehend beschriebene Sachverhalt mit einem juristischen Beistand geklärt werden sollte.

#### **Garage:**

Das genaue Baujahr der Garage wurde nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Garage vor dem Jahr 1981 errichtet wurde. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde die Garage als weitere gewerbliche Lagerfläche genutzt.

Die im Rahmen der Beschreibung des Nebengebäudes aufgeführte bauaufsichtliche Anordnung hat auch Geltung für die Garage. Es wird ebenfalls ungeprüft unterstellt, dass die Garage nachträglich genehmigt wurde. In allen anderen Fällen ist die Wertermittlung in diesem Punkt zu überprüfen.

#### **Gesamteinschätzung des Bewertungsobjektes:**

Aufgrund der hohen Abschläge im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinsichtlich der Modernisierungen des Wohnhauses sowie des Nebengebäudes handelt es sich um eine Wertermittlung nach dem Residualwertverfahren. Der Verkehrswert ist daher mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, um eine reine Schätzung handelt um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. Es ist vor

einer vermögenswirksamen Disposition daher empfohlen, 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.

Es besteht vermutlich ein minimaler Grenzüberbau des Wohnhauses auf das Flurstück 110/2 (siehe Liegenschaftskarte).

Es wurde ein Grenzüberbau von Flurstück 110/2 auf das zu bewertende Grundstück festgestellt. Hierbei handelt es sich um eine einfache Holz-Gartenhütte sowie eine Terrasse. Es wurden keinerlei Regelungen bekannt. Die Wertermittlung stellt darauf ab, dass im Rahmen einer Veräußerung des Bewertungsobjektes ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer eine Regelung (ggfs. durch Rechtsmittel) mit dem jeweiligen Eigentümer von Flurstück 110/2 anstreben wird und keine Wertminderungen für das Bewertungsobjekt entstehen. Eventuelle Kosten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu betrachten. In allen anderen Fällen ist die Wertermittlung in diesem Punkt zu überprüfen.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Unklarheiten hinsichtlich der Bausubstanz, dem erheblichen Modernisierungsbedarf sowie der rechtlichen Situation (Mietvertrag, Genehmigungszustand, Überbau) kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich keine Nachfrage nach dem Objekt ausbildet.

An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der Villmarbach (verrohrt). Eventuelle Beeinträchtigungen für das Bewertungsobjekt wurden nach Auskünften im Ortstermin nicht bekannt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Limburg-Weilburg
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Villmar, Ortsteil Villmar (ca. 6.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Limburg an der Lahn (ca. 15,0 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 42,0 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> Bundesstraße 8 (ca. 4,2 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn 3 (ca. 10,0 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Villmar (ca. 1,0 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> (ca. 63,0 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskernlage. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 100 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 750 m entfernt. Schulen und Ärzte im Ort vorhanden sowie in Limburg, Weilburg oder Weilmünster. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) und Verwaltung (Gemeindeverwaltung) in unmittelbarer Nähe.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	zumindest teilweise (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig, von der Straße ansteigend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u>  551,00 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige bis unregelmäßige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße Straße mit mäßigem bis regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt tlw. mit Betonverbundstein und tlw. Asphalt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentl. Versorgung Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, des Nebengebäudes und der Garage. Es besteht vermutlich ein minimaler Grenzüberbau des Wohnhauses auf das Flurstück 110/2 (siehe Liegenschaftskarte). Es wurde ein Grenzüberbau von Flurstück 110/2 auf das zu bewertende Grundstück 109/2 festgestellt. Vgl. Ausführungen unter 1.5 „Zum Objekt“
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.06.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei unterstellt. Zumindest punktuelle Kontaminationen des Bodens können allerdings nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Eventuelle Belastungen und hieraus erwachsende Wertminderungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu betrachten.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Villmar, Blatt 2684 folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk</li> <li>• Zwangsverwaltung</li> </ul>
---------------------------------------	---

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind wurden nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Weitere Erläuterungen unter Punkt 1.5 „Zum Objekt“.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für

Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keinerlei Beiträge und Angaben offenstehen oder in absehbarer Zeit anfallen. In allen anderen Fällen ist die Wertermittlung zu überprüfen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

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

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Objekt ist teilweise vermietet und steht teilweise leer. Siehe hierzu die Ausführungen unter dem Punkt "Zum Objekt".

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Anbau Erdgeschoss, Obergeschoss teilunterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss einseitig angebaut
Baujahr:	ursprünglich vermutlich vor 1888 Anbau an das Gebäude um 1888 An- und Umbau des Wohnhauses um 1951
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauseingangstür und (teilweise) Fenster um 2010</li></ul>
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 111 m <sup>2</sup> Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 272 m <sup>2</sup> Der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 620 m <sup>3</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend verputzt, teilweise Holzverkleidung

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

Konstruktionsart:	vermutlich überwiegend Massivbau, teilweise Fachwerk möglich
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Keller:	soweit ersichtlich überwiegend Bruchsteinmauerwerk, teilweise Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	soweit ersichtlich teilweise Hohlblock, teilweise Bims teilweise Fachwerkausführung möglich
Innenwände:	soweit ersichtlich teilweise Hohlblock, teilweise Bims teilweise Fachwerkausführung möglich
Geschossdecken:	Kellergeschoss: massiv Erd- und Obergeschoss: Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> überwiegend Satteldach, teilweise Pultdach  <u>Dacheindeckung:</u> Kunstschiefer <sup>1</sup> , Faserzementwellplatten <sup>1</sup> ohne wesentliche Dämmung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung (Hersteller Vaillant, Baujahr n.b.), mit flüssigen Brennstoffen (Gas)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

---

<sup>1</sup> Ggfs. asbesthaltig

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Wohnhaus mit Anbau

Bodenbeläge:	Wohn- und Schlafräume: PVC, Laminat Flure: tlw. Fliesen, tlw. Holzdielen Bäder: Fliesen Balkon: ohne Belag
Wandbekleidungen:	Wohn- und Schlafräume: tlw. Tapeten, tlw. Holzverkleidungen Bäder: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten
Fenster:	Fenster aus Holz tlw. mit Einfachverglasung, tlw. mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz einfache Schlösser und Beschläge Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> Dusche, WC, Waschbecken einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte  <u>Bad OG:</u> Wanne, WC, Waschbecken einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rissbildungen</li><li>• Feuchtigkeitsschäden</li></ul>
notwendige Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• überwiegender Teil der Fenster und Hauseingangstür erneuerungsbedürftig</li><li>• veraltete Haustechnik</li><li>• Innenausbau inklusive sanitärer Ausstattung modernisierungsbedürftig</li><li>• Dacheindeckung erneuerungsbedürftig</li><li>• Fassade erneuerungsbedürftig</li><li>• Heizung erneuerungsbedürftig</li><li>• Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig</li></ul>
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	vereinzelt "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), tlw. mangelnde Raumhöhen

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkon, Dachaufbau, Kelleraußentreppe

### 3.3 Nebengebäude (Werkstatt)

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Nebengebäude (Werkstatt)  
Erdgeschoss  
teilunterkellert  
ausgebautes Dachgeschoss  
einseitig angebaut

Baujahr: 1962

Modernisierung: teilweise Fenster und Eingangstüren neueren Baujahres

Flächen und Rauminhalte die Nutzfläche beträgt rd. 299 m<sup>2</sup>  
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 359 m<sup>2</sup>  
der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 1100 m<sup>3</sup>

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament gemäß Bauunterlagen

Keller: Hohlblockmauerwerk gemäß Bauunterlagen

Umfassungswände: Hohlblockmauerwerk gemäß Bauunterlagen

Innenwände: Hohlblockmauerwerk gemäß Bauunterlagen

Geschossdecken: Stahlbeton gemäß Bauunterlagen

Treppen: Kelleraußentreppe:  
Beton  
Außentreppe:  
Holzkonstruktion

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach  
  
Dachform:  
Satteldach  
  
Dacheindeckung:  
Faserzementwellplatten<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Ggfs. asbesthaltig

### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen Holz (EG) Zentralheizung (Herst. Klöckner Wärmetechnik, Baujahr 1987), mit flüssigen Brennstoffen Gas (DG)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rissbildungen, teilweise erheblich</li> </ul>
notwendige Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• veraltete Haustechnik</li> <li>• Dacheindeckung erneuerungsbedürftig</li> <li>• Fassade überarbeitungsbedürftig</li> <li>• Heizung erneuerungsbedürftig</li> </ul>
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

### 3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe
---------------------	-----------------------------------

## 3.4 Garage

### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	nicht bekannt, soweit bekannt vor 1981
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 23 m <sup>2</sup>
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	<u>Dachform:</u> Pultdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe

### 3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
----------------------	--

### **3.5 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Nebengebäude (Werkstatt) und Garage bebaute Grundstück in 65606 Villmar, Kalkstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Villmar	2684	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Villmar	31	109/2	551 m <sup>2</sup>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich	Wohnhaus	135 m <sup>2</sup>
Gewerblicher Grundstücksbereich	Nebengebäude (Werkstatt) und Garage	416 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		551 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

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

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die

nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

#### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 551 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 135 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	70,00 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 70,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 135 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 9.450,00 € <b>rd. 9.450,00 €</b>	

#### 4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich“

##### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnhaus	111,00		6,50	725,00	8.700,00
Summe			111,00	-		725,00	8.700,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>8.700,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>1.653,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>7.047,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,40 % von 9.450,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>132,30 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.914,74 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>33,220</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>229.706,33 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>9.450,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>239.156,33 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>225.000,00 €<sup>3</sup></b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich“</b>	=	<b>14.156,33 €</b>
	rd.	<b>14.200,00 €</b>

<sup>3</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.

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden 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.

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 örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen 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 Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist 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 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.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das ca. 1888 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertmittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärme- dämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0	
Modernisierung der Leitungs- systeme (Strom, Gas, Was- ser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Hei- zungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außen- wände	4	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innen- ausbaus, z.B. Decken, Fuß- böden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		1,0	15,0	

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1888 = 136 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 136 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

### 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>4</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten		-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>unwirtschaftliche Grundrisse (mangelnde Raumhöhen, tlw. gefangene Räume)</li> </ul>	-5.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Unterhaltungsstau (Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen)</li> </ul>	-10.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-210.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>notwendige Modernisierungen Wohnhaus (siehe Seite 16) rd.</li> </ul>	-180.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Risikoabschlag für Unvorhergesehenes (15% der notwendigen Modernisierungen) rd.</li> </ul>	-30.000,00 €	
Summe		-225.000,00 €

## 4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich“

### 4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig

<sup>4</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

#### **4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als

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

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der

Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

### 4.5.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Wohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	615,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		differenzierte Wertermittlung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	272,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	10.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	177.280,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 23.05.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	321.408,64 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre
• prozentual		35,71 %
• Faktor	x	0,6429
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	206.633,61 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>206.633,61 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.265,34 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>214.898,95 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>9.450,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>224.348,95 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,05</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich“</b>	=	<b>235.566,40 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>225.000,00 €<sup>5</sup></b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich“</b>	=	<b>10.566,40 €</b>
	rd.	<b>10.600,00 €</b>

<sup>5</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.

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) 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 entnommen.

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	33,5 %	52,3 %	2,7 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 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 Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausfüh- rung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Boden- fliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätz- licher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus</b>	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

<b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b>			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestan- dardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	11,5	65,55
2	635,00	33,5	212,73
3	730,00	52,3	381,79
4	880,00	2,7	23,76
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 683,83 gewogener Standard = 2,5			

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

<b>Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren</b>		
gewogene, standardbezogene NHK 2010	683,83 €/m <sup>2</sup> BGF	
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• tlw. Fachwerk möglich	×	0,900

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	615,45 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	615,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Wohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon, Kelleraußentreppe, Dachaufbau	10.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (206.633,61 €)	8.265,34 €

### Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung.

### Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- 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 und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung.

## 4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewerblicher Grundstücksbereich“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 551 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 416 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.05.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 70,00 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 416 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= <b>29.120,00 €</b> <b>rd. 29.100,00 €</b>	

#### 4.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewerblicher Grundstücksbereich“

##### 4.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Wie vor

##### 4.7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Wie vor

### 4.7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid Nr	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Nebengebäude (Werkstatt)	2	Werkstatt EG	160,00		4,00	640,00	7.680,00
	3	Lager KG	22,00		2,00	44,00	528,00
	4	Büro KG	23,00		3,00	69,00	828,00
	5	Lager DG	94,00		2,50	235,00	2.820,00
Garage	6	Lager		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			299,00	-		1.038,00	12.456,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>12.456,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>2.117,52 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>10.338,48 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,60 % von 29.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>1.338,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>8.999,88 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>12,064</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>108.574,55 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>29.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gewerblicher Grundstücksbereich“</b>	=	<b>137.674,55 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>137.674,55 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>105.000,00 €<sup>6</sup></b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gewerblicher Grundstücksbereich“</b>	=	<b>32.674,55 €</b>
	rd.	<b>32.700,00 €</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.

#### 4.7.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

##### **Rohrertrag**

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

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 örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen 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 Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist 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 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.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Nebengebäude (Werkstatt)

Das ca. 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertmittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärme- dämmung	4	0,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungs- systeme (Strom, Gas, Was- ser, Abwasser)	2	0,5	1,0	
Modernisierung der Hei- zungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außen- wände	4	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innen- ausbaus, z.B. Decken, Fuß- böden, Treppen	2	0,5	0,0	
Summe		2,5	7,0	

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1962 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 62 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

### 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>7</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau (Rissbildungen, Feuchtigkeitsschäden)</li> </ul>	-10.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-95.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• notwendige Modernisierungen Nebengebäude und Garage (siehe Seite 18) rd.</li> </ul>	-85.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risikoabschlag für Unvorhergesehenes (10% der notwendigen Modernisierungen) rd.</li> </ul>	-10.000,00 €	
Summe		-105.000,00 €

## 4.8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewerblicher Grundstücksbereich“

### 4.8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Wie vor

### 4.8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Wie vor

<sup>7</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

## 4.8.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Nebengebäude (Werkstatt)	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	550,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Berechnungsbasis</b>		Differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	359,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	10.000,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	207.450,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 23.05.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	376.106,85 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	
• prozentual		55,00 %	
• Faktor	x	0,45	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	169.248,08 €	3.500,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>172.748,08 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>6.909,92 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>179.658,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>29.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>208.758,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,70</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gewerblicher Grundstücksbereich“</b>	=	<b>146.130,60 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>105.000,00 €<sup>8</sup></b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gewerblicher Grundstücksbereich“</b>	=	<b>41.130,60 €</b>
	rd.	<b>41.100,00 €</b>

<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.

#### 4.8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) 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 entnommen.

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Nebengebäude (Werkstatt)</b>	
Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung

<b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b>			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
3	550,00	100,0	550,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 550,00 gewogener Standard = 3,0			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	550,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	550,00 €/m <sup>2</sup> BGF

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

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

Nebengebäude (Werkstatt)	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Freisitz, Kelleraußentreppe	10.000,00 €

##### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex

ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

### **Außenanlagen**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (172.748,08 €)	6.909,92 €

### **Gesamtnutzungsdauer**

Vgl. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung.

### **Restnutzungsdauer**

Vgl. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung.

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- 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 und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung.

## **4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten

Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

#### 4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Wohnwirtschaftlicher Grundstücksbereich	14.200,00 €	10.600,00 €
Gewerblicher Grundstücksbereich	32.700,00 €	41.100,00 €
Summe	46.900,00 €	51.700,00 €

#### 4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **46.900,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **51.700,00 €**  
ermittelt.

#### 4.9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 1,00 (d) \times 0,50 (s) = 0,200$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[51.700,00 \text{ €} \times 0,200 + 46.900,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,200 = \text{rd. } 47.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.9.5 Verkehrswert

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 Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Nebengebäude (Werkstatt) und Garage bebaute Grundstück in 65606 Villmar, Kalkstraße 8**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Villmar	2684	12
Gemarkung	Flur	Flurstück
Villmar	31	109/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 mit rd.

**47.000 €**

**in Worten: siebenundvierzigtausend Euro**  
geschätzt.

## Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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.

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.



Hadamar, den 27. Juni 2024

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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)

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

### **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2024) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlage 5: Berechnungen der Bruttogrundfläche, Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 6: Fotoübersichtsplan

Anlage 7: Fotos

### Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan**

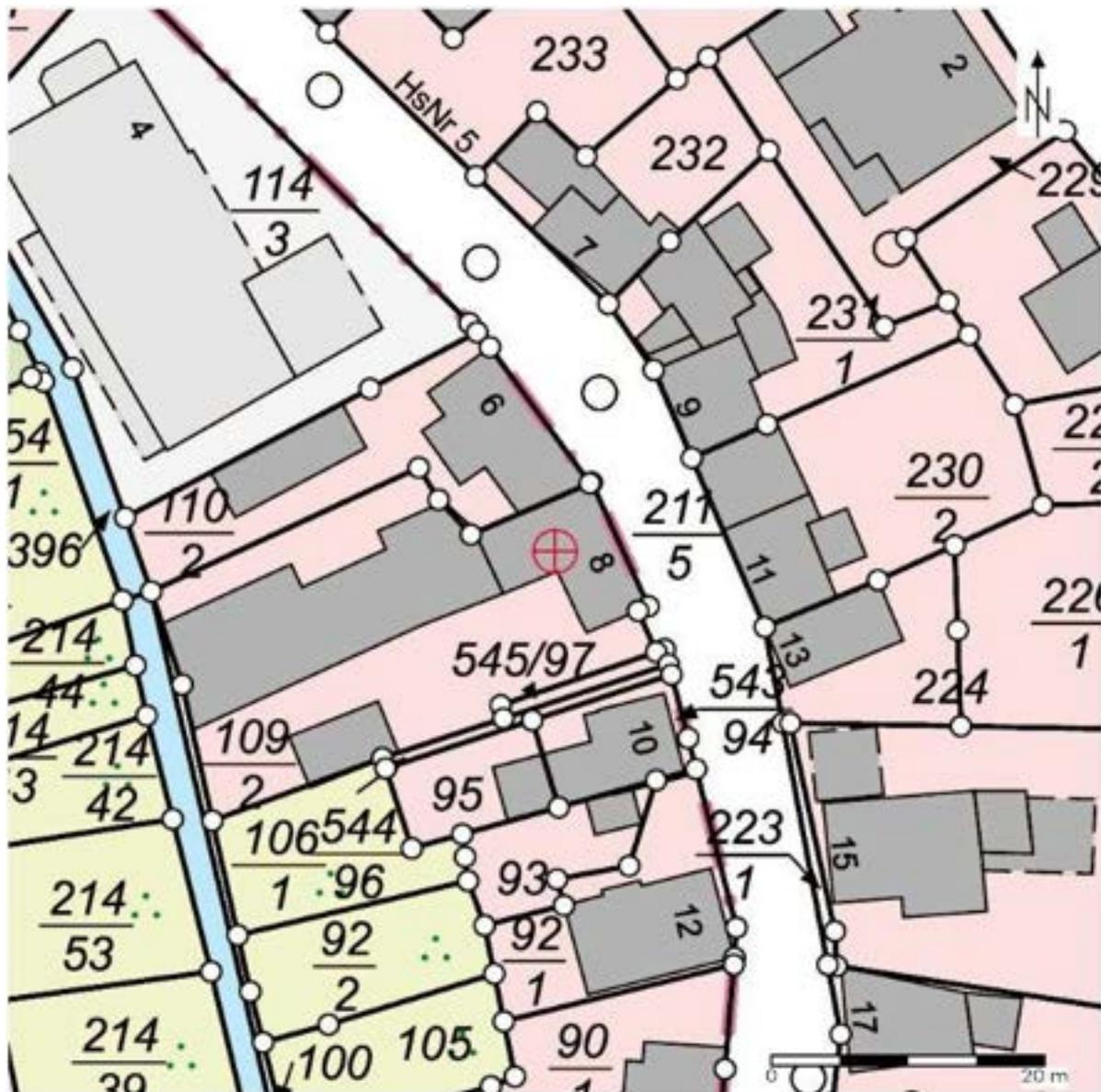
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

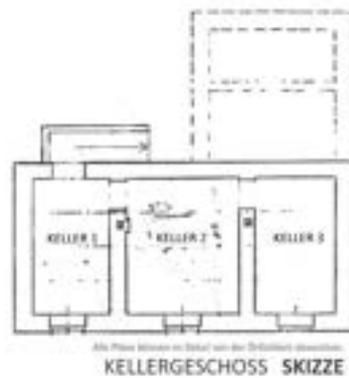
Seite 1 von 1



Quelle: WMS ALKIS Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 4



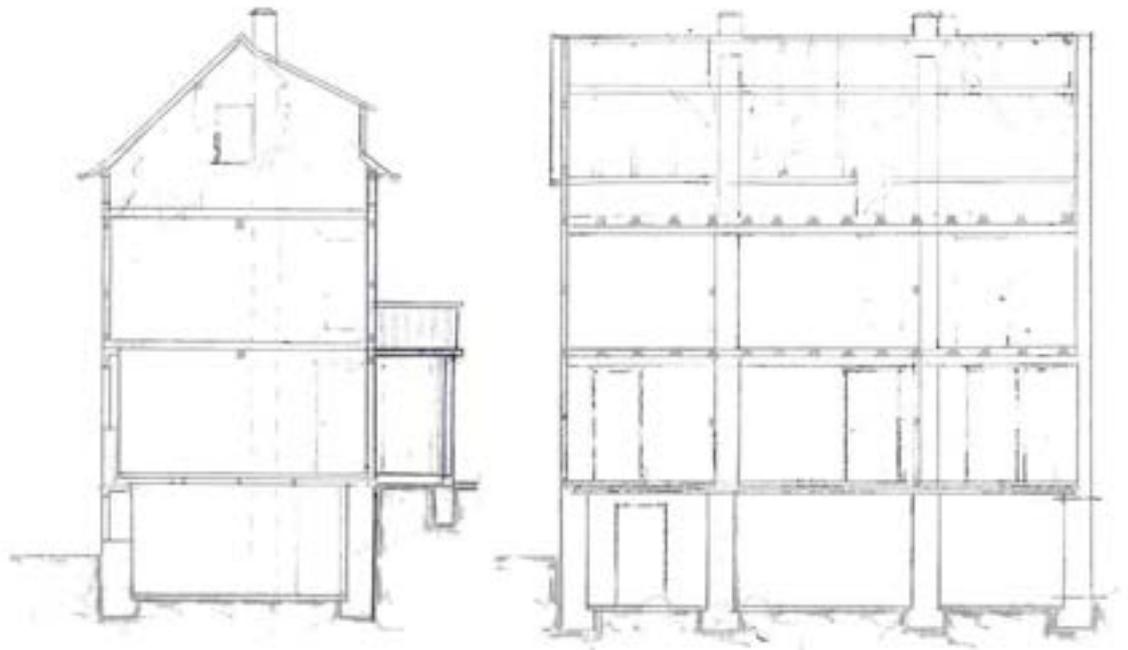
Wohnhaus mit Anbau - Kellergeschoss / Erdgeschoss



Wohnhaus mit Anbau - Obergeschoss

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4



SCHNITT - WOHNHAUS

Wohnhaus mit Anbau - Schnitt



KELLERGESCHOSS NEBENGEBAUDE-WERKSTATT SKIZZE

Nebengebäude (Werkstatt) - Kellergeschoss

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 4



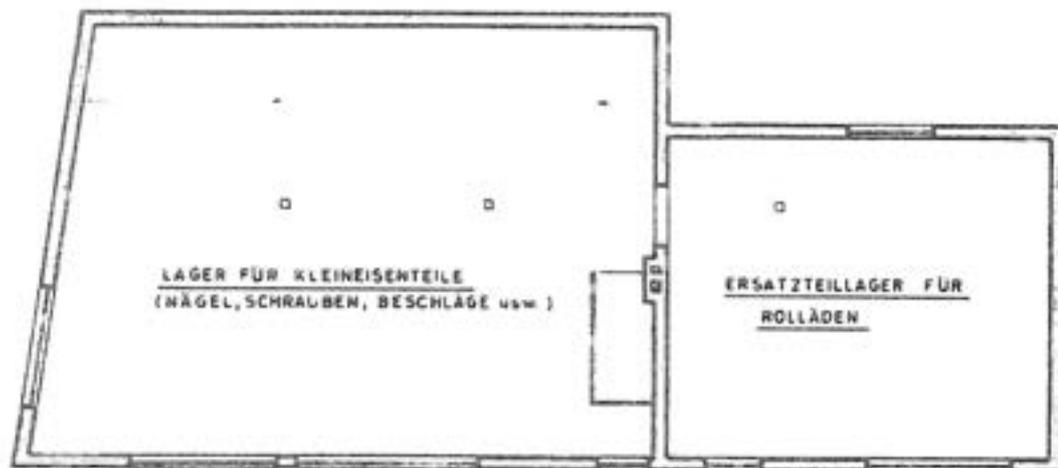
Nebengebäude (Werkstatt) - Erdgeschoss



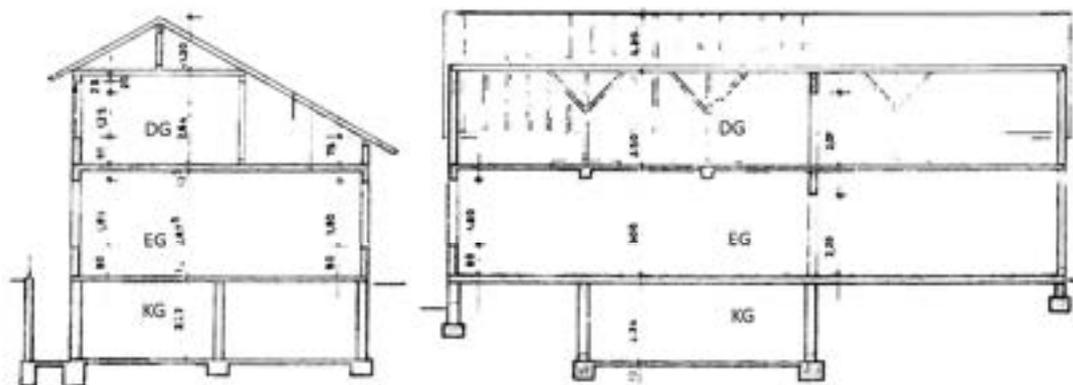
Nebengebäude (Werkstatt) - Dachgeschoss (vorgefundener Zustand)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 4

**DACHGESCHOSS****NEBENGEBÄUDE-WERKSTATT**      URSPRUNGSPLAN

Nebengebäude (Werkstatt) - Dachgeschoss (genehmigter Zustand)

**SCHNITTE**      **NEBENGEBÄUDE-WERKSTATT**

Nebengebäude (Werkstatt) - Schnitt

**Anlage 5: Berechnungen der Bruttogrundfläche, Wohn- und Nutzflächenberechnungen**  
Seite 1 von 6

**Anlage ) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**

<b>WOHNHAUS</b>			
<b>Kellergeschoss</b>			
Bereich a		rd. 51,00 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss</b>			
Bereich a		rd. 73,50 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss</b>			
Bereich a		rd. 73,50 m <sup>2</sup>	
<b>Dachgeschoss</b>			
Bereich a		rd. 73,50 m <sup>2</sup>	
<b>Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt</b>			<b>rd. 272,00 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 5: Berechnungen der Bruttogrundfläche, Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 2 von 6

**Anlage ) Berechnung der Wohnflächen****WOHNHAUS****WOHNFLÄCHEN**

<b>Erdgeschoss</b>			
Flur	LH 2,30m	4,34 m <sup>2</sup>	
WC	LH 2,12m	2,49 m <sup>2</sup>	
Dusche	LH 2,10m	2,45 m <sup>2</sup>	
Küche	LH 2,30m, UZ 2,12m	13,33 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	LH 2,20m	4,86 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	LH 2,27, ZU 2,07m	4,70 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche Einliegerwohnung insgesamt</b>			<b>53,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>			
Flur	LH 2,18m	7,08 m <sup>2</sup>	
Bad	LH 2,12m	7,38 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	LH 2,16m	14,50 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	LH 2,15m, ZU 1,98m	15,41 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	LH 2,11m	11,53 m <sup>2</sup>	
Balkon (zu ¼)		1,49 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche Wohnung insgesamt</b>			<b>57,39 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss und Obergeschoss insgesamt</b>			<b>110,49 m<sup>2</sup> rd. 111,00 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 5: Berechnungen der Bruttogrundfläche, Wohn- und Nutzflächenberechnungen**  
Seite 3 von 6

**Anlage ) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**

<b>NEBENGEBÄUDE (WERKSTATT)</b>			
<b>Kellergeschoss</b>			
Bereich a		rd. 56,00 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss</b>			
Bereich a		rd. 175,80 m <sup>2</sup>	
<b>Dachgeschoss</b>			
Bereich a		rd. 127,08 m <sup>2</sup>	
<b>Brutto-Grundfläche Nebengebäude (Werkstatt) insgesamt</b>			<b>rd. 359,00 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 5: Berechnungen der Bruttogrundfläche, Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 4 von 6

**Anlage ) Berechnung der Nutzflächen****NEBENGEBÄUDE (WERKSTATT)****NUTZ- UND GEWERBEFLÄCHEN**

<b>Kellergeschoss</b>			
Keller 1 (Lager)	LH 2,33m	22,13 m <sup>2</sup>	
Keller 2 (Büro)	LH 2,27m	22,48 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche Kellergeschoss insgesamt</b>			<b>44,61 m<sup>2</sup></b> rd. <b>45,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss (Schreinerei)</b>			
Werkstatt 1	LH 3,10m, UZ 2,66m	78,03 m <sup>2</sup>	
Werkstatt 2	LH 2,97m	38,04 m <sup>2</sup>	
Werkstatt – Anbau (mit Heizung)	LH ca. 3,18m	43,68 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbefläche Erdgeschoss insgesamt</b>			<b>159,75 m<sup>2</sup></b> rd. <b>160,00 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 5: Berechnungen der Bruttogrundfläche, Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 5 von 6

<b>Dachgeschoss (ausgebauter Zustand, wie vorgefunden), ab 1,50m Höhe</b>			
Flur 1	LH 2,32m	3,76 m <sup>2</sup>	
Flur 2	LH 2,35m, UZ 2,16m	11,07 m <sup>2</sup>	
Kochen / Essen	LH 2,36m	20,10 m <sup>2</sup>	
Wohnen	LH 2,38m	24,73 m <sup>2</sup>	
Abstellraum		3,80 m <sup>2</sup>	
Schlafen	LH 2,36m	24,05 m <sup>2</sup>	
Heizung		-/-	
Bad	LH 2,34m	6,80 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche Dachgeschoss insgesamt</b>			<b>94,31 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 94,00 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 5: Berechnungen der Bruttogrundfläche, Wohn- und Nutzflächenberechnungen**  
Seite 6 von 6

**Anlage ) Berechnung der Nutzflächen**

**GARAGE**

Garage		23,38 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche insgesamt</b>			23,38 m <sup>2</sup> rd. 23,00 m <sup>2</sup>

**Anlage 6: Fotoübersichtsplan**

Seite 1 von 1

**A1 – A2 Erschließungssituation (Seite 1)**

**B1 – B9 exemplarische Außenansichten (Seite 2 – Seite 6)**

**C1 – C6 Beispiele Haustechnik (Seite 6 – Seite 9)**

**D1 – D23 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten (Seite 9 – Seite 20)**

**Anlage 7: Fotos**

Seite 1 von 20



A1: Blick in die Erschließungsstraße



A2: Blick in die Erschließungsstraße

**Anlage 7: Fotos**

Seite 2 von 20



B1: exemplarische Außenansicht Wohnhaus



B2: exemplarische Außenansicht Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 3 von 20



B3: exemplarische Außenansicht Wohnhaus



B4: exemplarische Außenansicht Werkstatt

**Anlage 7: Fotos**

Seite 4 von 20



B5: exemplarische Außenansicht Werkstatt



B6: exemplarische Außenansicht Werkstatt

**Anlage 7: Fotos**

Seite 5 von 20



B7: exemplarische Außenansicht Garage



B8: Eingangsbereich Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 6 von 20



B9: Eingangsbereich Werkstatt



C1: Beispiel Haustechnik Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 7 von 20



C2: Beispiel Haustechnik Wohnhaus



C3: Beispiel Haustechnik Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 8 von 20



C4: Beispiel Haustechnik Werkstatt



C5: Beispiel Haustechnik Werkstatt

**Anlage 7: Fotos**

Seite 9 von 20



C6: Beispiel Haustechnik Werkstatt



D1: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 10 von 20



D2: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus



D3: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 11 von 20



D4: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus



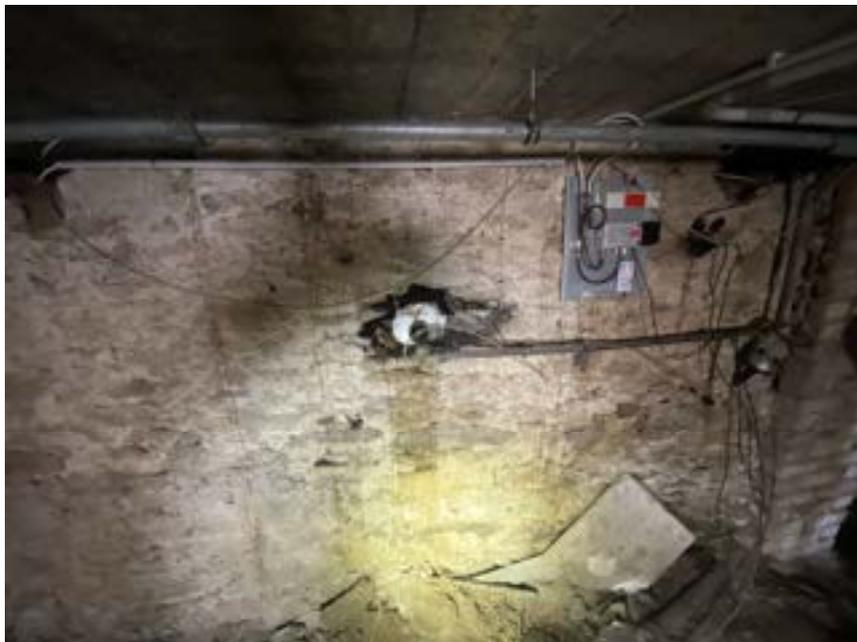
D5: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 12 von 20



D6: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus



D7: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 13 von 20



D8: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus



D9: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 14 von 20



D10: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus



D11: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 15 von 20



D12: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus



D13: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 16 von 20



D14: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus



D15: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Wohnhaus

**Anlage 7: Fotos**

Seite 17 von 20



D16: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Werkstatt



D17: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Werkstatt

**Anlage 7: Fotos**

Seite 18 von 20



D18: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Werkstatt



D19: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Werkstatt

**Anlage 7: Fotos**

Seite 19 von 20



D20: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Werkstatt



D21: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Werkstatt

**Anlage 7: Fotos**

Seite 20 von 20



D22: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Werkstatt



D23: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Werkstatt