

Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Martin Schneider

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertschätzung (Marktwert)

(im Sinne des § 194 BauGB)

Verkehrswertschätzung Nr. 20240023

Aktenzeichen: 91 K 11/22

für das Objekt:

Unbebautes Grundstück
Siechhofstraße
35576 Wetzlar

Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024:

9.500 € (in Worten: Neuntausendfünfhundert Euro)

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

Ausfertigung: 3/3
Erstellungsdatum: 19.07.2024

Die folgende Verkehrswertschätzung besteht aus 19 Seiten und einer Anlage.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1.	Auftraggeber	3
1.2.	Eigentümer	3
1.3.	Verantwortlicher Wertermittler	3
1.4.	Zweck der Wertermittlung	3
1.5.	Stichtag der Wertermittlung	3
1.6.	Voraussetzungen der Wertermittlung und Vorbemerkungen	3
1.7.	Besondere Umstände dieser Wertermittlung	4
1.8.	Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen	5
1.9.	Objektbezogene Unterlagen	5
1.10.	Ortsbesichtigung	6
2.	Grundstücks- und Gebäudeangaben	7
2.1.	Grundbuchdaten (auszugsweise)	7
2.2.	Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
2.4.	Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten	10
2.5.	Baubeschreibung	11
3.	Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen	12
3.1.	Aufstellung der besonderen Bauteile	12
3.2.	Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen und Außenanlagen	12
4.	Wertermittlung	13
4.1.	Bodenwertermittlung	14
4.2.	Vergleichswertermittlung	15
5.	Verkehrswertfeststellung (Marktwert)	16
5.0.	Verkehrswert	16
5.1.	Marktverhältnisse	16
5.2.	Marktanpassung	16
5.3.	Verkehrswertableitung	17
6.	Schlussbemerkungen	17
7.	Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 14.09.2023	18
8.	Anlagen	
8.1.	Anlage 1 Lageplan der Liegenschaft	

1. Allgemeine Angaben

Gegenstand der Wertermittlung

Unbebautes Grundstück
Siechhofstraße
35576 Wetzlar

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

1.2. Eigentümer

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

1.3. Verantwortlicher Wertermittler

Martin Schneider
In den Tannen 7
63075 Offenbach am Main

1.4. Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung mit der Beantwortung der folgenden Fragen:

- a). Welche Mieter und Pächter sind vorhanden und ist ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt,
- b). Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber),
- c). Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- d). Besteht Verdacht auf Hausschwamm,
- e). Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,
- f). Liegt ein Energiepass vor,
- g). ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigung oder Kampfmittel) bekannt sind.

(Die Beantwortung der Fragen erfolgt unter Punkt 7. auf Seite 18)

1.5. Stichtag der Wertermittlung

Als Wertermittlungsstichtag wird der 19.06.2024 angenommen. Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag der Wertermittlung.

1.6. Voraussetzungen der Wertermittlung und Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseitig zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für die Wertermittlung keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Wertermittlers erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht

sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Wertermittler gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Die Wertermittlung wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV vom 14. Juli 2021 erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist in den jeweiligen Abschnitten zu finden. In der Wertermittlung wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV).

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2).

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte der Beteiligten. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrstypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird in dieser Wertermittlung unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieser Wertermittlung hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl., oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. werden umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Auskünfte von Behörden werden aus Datenschutzgründen (BDSG) nur in anonymisierter Weise dargestellt. Auf die Benennung der einzelnen Behördenmitarbeiter und deren genauen Funktion wird verzichtet. In der Akte des Wertermittlers sind die Mitarbeiter und Kontaktdaten sowie der genaue Gesprächsinhalt dokumentiert, diese Liste kann vom Auftraggeber angefordert werden. Eine Veröffentlichung in dieser Wertermittlung erfolgt jedoch nicht.

1.7. Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Seit 01.01.2022 gilt die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung 2021. Der aktuell gültige Immobilienmarktbericht sowie die veröffentlichten Zahlen basieren jedoch noch auf Grundlage der

ImmoWertV 2010 sowie der entsprechenden Zahlenbasis. Gemäß § 53 Absatz 2 ImmoWertV erfolgt eine modellkonforme Ableitung auf den bisher veröffentlichten Zahlen und der daraus resultierenden Berechnungsmodellen.

Die nachfolgende Wertermittlung ist auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck geschätzt und ohne eine Grundstücksbegehung erfolgt. Der Antragsteller und der Schuldner wurden hierauf im Einladungsschreiben zum Ortstermin am 27.05.2024 hingewiesen. Aufgrund der fehlenden Grundstücksbesichtigung kann keine Aussage über den genauen Zustand gemacht werden. Weiter konnte auch die tatsächliche Nutzung nur anhand der Besichtigung von außen sowie ermittelt werden. Eine Haftung für die Richtigkeit kann nicht übernommen werden. In der folgenden Wertermittlung wird von einem unbebauten Grundstück ausgegangen.

Das Grundstück steht in einer engen wirtschaftlichen Verbundenheit mit dem Grundstück Flur 17 Flurstück 3/1 (Siechhofstraße 57 in Wetzlar). Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgt jedoch ein Ausweis separaten Grundstückswerts.

Es sind ansonsten keine weiteren wesentlichen besonderen Umstände innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1.8. Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen

Rechtsgrundlagen sind Gesetze und Verordnungen über die Wertermittlung, wie z.B. Baugesetzbuch (BauGB), Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Baunutzungsverordnung (BauN-VO), Wertermittlungsrichtlinien (WertR) mit den Tabellen der Normalherstellungskosten (NHK 2010) und andere, in jeweils aktueller oder zum Stichtag anzuwendender Ausgabe.

An gängiger Fachliteratur wurde das Handbuch für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken' Kommentar und Handbuch von Prof. Kleiber Bundesanzeiger Verlag eingesetzt.

Auskünfte über den Grundstücksmarkt stammen maßgeblich aus dem Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Lahn-Dill-Kreises mit der Stadt Wetzlar aus dem Jahr 2024. Hierbei handelt es sich um den aktuellen Marktbericht.

Auskünfte zur örtlichen Marktlage wurden durch Befragung von Marktkennern (Makler, Banken, Hausverwaltungen, Bauträger u.a.) erteilt. Die Ergebnisse wurden in der Akte des Sachverständigen dokumentiert und festgehalten. Behördenauskünfte wurden u.a. eingeholt zum Baurecht, zur Abrechnung der Anlieger- und Erschließungskosten, zu Baulasten, zu Bodenrichtwerten, zu Altlastenkartierungen.

Standortanalysen wurden aus dem Immobilienführer Plötz, Immobilieninformationsverlag und Aussagen der IHK Berichte über den Wirtschaftsstandort Lahn-Dill sowie den Internetseiten der Stadt Wetzlar entnommen.

1.9. Objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Bewertung des Objektes herangezogen:

Es wurden die seitens des Bauamts zur Verfügung gestellte Lageplan als Grundlage verwendet.

Vom Sachverständigen wurden noch folgende Unterlagen besorgt:

- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss beim Katasteramt vom 28.06.2024
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis 2024
- Auskünfte von Marktteilnehmern

Folgende Unterlagen wurden vom Amtsgericht Wetzlar übergeben, die in dieser Wertermittlung berücksichtigt werden sollen. Es wird unterstellt, dass es hier keine Änderungen zum Wertermittlungsstichtag gegeben hat.

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug der Bewertungsgrundstücke vom 28.09.2023
- Lageplan vom 12.04.2022

1.10. Ortsbesichtigung

Die Inaugenscheinnahme erfolgte beim Ortstermin am: 19.06.2024

Bei der Begehung konnte das Grundstück nicht besichtigt werden.

Anwesend waren:

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

Als Sachverständiger:

Martin Schneider
In den Tannen 7
63075 Offenbach am Main

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde durch den verantwortlichen Sachverständigen für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen zusätzlich dokumentiert.

2. Grundstücks- und Gebäudeangaben

2.1. Grundbuchdaten (auszugsweise)

Die folgenden Daten stammen aus dem seitens des Auftraggebers vorgelegten unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 28.09.2023:

2.1.1. Amtsgerichtsbezirk : **Wetzlar**

2.1.2. Grundbuchamt : **Wetzlar**

2.1.3. Grundbuch von : **Niedergirmes**

2.1.4. Band/Blatt Nr.: **2177**

2.1.5. Bestandsverzeichnis :

Laufende Nummer 2: Hof- und Gebäudefläche Siechhofstraße

2.1.6. Abteilung I (Eigentümer) :

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

2.1.7. Abteilung II (Lasten, Beschränkungen) :

Keine weitere für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.1.8. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.1.9. Grundstücksangaben

Amtsgericht			Wetzlar	
Grundbuch von			Niedergirmes	
Band / Blatt			2177	
			Flurstück.	
Gemarkung	Flur	Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
Niedergirmes	17	3/2	Hof- und Gebäudefläche, Siechhofstraße	81 m ²
Größe				81 m²

2.2. Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.2.1. Lagemerkmale

Wetzlar liegt im Lahn-Dill-Gebiet in Mittelhessen an der Lahn, kurz nach ihrer Richtungsänderung von Süd nach West in Höhe der Dillmündung. Die Stadt erstreckt sich auf meist hügeligem Terrain bis auf die Anhöhen beiderseits des Lahntals. Sie liegt am Trennungspunkt hessischer Mittelgebirge: südlich der Lahn liegt der Taunus, nördlich der Lahn und westlich der Dill beginnt der Westerwald; nördlich der Lahn und östlich der Dill beginnt das Rothaargebirge. Der höchste Punkt des Stadtgebietes ist der Stoppelberg mit einer Höhe von 401 Metern. Nachbarstädte Wetzlars sind Gießen (lahnaufwärts, von Zentrum zu Zentrum etwa 12 km), Koblenz 80 km lahnabwärts, Limburg an der Lahn 40 km westlich, Siegen 50 km nordwestlich, Dillenburg 30 km nördlich, Marburg 40 km nordöstlich sowie Frankfurt 60 km südlich.

2.2.2. Gebietslage

Wetzlar und Gießen sind die beiden Kerne des mittelhessischen Ballungsgebietes (etwa 200.000 Einwohner). Mit dem nahen Rhein-Main-Gebiet bestehen enge Verflechtungen. In den Tälern von Lahn (Osten und Westen) und Dill (Norden) grenzen dicht bebaute Nachbargemeinden an, die teilweise unmittelbar in Wetzlar übergehen. Die Stadt im Nordwesten, Nordosten und Süden umgebenden Mittelgebirge sind walddreich und dünn besiedelt.

2.2.3. Ortslage

Die Siechhofstraße liegt im Stadtgebiet Wetzlar im nördlichen Stadtteil Niedergirmes in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Die Entfernung zu den Geschäften des täglichen Bedarfs beträgt ca. 10 Minuten.

2.2.4. Lageeignung (Wohn-, Geschäftslage)

Die umliegende Bebauung ist von Wohnhäusern, teilweise mit Ladengeschäften geprägt. Industriebetriebe liegen in unmittelbarer Entfernung.

2.2.5. Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A 45, verbunden mit der Nähe zur A 5 als sehr gut zu bezeichnen. Über die Bundesstraße sind die Städte Gießen und Marburg in weniger als 20 Minuten erreichbar. Wetzlar ist an das Schienennetz der Bundesbahn angeschlossen. Der Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt.

2.2.6. Makro- und Mikrolage

Die umliegende Bebauung ist überwiegend von Wohnhäusern geprägt. Die Lage kann als Mischgebiet definiert werden.

2.2.7. Immissionen und Emissionen

Durch das angrenzende Industriegebiet ist mit den üblichen Geräuschkulissen zu rechnen. Die Siechhofstraße ist Durchgangsstraße und daher auch mit Verkehr belastet.

2.3. Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale

2.3.1. Baugrund

Die Untersuchung des Baugrunds war nicht Gegenstand der Beauftragung. Augenscheinlich macht der Baugrund einen soliden und standfesten Eindruck.

2.3.2. Zuschnitt

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten.

2.3.3. Oberflächengestalt

Das zu bewertendes Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten, das Grundstück ist eben. Das Grundstück ist unbebaut.

2.3.4. Erschließungsanlagen

Das Grundstück ist vermutlich nicht erschlossen.

2.3.5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Grundstück ist vermutlich nicht erschlossen.

2.3.6. Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaltungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Mit Schreiben vom 09.07.2024 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen.

2.4. Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Abgaben und Beiträge

Nach Aussagen der zuständigen Baubehörde sind keine öffentlichen Abgaben und Beiträge zu leisten.

2.4.2. Erschließungszustand

Das Grundstück ist nicht erschlossen, ein Zugang ist nur über ein angrenzendes Grundstück möglich.

2.4.3. Baurechtliche Lage und zulässige Nutzung

Ein Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es aktuell nicht. Die baurechtliche Situation ist somit nach § 34 BauGB zu bewerten, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung müssen sich der Bauweise in die Eigenart des näheren Umfeldes einfügen.

2.4.4. Denkmalschutz

Das Grundstück ist unbebaut, daher besteht auch kein Denkmalschutz.

2.4.5. Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Kreisbehörde Lahn-Dill vom 27.05.2024 ist für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen:

Es liegen keine Ortsatzungen vor, die eine Beeinträchtigung des Grundstücks oder der Bebauung zur Folge hätten.

2.4.6. Entwicklungszustand / tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück hat die Qualitätsstufe als baureifes Land erreicht. Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Eine wirtschaftliche Nutzung ist nur mit und über einem angrenzenden Grundstück möglich.

2.4.7. Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) regelt für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzungen und ist der vorbereitende Bauleitplan für die Bebauungsplanung. Bei der Aufstellung des FNP sind die übergeordneten Planungsebenen zu beachten.

Für die Region Mittelhessen gibt es einen Regionalen Flächennutzungsplan. Träger der regionalen Flächennutzungsplanung ist das Regierungspräsidium Gießen. Es ist verantwortlich für die Aufstellung und Änderung dieses Plans für das gesamte Verbandsgebiet.

Dieser Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück folgende Nutzung vor:

Allgemeine Beschreibung:	Siedlungsfläche
Tatsächliche Ausweisung:	Siedlungsfläche

2.5. Baubeschreibung

Es handelt sich vermutlich um ein unbebautes Grundstück.

2.5.1. Besondere Bauteile, bauliche Anlagen und Ausstattungen

Es sind keine besonderen Ausstattungen bzw. Einrichtungen wertmäßig zu berücksichtigen.

2.5.2. Nutzungs- und Ertragsverhältnisse / Miet- und Pachtverhältnisse

Das Grundstück wird von der Eigentümerin genutzt. Es liegen vermutlich keine Fremdmietverhältnisse vor.

2.5.3. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 (3) ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere Ertragsverhältnisse sind nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Sie sind zu berücksichtigen durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Außerdem ist zu beachten, dass die Schadensbeseitigungskosten nicht gleichzusetzen sind mit dem Werteinfluss, den der vorgefundene schadhafte Zustand auf den Verkehrswert der Immobilie hat. Eine Abgrenzung von Baumängeln und Bauschäden ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich (vgl. ImmoWertA 8.(3).2). Gemäß § 8, (3) ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte – am Ende des jeweiligen Verfahrens - durch marktübliche Zu- und/ oder Abschläge berücksichtigt. Weiter wird unterstellt, dass keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine weitere wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, weitere Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge vor, sodass auch keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden müssen.

2.5.4. Gesamtbeurteilung

Mangels Besichtigung kann hierzu keine Einschätzung erfolgen. Vom äußeren Eindruck macht das Grundstück einen ausreichenden Eindruck.

3. Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen

Gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 ist der Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. In welcher Weise in der vorliegenden Wertermittlung die Verfahrensergebnisse ausgewertet und zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden, ist unten ausgeführt. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert. Für die jeweilige Verfahrensart sind die folgenden Wertermittlungsgrundlagen heranzuziehen.

3.1. Aufstellung der besonderen Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die besonderen Bauteile werden mit pauschalen Erfahrungswerten des Wertermittlers in Ansatz gebracht.

3.2. Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen und Außenanlagen

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude etc., die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

3.2.1. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

4. Wertermittlung

Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 anzuwenden. Zur Bewertung werden nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV2021 als normierte Verfahren das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.1. Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die 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. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer vom Gutachterausschuss des Lahn-Dill-Kreises festgelegten Bodenrichtwertzone. Dieser veröffentlichte Wert bezieht sich auf folgendes Richtwertgrundstück:

Nutzungsart	Mischgebiet
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	115,00 €/m ²
Vergleichsgrundstück	400 m ²
Maß der baulichen Nutzung	./.
Stichtag des Bodenwerts	01.01.2024
(Quelle: Bodenrichtwertkarte Boris Hessen)	

Die Bewertungsgrundstücke liegen mit einer Größe von insgesamt 81 m² unter der Größe Richtwertgrundstücks. Der Immobilienmarktbericht veröffentlicht zwar Anpassungsfaktoren bei Abweichungen vom Regelgrundstück, jedoch ist das Grundstück aufgrund der Lage direkt an einer Hauptverkehrsstraße sowie mangels Erschließung. Es erfolgt daher keine Anpassung gemäß Marktbericht. Die übrigen Kennzahlen des Bewertungsgrundstücks entsprechen den Parametern des Richtwertgrundstücks.

Bodenwert

Fläche	81 m ²	
Bodenrichtwert	115,00 €/m ²	
Bodenwert	115,00 €/m ²	
Bodenwert ungerundet		9.315 €
Bodenwert gerundet		9.500 €

4.2. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro qm Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.

Es liegen keine ausreichenden Vergleichspreise für Objekte gleicher Lage-, Art- Güte und Beschaffenheit vor, so dass eine Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren auch nicht erfolgen kann.

5. Verkehrswertfeststellung (Marktwert)

5.0. Verkehrswert

Für das Wertermittlungsobjekt ergeben sich bei Unterstellung eines altlastenfreien Zustandes und frei von etwaigen behördlichen Beschränkungen sowie Lastenfreiheit in Abteilung II des Grundstücks folgende Werte:

Wertbezeichnung		Wertbeitrag
Bodenwert	9.500 €	
Verkehrswert		9.500 €

5.1. Marktverhältnisse

Im Lahn-Dill-Kreis herrschen übliche Marktverhältnisse. In Wetzlar mit seinen Stadtteilen werden unbebaute Grundstücke auch zu marktüblichen Preisen gehandelt.

5.2. Marktanpassung

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis sieht bei unbebauten Grundstücken keine Marktanpassung vor. Es erfolgt daher auch keine Anpassung.

5.3. Verkehrswertableitung

Unbebaute Grundstücke werden in der Regel nach dem Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße abgeleitet. Das Grundstück wird von der Eigentümerin selbst genutzt, sodass eine Ableitung auch nach der Ermittlung des Bodenwerts erfolgt. Das Grundstück steht in einer engen wirtschaftlichen Verbundenheit mit dem Grundstück Flur 17 Flurstück 3/1 (Siechhofstraße 57 in Wetzlar). Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgt jedoch ein Ausweis separaten Grundstückswerts. Es liegen keine ausreichenden Verkaufspreise für vergleichbare Immobilien nach Ort, Größe, Lage und Beschaffenheit vor, sodass auch keine fundierte Ermittlung eines Vergleichswertes nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein ermittelter Verkehrswert von

Verkehrswert (Marktwert) = 9.500, -- € (in Worten: Neuntausendfünfhundert Euro)
--

6. Schlussbemerkungen

Diese Wertermittlung ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Wertermittler überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieser Wertermittlung werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Wertermittler erklärt, dass er weder verwandt noch verschwägert ist mit dem Auftraggeber, dass er diese Wertermittlung in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat.

Der Wertermittler bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Wertermittler nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit bemessen werden kann. Der Wertermittler erklärt, dass die vorstehende Wertermittlung Urheberrecht genießt, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Wertermittlungsauftrag werden nur Rechte zwischen dem Wertermittler und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen, Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieser Wertermittlung untersagt.

Offenbach am Main, 19.07.2024

Martin Schneider

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

7. Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 14.09.2023

- a). Welche Mieter und Pächter sind vorhanden und ggf. wer der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist

Das Wertermittlungsobjekt wird vermutlich von der Eigentümerin selbst genutzt. Sie ist gleichzeitig auch Bewohnerin des direkt angrenzenden Wohnhauses.

Es handelt sich um ein Grundstück, das nicht nach WEG aufgeteilt wurde. Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.

- b). Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Auf dem Grundstück wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

- c). Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)

Aufgrund der fehlenden Besichtigung wird unterstellt, dass keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die mitgeschätzt werden müssten.

- d). Besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, sodass keine Hausschwamm besteht.

- e). Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Die kontaktierten Behörden wurden hierzu befragt. Es liegen nach Aussage der zuständigen Behörde keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

- f). Liegt ein Energiepass vor

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, sodass ein Energieausweis auch nicht vorliegt.

- g). Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt.

Mit Schreiben vom 09.07.2024 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen. Es wird in dieser Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt.

8. Anlagen

Anlage 1: Lageplan der Liegenschaft



Quelle: Auszug aus der Liegenschaftskarte -ohne Maßstab-