

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar



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

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 01.12.2023 / m

Az. des Gerichts: 091 K 015/2023

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Scheune bebaute Grundstück sowie für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 35606 Solms-Niederbiehl, Schenker-gasse 1



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023 ermittelt mit rd.

79.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 91 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstücke 138, 136, 134/1	Wohnhaus mit Anbau und Scheune	199 m ²	70.000,00 €
B - Flurstück 131/2	Garage und Garten	559 m ²	9.000,00 €
Summe		758 m²	79.000,00 €

Die **Einzelwerte** der Grundstücke werden zum Wertermittlungsstichtag **anteilig an die Flurstücksgrößen** angepasst:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 138	Wohnhaus mit Anbau und Scheune	73 m ²	25.700,00 €
B - Flurstück 136	Wohnhaus mit Anbau und Scheune	82 m ²	28.800,00 €
C - Flurstück 134/1	Wohnhaus mit Anbau und Scheune	44 m ²	15.500,00 €
D - Flurstück 131/2	Garage und Garten	559 m ²	9.000,00 €
Summe		758 m²	79.000,00 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Zum Auftrag	6
1.1.1 Mieter	6
1.1.2 Gewerbe	6
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	6
1.1.4 Hausschwamm	6
1.1.5 Altlasten	6
1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	6
1.1.7 Energieausweis	6
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation.....	6
1.2 Zu den Objekten	7
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	8
1.4 Allgemeine Maßgaben.....	9
2. Grundstücksbeschreibung	11
2.1 Grundstücksdaten	11
2.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	11
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Stadtteils	11
2.2.2 Lage der Stadt	12
2.2.3 Infrastruktur.....	12
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1 Flächennutzungsplan	12
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....	13
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz	13
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	13
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten	14
2.5 Erschließung	14
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	14
2.7 Baugrund, Grundwasser.....	14
2.8 Immissionen, Altlasten.....	15
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	15
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	16
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2 Wohnhaus.....	16
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	19
3.2.2 Raumliste.....	21
4. Ermittlung der Verkehrswerte	22
4.1 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstücke 138, 136, 134/1	23
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.1.2 Bodenwertermittlung.....	24
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks	24
4.1.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
4.1.3 Sachwertermittlung	25
4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.1.3.2 Sachwertberechnung.....	30
4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	31
4.1.4 Ertragswertermittlung	39
4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	40
4.1.4.2 Ertragswertberechnung	42
4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	42

4.1.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	44
4.1.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	44
4.1.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	44
4.1.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	44
4.1.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	45
4.1.6	Verkehrswert unter Berücksichtigung des Überbaus	46
4.1.7	Wert des Grundstücks A - Flurstücke 138, 136, 134/1	48
4.2	Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 131/2	49
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	49
4.2.2	Bodenwertermittlung	49
4.2.3	Vergleichswertermittlung	50
4.2.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	51
4.2.3.2	Vergleichswertermittlung	52
4.2.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	52
4.2.4	Wert des Grundstücks B - Flurstück 131/2	52
4.3	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	53
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	56
6.	Verzeichnis der Anlagen	57

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: a) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau und Scheune
b) Grundstück, bebaut mit einer Garage

Objektadresse: 35606 Solms-Niederbiel
Schenkergasse 1

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummern
	Niederbiel	541	a) 43 46 54 b) 53

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Niederbiel	13	a) 138 136 134/1 b) 131/2	73 m ² 82 m ² 44 m ² 559 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Auftrag vom 01.08.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 15.09.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 15.09.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Die Objekte werden eigengenutzt.

1.1.2 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

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

1.1.5 Altlasten

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

1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

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

1.2 Zu den Objekten

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um vier Flurstücke in Ortslage von Niederbiel, einem Stadtteil von Solms.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und den im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Nutzungen werden die Flurstücke im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung in zwei Grundstücke zusammengefasst.

Bei **Flurstück 138** handelt es sich um das Stammgrundstück. Dieses wurde, soweit bekannt, ursprünglich um das Jahr 1900 mit einem **Wohnhaus** bebaut. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. An das Wohnhaus wurde ein **Anbau** angegliedert. Hierbei handelt es sich um einen Überbau von rd. 22 m² auf das Fremdgrundstück 137. Vermutlich befanden sich die beiden Flurstücke zum Zeitpunkt des Überbaus in einer Hand.

Der Anbau erstreckt sich auf die Obergeschoss- und Dachgeschossebene des Wohnhauses. Durch diesen Anbau wird der Anbau auf **Flurstück 136** erschlossen und als eine gemeinsame wohnwirtschaftliche Einheit genutzt. Der Anbau ist nicht unterkellert und erstreckt sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Erdgeschoss dient hierbei als Kellerersatz und ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Bereich dieses Baukörpers liegt ein Überbau von rd. 5 m² auf das Fremdgrundstück 137 vor. Des Weiteren liegt ein partieller Einbau eines zu einfachen Wohnzwecken ausgebauten Raumes in die Scheune vor, die sich ebenfalls auf Flurstück 136 befindet. Der Raum wird durch den Anbau auf Flurstück 136 erschlossen. Die **Scheune** erstreckt sich in einem Eigengrenzüberbau des Weiteren auf **Flurstück 134/1**.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung werden die Flurstücke 138, 136 und 134/1 als eine wirtschaftliche Einheit gemeinsam bewertet.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Wohnhaus mit den Anbauten in einem mäßigen Zustand. Es wurden nur wenige wesentliche Modernisierungen bekannt oder ersichtlich. Die Fenster wurden im Jahr 2003 erneuert. Die Hauseingangstüre wurde im Jahr 2018 getauscht. Die Dacheindeckung ist teilweise neueren Baujahres. Es besteht teilweise ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Fenster und Heizung sind erneuerungsbedürftig. Es wurden Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen festgestellt. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inklusive Sanitär ist modernisierungsbedürftig. Die Dach-
eindeckung ist teilweise in absehbarer Zeit erneuerungs-
bedürftig. Die Fassade ist teilweise überarbeitungsbedürftig
und teilweise endherzustellen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich im Bereich des
Anbaus auf Flurstück 136 um eine teilweise sehr einfache und
nicht fachgerechte Ausführung handelt.

Im gesamten Objekt ist ein erhöhter Räumungs- und
Entsorgungsaufwand erforderlich. Aufgrund des mäßigen
Gesamtzustandes wurde im Rahmen der Wertermittlung ein
Abschlag für Unvorhergesehenes berücksichtigt.

Es ist ausdrücklich 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 liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es
wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition
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.

Flurstück 131/2 wird überwiegend als Gartenfläche genutzt.
Des Weiteren ist eine Garage in massiver Bauweise
vorhanden.

Das Grundstück kann nur über die Fremdgrundstücke 137,
139 sowie 131/1 betreten werden. Hierzu besteht eine
entsprechende Grunddienstbarkeit (Überwandlungs- und
Durchfahrtsrecht, jedoch mit Ausnahme von Kraft-
fahrzeugen).

Aufgrund des gültigen Baurechts (§ 34 BauGB) ist eine
(wohnwirtschaftliche) Bebaubarkeit nach sachverständiger
Einschätzung nicht gegeben. Die Bewertung erfolgt daher mit
dem geringeren Ansatz eines hausnahen Gartenlandes.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei 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 (gegebenenfalls 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.**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35606 Solms-Niederbiel			
Straße und Hausnummer:	Schenkergerasse 1			
Amtsgericht:	Wetzlar			
Grundbuch von:	Niederbiel Blatt 541			
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Niederbiel			
	a) lfd. Nr. 43	Flur 13	Flurstück 138	Größe: 73 m ²
	lfd. Nr. 46	Flur 13	Flurstück 136	Größe: 82 m ²
	lfd. Nr. 54	Flur 13	Flurstück 134/1	Größe: 44 m ²
	b) lfd. Nr. 53	Flur 13	Flurstück 131/2	Größe: 559 m ²
Wirtschaftsart:	a) + b) Gebäude- und Freifläche			

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Solms:	Einwohnerzahl:	ca. 14.000
Stadtteil Niederbiel:	Einwohnerzahl:	ca. 2.300

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Stadtteils

Lage:	Stadtteilkern	
Entfernungen:	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 100 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 200 m
	Entfernung zum Bahnhofsteilpunkt Burgsolms:	ca. 3 km
Verkehrslage der Grundstücke:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen	

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Lahn-Dill-Kreis

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Stadt Solms	ca. 2 km
zur Kreisstadt Wetzlar	ca. 9 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 85 km
nach Gießen	ca. 24 km
nach Frankfurt	ca. 77 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 45 vom Seligenstädter Dreieck nach Dortmund Anschluss Wetzlar-Ost	ca. 11 km
A 3 von Frankfurt nach Köln Anschluss Limburg-Nord	ca. 35 km

2.2.3 Infrastruktur

Eine Metzgerei ist am Ort vorhanden. Weitere Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte befinden sich in Oberbiel, Solms und Leun. Die nächsten Einkaufsorte sind Wetzlar, Weilburg, Gießen und Limburg.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Eine Gesamtschule ist in Burgsolms vorhanden. Gymnasien befinden sich in Wetzlar, Weilburg, Gießen und Limburg.

Ärzte, ein Zahnarzt und eine Apotheke sind in Oberbiel vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Braunsfels, Wetzlar, Weilburg, Gießen und Limburg.

Bankzweigstellen sind in Burgsolms vorhanden. Eine Postfiliale befindet sich am Ort.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M - Mischfläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

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

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

2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 05.09.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht nach Auskunft der Denkmalfachbehörde kein Denkmalschutz.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustände:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

.¹Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

¹ Die Stadtverwaltung Solms erhebt wiederkehrende Straßenausbaubeiträge.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische Grundstückslagen:	eben
Grundstücksformen:	Flurstücke 136 + 131/2 unregelmäßige Grundstücksformen Flurstücke 138 + 134/1 rechteckige Grundstücksformen
Höhenlagen zur Straße:	normal
Grundstückslagen:	Grundstücke in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße, Sackgasse
Verkehrsbelastung:	kein Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege (sehr schmal)
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gasanschluss nicht vorhanden, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauungen:	mehrseitige Grenzbebauungen
Grundstückseinfriedungen:	komplett zu den Bewertungsgrundstücken gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

Flurstück 138

Grunddienstbarkeit (Überwandlungsrecht) zugunsten Flurstück 139

Flurstück 131/2

Grunddienstbarkeit (Grenzabstand, Fenster) zugunsten Flurstück 142

alle Flurstücke

Zwangsversteigerungsvermerke

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um 1900
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• 2003 Fenster erneuert• 2018 Hauseingangstüre erneuert• Dacheindeckung teilweise neueren Baujahres

Konstruktionsart:	teilweise Fachwerk, teilweise Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich teilweise Holzfachwerk, teilweise Mauerwerk
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärmedämmung vermutlich nicht ausreichend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich teilweise Holzfachwerk, teilweise Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Holzbalken Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	zweiläufige Treppe aus Holz mit Halbpodest, einfaches Holzgeländer, Zustand: vernachlässigt
Kellertreppe:	Treppe aus Beton
Treppe zum Dachraum:	Holzstiege

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckungen:	teilweise Betondachsteine, teilweise Dachziegel aus Ton
Wärmedämmung:	Dach ohne wesentliche Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre teilweise aus Zinkblech und teilweise aus PVC

<u>Außenansicht:</u>	überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise unverputzt
Sockel:	verputzt und gestrichen

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung mit festen Brennstoffen (Holz)
Brennstofflagerung:	Lagerung im Nebengebäude
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Kamin:	Schornstein über Dach verschiefert
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangsüberdachung• Dachaufbauten

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig Es besteht teilweise ein erheblicher Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	teilweise individuell, teilweise für das Baujahr zeittypisch
Belichtung / Besonnung:	normal
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden• Rissbildungen• Fenster erneuerungsbedürftig• veraltete Haustechnik• Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig• Dacheindeckung teilweise in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig• Fassade teilweise überarbeitungsbedürftig, teilweise endherzustellen• Heizung erneuerungsbedürftig
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung: teilweise mangelnde Raumhöhen

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

Nebengebäude:

Scheune

- teilweise Fachwerkbauweise, teilweise massive Bauweise
- Satteldach mit Faserzementwellplatten²
- erheblicher Unterhaltungsstau
- Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich

Garage

- massive Bauweise
- Pultdach mit Faserzementwellplatten¹
- manuelles Stahlschwingtor
- Unterhaltungsstau

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Hofbefestigung teilweise aus Betonverbundpflaster

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: teilweise Linoleum, teilweise Laminat

Bad: Fliesen

Duschbad: Fliesen

Küche: Laminat

Flur: Fliesen

Innenansichten: glatt verputzt und gestrichen

Bad: Fliesen raumhoch

Duschbad: Fliesen

Deckenflächen: teilweise Raufaser, teilweise Holz

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr: 2003)

Rollläden: teilweise Rollläden aus Kunststoff

Türen: teilweise einfache, teilweise normale Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstüre: Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

² ggf. asbesthaltig

Sanitäre Installationen

Bad: Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

Duschbad: Dusche, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Heizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung: einfach bis sehr einfach
Das Objekt erfüllt nur teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: ungünstig, für das Baujahr zeittypisch

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Flur mit Treppenhaus	
1.2	Wohnen / Essen	geringe Deckenhöhe
1.3	Küche	Holzfenster mit einfacher Verglasung
2.	Obergeschoss	
2.1	Flur 1 mit Treppenhaus	einfacher Einbauschränk
2.2	Duschbad	Holzfenster mit einfacher Verglasung
2.3	Flur 2	kein Fenster, Zugang Überbau (fünf Stufen)
2.4	Schlafen	geringe Deckenhöhe, Halogendeckenspots
2.5	Bad	geringe Deckenhöhe und Durchgangshöhe, Holzfenster mit einfacher Verglasung, Halogendeckenspots
3.	Überbau	
3.1	Flur	Halogendeckenspots
3.2	Raum	im Ortstermin nicht zugänglich
4.	Obergeschoss Seitengebäude	
4.1	Wohnen	
4.2	Zimmer 1	Zugang Dachgeschoss
4.3	Zimmer 2	im Ortstermin nicht zugänglich
5.	Dachgeschoss	
5.1	Zimmer	
5.2	Raum	besser ausgebauter Dachboden, Zugang über Holzstiege, Dachflächenfenster aus Holz

Anmerkung:

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

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Scheune bebaute Grundstück sowie für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 35606 Solms-Niederbiel, Schenkergasse 1 zum Wertermittlungstichtag 15.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederbiel	541	43

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederbiel	13	138	73 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederbiel	541	46

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederbiel	13	136	82 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederbiel	541	54

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederbiel	13	134/1	44 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederbiel	541	53

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederbiel	13	131/2	559 m ²

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

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 138, 136, 134/1	Wohnhaus mit Anbau und Scheune	199 m ²
B - Flurstück 131/2	Garage und Garten	559 m ²
Summe der Grundstücksflächen		758 m²

4.1 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstücke 138, 136, 134/1

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	199 m ²

4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	15.09.2023	× 1,11

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	83,25 €/m ²
Fläche (m ²)	600	199	× 1,04 (E1)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	86,58 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 86,58 €/m²
Fläche	× 199 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 17.229,42 € <u>rd. 17.200,00 €</u>

4.1.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Umrechnungskoeffizient gemäß Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des Landkreises Lahn-Dill

4.1.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) 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. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis für Interessenten

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

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

4.1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Anbau	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	622,00 €/m ² BGF	
Berechnungsbasis		differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	315 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	203.430,00 €	
Baupreisindex (BPI) 15.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	361.901,97 €	
Alterswertminderung		linear	
• Modell			
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre	
• prozentual		48,57 %	
• Faktor	x	0,5143	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	186.126,18 €	15.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		201.126,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.045,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	209.171,23 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	226.371,23 €
Sachwertfaktor	x	1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	260.326,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	194.000,00 €³
Sachwert	=	66.326,91 €
	rd.	66.300,00 €

³ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF)] 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)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen			
		1	2	3	4
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5	
Dach	15,0 %		0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3
sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0	
insgesamt	100,0 %	5,5 %	35,5 %	56,3 %	2,7 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
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)

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	5,5	31,35
2	635,00	35,5	225,43
3	730,00	56,3	410,99
4	880,00	2,7	23,76
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,6			691,53

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		691,53 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• teilweise Fachwerkausführung	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	622,38 €/m ² BGF
	rd.	622,00 €/m² 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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile • Eingangüberdachung, Dachaufbauten	7.500,00 €

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 Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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 hilfswise 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. (201.126,18 €)	8.045,05 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 12,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		1,5	11,0

Ausgehend von den 12,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1900 = 123 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 34 Jahren =) 1989.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das „Wohnhaus mit Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1989

zugrunde gelegt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁴
Unterhaltungsbesonderheiten	-55.000,00 €
• Unterhaltungsstau Wohnhaus mit Anbau (Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen) -5.000,00 €	
• Abschlag für Unvorhergesehenes (20% des Modernisierungsabschlages) rd. -30.000,00 €	
• Unterhaltungsstau Scheune -10.000,00 €	
• Räumung und Entsorgung -10.000,00 €	
unterstellte Modernisierungen	-139.000,00 €
Summe	-194.000,00 €

⁴ 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.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen			
Modernisierungskosten u.ä.:			
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11 Modernisierungspunkten)			1.164,00 €/m ²
Wohnfläche	×		164 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=		190.896,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=		190.896,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	×		0,90
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=		171.806,40 €
relative regionalisierte Neubaukosten			2.968,00 €/m ²
Wohnfläche	×		164 m ²
regionalisierte Neubaukosten	=		486.752,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz			0,35
Erstnutzungsfaktor			1,25
Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):			
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 260.326,91 €	x	0,35	x (1,25 – 1) = 22.778,60 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:			
eingesparte Schönheitsreparaturen			116,00 €/m ²
Wohnfläche	×		164 m ²
Kostenanteil	×		11 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=		10.463,20 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:			
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–		171.806,40 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+		22.778,60 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+		10.463,20 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=		–138.564,60 €
	rd.		–139.000,00 €⁵

⁵ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.1.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 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.

4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

4.1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		Nutzung	(m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Anbau	1	Wohnhaus mit Anbau	164	900,00	10.800,00
	2	Scheune	-	100,00	1.200,00
Summe			164	1.000,00	12.000,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	2.880,00 €
jährlicher Reinertrag	=	9.120,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 17.200,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	-	240,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.879,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,127
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	249.745,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	266.945,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	194.000,00 €⁶
Ertragswert	=	72.945,26 €
	rd.	72.900,00 €

4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

⁶ 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).

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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die 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.

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

4.1.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 66.300,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 72.900,00 €** ermittelt.

4.1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[66.300,00 \text{ €} \times 1,000 + 72.900,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 68.000,00 €}}}$.

4.1.6 Verkehrswert unter Berücksichtigung des Überbaus

Bei Flurstück 138 handelt es sich um das sogenannte Stammgrundstück. Von diesem geht der Grenzüberbau auf Flurstück 137 aus. Der genaue Zeitpunkt der Herstellung des Überbaus konnte nicht ermittelt werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird vom Jahr 1962 ausgegangen. Durch die überbaute Grundstücksfläche auf Flurstück 137 entsteht für den Eigentümer von Flurstück 138 ein Nutzungsvorteil (entsprechend ein Nachteil für den Eigentümer von Flurstück 137). Die überbaute Grundstücksfläche beträgt rund 27 m².

Der Verkehrswert des begünstigten Grundstückes setzt sich aus der Bodenwerterhöhung aufgrund der zusätzlichen Nutzbarkeit durch den vorhandenen Überbau abzüglich des Barwertes der dem Eigentümer des belasteten Grundstücks zustehenden Überbaurente (kapitalisiert über die Restnutzungsdauer) zusammen.

Ermittlung der (Teil)Überbaurente aus der Verzinsung des (Boden)Werts der überbauten Fläche wegen entgangener Nutzung zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung

Zur Lösung des Problems werden Bodenrichtwerte für den Zeitpunkt des Überbaus oder örtlich abgeleitete Bodenpreisindexreihen zur Rückrechnung von stichtagsbezogenen Bodenwerten auf den Zeitpunkt des Überbaus benötigt. Sollte beides nicht zur Verfügung stehen, wird empfohlen, zur Rückrechnung auf die Baulandstatistik des Bundesamtes für Statistik zurückzugreifen. Auch wenn diese Statistik nur durchschnittliche Kaufwerte enthält, so ist sie doch häufig die einzig verfügbare Statistik, um unterschiedliche Kaufzeitpunkte zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wirkt sich die „Ungenauigkeit“ der Daten wegen günstiger Fehlerfortpflanzung nur geringfügig aus:

Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	86,58 €/m ²
durchschnittlicher Kaufwert 1962:	7,58 €/m ² ⁷
durchschnittlicher Kaufwert 2023:	262,49 €/m ²

$$\text{Bodenwert} = 86,58 \text{ €/m}^2 \times 7,58 \text{ €/m}^2 / 262,49 \text{ €/m}^2 = \mathbf{2,50 \text{ €/m}^2}$$

Die jährlich zu zahlende und über ihre Gesamtlaufzeit unverändert bestehen bleibende (Teil)Überbaurente (§ 913 BGB) ergibt sich bei einem angemessenen (Erbbau-)Zinssatz von 4 %.

$$27 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 \times 0,04 = \mathbf{2,70 \text{ €/m}^2}.$$

Ermittlung der (Teil)Überbaurente aus der (Boden)Wertminderung des Restgrundstücks zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung

Durch den Überbau kann Flurstück 138 mit einer Geschossfläche von rd. 315 m² statt rd. 260 m² ausgenutzt werden.

GFZ (ohne Überbau)	= 260/155 = 1,67	⇒ GFZ-Koeffizient: 1,07
GFZ (mit Überbau)	= 315/155 = 2,03	⇒ GFZ-Koeffizient: 1,10

Der Bodenwert zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung wurde zu 2,50 €/m² ermittelt:

$$\text{Bodenwert (bei GFZ = 2,03)} = 86,58 \text{ €/m}^2 / 1,07 \times 1,10 = \mathbf{89,01 \text{ €/m}^2}$$

⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5

Weitere Vorteile sind darin zu sehen, dass sich durch die zusätzliche Überbaumöglichkeit bessere Grundrisslösungen ergeben. Der Vorteil wird auf 5 % des Bodenwerts geschätzt.

105 m ² x (89,01 €/m ² - 86,58 €/m ²)	[Werterhöhung wegen besserer Ausnutzung]
+ 105 m ² x 86,58 €/m ² x 1,05	[Vorteil durch Grundrissgestaltung]
<hr/>	
= 9.800,60 €	

Aus dieser Werterhöhung ergibt sich die (Teil)Überbaurente durch Division mit dem ewigen, jährlich vorschüssigen Rentenbarwertfaktor α ($p = 8,5 \%$)

$$9.800,60 \text{ €} / 12,764706 = \mathbf{767,78 \text{ €/Jahr}}$$

Überbaurente

Die Überbaurente ergibt sich aus den Teilergebnissen:

jährlicher Verzinsungsbetrag: 2,70 €/Jahr
verrentete Wertminderung des Restgrundstücks: 767,78 €/Jahr

jährlich vorschüssig zu zahlende Überbaurente
insgesamt: **770,48 €/Jahr**

Werterhöhung des begünstigten Grundstücks durch die Nutzung eines fremden Grundstücksteils

Der jährliche Nutzungsvorteil errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag bei einem (Erbbau)Zinssatz von 4 % und einem Bodenwert von 55,95 €/m²:

$$27 \text{ m}^2 \times 86,58 \text{ €/m}^2 \times 0,04 = \mathbf{93,51 \text{ €/Jahr.}}$$

Die dadurch verursachte Werterhöhung ergibt sich als Kapitalbetrag dieser (dynamischen) Rente⁸. Die Laufzeit ist i.d.R. mit der Restnutzungsdauer des (überbauten) Gebäude(teil)s gleichzusetzen (36 Jahre).

Andererseits ist das belastete Grundstück unbebaut. Würde morgen das Grundstück bebaut werden, wäre es unwirtschaftlich, bei Freilegung des überbauten Grundstücksbereiches das Gebäude auf Flurstück 138 zu erweitern. Deshalb wird von einem Vorteil des Wertermittlungsobjekts über einen Zeitraum von 70 Jahren ausgegangen (übliche GND von Ein-/Zweifamilienhäusern):

$$B_n = 93,51 \text{ €/Jahr} \times 24,330296 \times 1,040 = \mathbf{2.366,13 \text{ €.}}$$

⁸ Es handelt sich um eine dynamische Rente, da sich der jährliche Nutzungsvorteil mit der Bodenwertdynamik ändert, d.h. der angemessene Kapitalisierungszinssatz p_1 ermittelt sich nach der Formel $p_1 = k - b = z + b - b$ mit k = Renditezinssatz für unbebaute Immobilien, b = jährliche Bodenwertänderung (+ 4,5 %) und z = Erbbauzinssatz (4,0 %); daraus folgt $p_1 = 4,0 \%$.

Barwert der Überbaurente

= jährlich vorschüssiger Zeitrentenbarwertfaktor (8,5%;⁹ 49 Jahre) × jährliche (Überbau)Rentenrate
= 12,087781 × 1,085 × 770,48 €/Jahr = **10.105,03 €**

Verkehrswert des begünstigten Grundstücks

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	68.000,00 €
(Boden)Werterhöhung aufgrund erhöhter Nutzbarkeit	+ 12.166,73 € ¹⁰
Barwert der Überbaurente	- 10.105,03 €

Verkehrswert des begünstigten Grundstücks **70.061,70 €**
rd. 70.000,00 €

4.1.7 Wert des Grundstücks A - Flurstücke 138, 136, 134/1

Der Wert für das Grundstück A - Flurstücke 138, 136, 134/1 wird zum Wertermittlungstichtag 15.09.2023 mit rd.

70.000,00 €

in Worten: **siebzigttausend Euro**

geschätzt.

⁹ $p_2 = k + z + b$ mit k = Renditezinssatz für unbebaute Immobilien, z = Erbbauzinssatz (4,0 %) und b = jährliche Bodenwertänderung (+ 4,5 %); daraus folgt $p_2 = 4,0 \% + 4,5 \% = 8,5 \%$

¹⁰ (8.453,29 € + 3.672,98 €)

4.2 Wertermittlung für das Grundstück **B - Flurstück 131/2**

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	hausnahes Gartenland	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		83,25 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	15,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	68,25 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,20
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	13,65 €/m ²
Fläche	×	559 m ²
Bodenwert für hausnahes Gartenland	=	7.630,35 €
	rd.	7.630,00 €

4.2.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

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 Bewertungsobjektes (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).

4.2.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „B - Flurstück 131/2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		7.630,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	11.130,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
Vergleichswert	=	9.130,00 €
	rd.	9.000,00 €

4.2.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Garage (pauschale Schätzung)	3.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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. ¹¹
weitere Besonderheiten	-2.000,00 €
• Unterhaltungsstau Garage	

4.2.4 Wert des Grundstücks B - Flurstück 131/2

Der Wert für das Grundstück B - Flurstück 131/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023 mit rd.

9.000,00 €

in Worten: neuntausend Euro

geschätzt.

¹¹ 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.

4.3 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

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

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

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Scheune bebaute Grundstück sowie für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 35606 Solms-Niederbiel, Schenkergasse 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederbiel	541	43

Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederbiel	13	138

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederbiel	541	46

Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederbiel	13	136

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederbiel	541	54

Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederbiel	13	134/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederbiel	541	53

Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederbiel	13	131/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023 mit rd.

79.000,00 €

in Worten: **neunundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstücke 138, 136, 134/1	Wohnhaus mit Anbau und Scheune	199 m ²	70.000,00 €
B - Flurstück 131/2	Garage und Garten	559 m ²	9.000,00 €
Summe		758 m²	79.000,00 €

Die **Einzelwerte** der Grundstücke werden rechnerisch zum Wertermittlungsstichtag **anteilig an die Flurstücksgrößen** angepasst:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 138	Wohnhaus mit Anbau und Scheune	73 m ²	25.700,00 €
B - Flurstück 136	Wohnhaus mit Anbau und Scheune	82 m ²	28.800,00 €
C - Flurstück 134/1	Wohnhaus mit Anbau und Scheune	44 m ²	15.500,00 €
D - Flurstück 131/2	Garage und Garten	559 m ²	9.000,00 €
Summe		758 m²	79.000,00 €

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

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

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

Runkel-Dehrn, 01.12.2023

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

HBO:

Hessische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

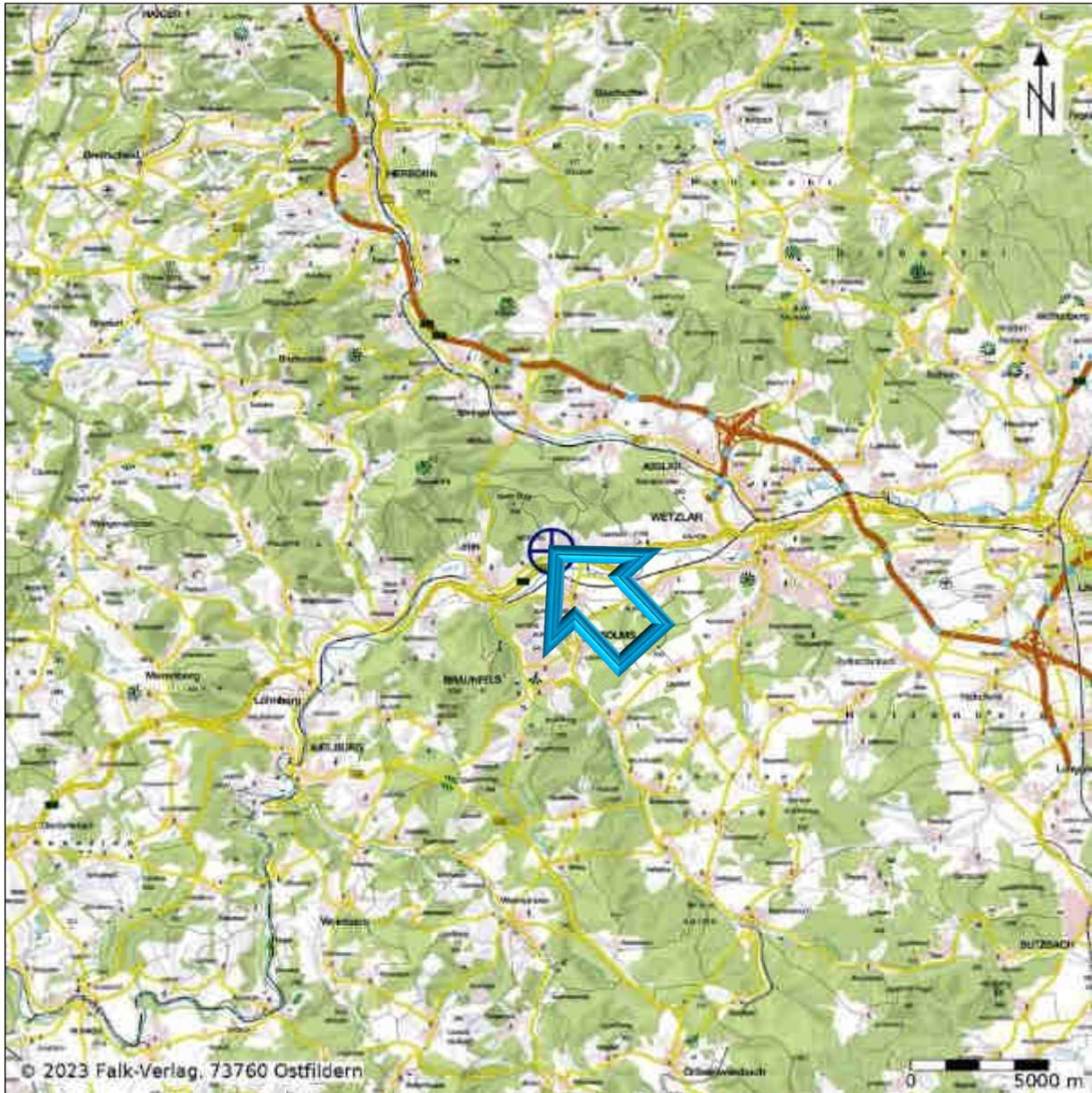
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: Januar 2022) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

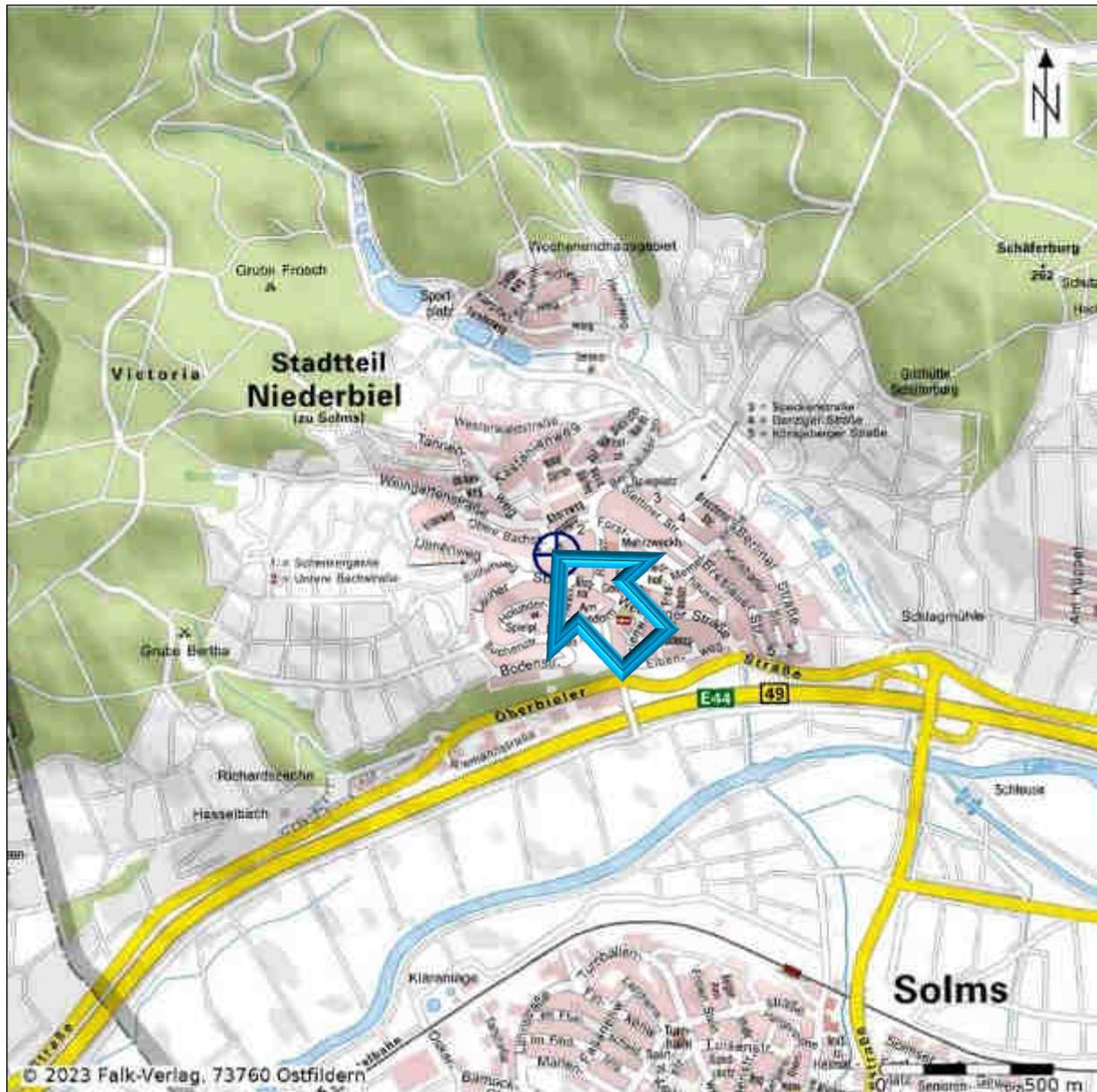
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Übersicht der Gebäude**
- 5.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 6.) Berechnung des Bruttorauminhaltes**
- 7.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 8.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum



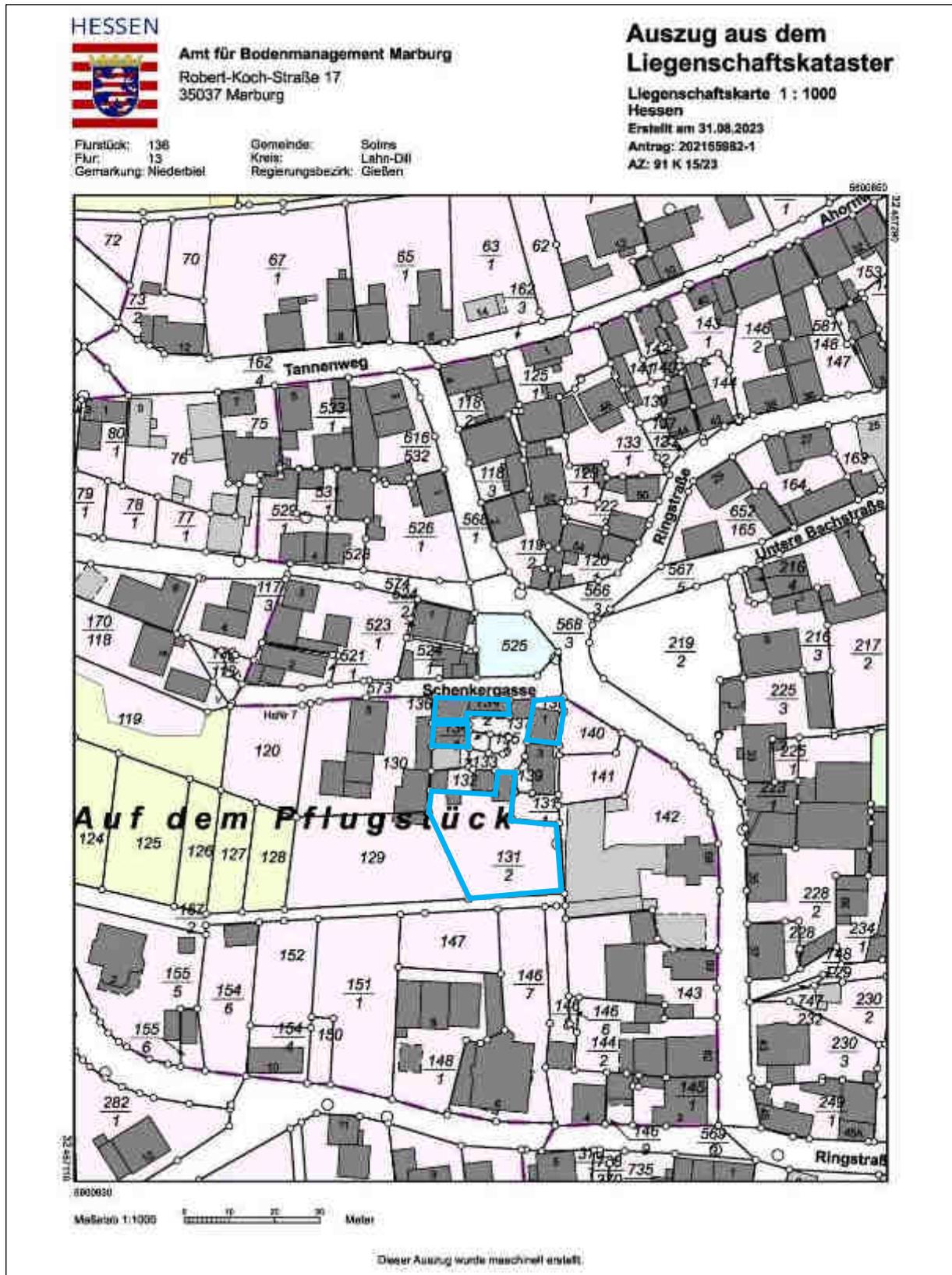
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan

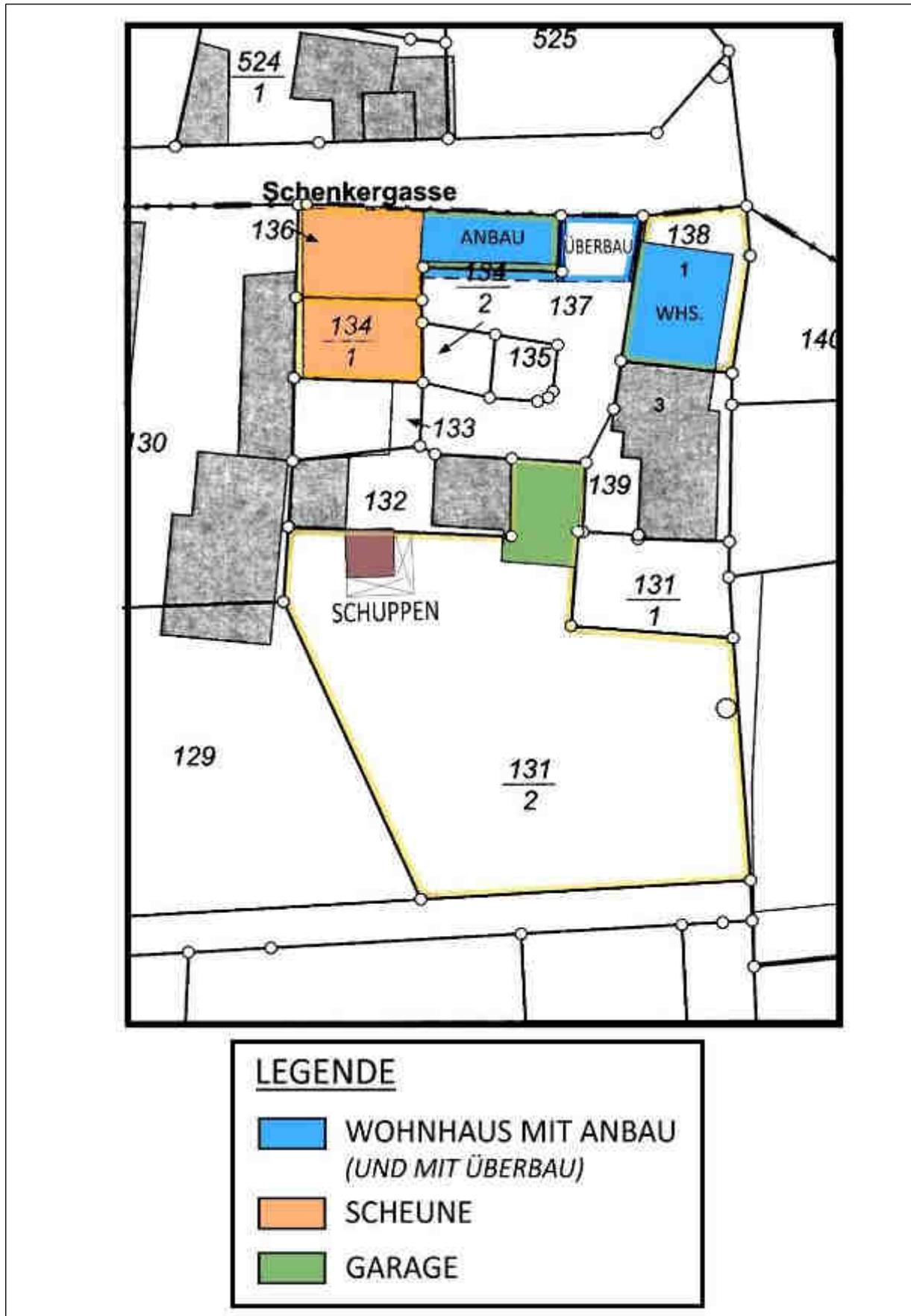


© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengher.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnungen der Flurkarte



Anlage 4) Übersicht der Gebäude



**Anlage 5) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
 (ohne Bereich c)**

	Wohnhaus	Anbau	Überbau	Σ
KG	Bereich a ~6,10 m x 4,20 m = ~25,62 m ²			~ 25,62 m ²
EG	Bereich a ~6,10 m x 7,70 m = ~46,97 m ²	Bereich a ~m.L. 8,90 m x 3,20 m = ~28,48 m ²		~ 75,45 m ²
OG	Bereich a ~6,10 m x 7,70 m = ~46,97 m ²	Bereich a ~m.L. 8,90 m x 4,30 m = ~38,27 m ²	Bereich a ~m.L. 5,00 m x 4,27 m = ~21,35 m ²	~ 106,59 m ²
DG	Bereich a ~6,10 m x 7,70 m = ~46,97 m ²	Bereich a ~m.L. 8,90 m x 4,30 m = ~38,27 m ²	Bereich a ~m.L. 5,00 m x 4,27 m = ~21,35 m ²	~ 106,59 m ²
Σ	~ 166,53 m ² <u>rd. 167,00 m²</u>	~ 105,02 m ² <u>rd. 105,00 m²</u>	~ 42,70 m ² <u>rd. 43,00 m²</u>	~ 314,25 m ² <u>rd. 315,00 m²</u>

ÜBERBAUTEN (auf Flurstück 137)			
Grundfläche Durchfahrt	~ 4,27 m x m.L. 5,00 m	~ 21,35 m ²	
Grundfläche Überbau des Anbaus	~ 9,00 m x m.L. 0,60 m	~ 5,40 m ²	
Grundfläche (überschläglich) Überbauten (auf Flurstück 137) insgesamt			~ 26,75 m ² <u>rd. 27,00 m²</u>

GARAGE			
Grundfläche	~ 4,50 m x 6,60 m + 0,50 m x 1,50 m	~ 30,45 m ²	
Grundfläche Garage insgesamt			~ 30,45 m ² <u>rd. 30,00 m²</u>



**Anlage 6) Berechnung des Bruttonrauminhaltes
gemäß DIN 277, Ausg. 1987**

SCHEUNE

Grundfläche	~ 7,70 m x 11,30 m = ~ 87,01 m ²		
m. Höhe	~ 6,50 m		
BRI	~ 87,01 m ² x 6,50 m	~ 565,57 m ³	
Bruttonrauminhalt Scheune insgesamt			~ 565,57 m ³ <u>rd. 565,00 m³</u>

Anlage 7) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

WOHNFLÄCHEN

Erdgeschoss			
Flur, LH = 2,34	2,43 m x 2,73 m - 0,73 m x 1,39 m	5,61 m ²	
Abstellraum 1	0,48 m x 0,56 m	0,27 m ²	
Zimmer, LH = ~ 1,95 m UZ = 1,80 m	3,61 m x 5,42 m	19,57 m ²	
Küche, LH = 2,26 m	3,44 m x 2,49 m - 0,46 m x 0,98 m	8,12 m ²	
Abstellraum 2	0,88 m x 0,54 m	0,48 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt			34,05 m²

Obergeschoss			
Flur 1, LH = 2,05 m	1,82 m x 1,57 m + 0,83 m x 0,80 m	3,52 m ²	
Duschbad, LH = 2,02 m	2,70 m x 1,23 m	3,32 m ²	
Flur 2, LH = ~ 1,96 m	3,80 m x 0,89 m	3,38 m ²	
Zimmer 1, LH = ~ 2,03 m UZ = ~1,91 m	4,71 m x 3,75 m	17,66 m ²	
Bad, LH = ~ 1,85 m	1,63 m x 2,34 m - 0,45 m x 0,45 m	3,61 m ²	
Flur 3, LH = ~ 2,13 m	3,68 m x 0,96 m + 0,20 m x m.L. 1,33 m	3,80 m ²	
Zimmer 2 ¹²	vermutlich ~ 4,70 m x 2,60 m - 0,20 m x m.L. 2,40 m	vermutlich ~ 11,74 m ²	

¹² kein Zugang im Ortstermin

Obergeschoss			
Zimmer 3, LH = ~ 2,43 m	8,24 m x 3,76 m - 0,52 m x 0,42 m	30,76 m ²	
Zimmer 4, LH = ~ 2,55 m UK Balken = ~1,67 m	6,90 m x 2,86 m	19,73 m ²	
Zimmer 5 ¹³	vermutlich ~ 3,55 m x 3,40 m	vermutlich ~ 12,07 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss insgesamt vermutlich			~ 109,59 m²

Dachgeschoss (ab ~ 1,50 m Höhe)			
Zimmer, LH = ~ 3,00 m UK Balken = ~ 1,88 m	~ 5,61 m x 3,80 m - 0,46 m x 0,46 m - 1,62 m x 0,72 m	~ 19,94 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt			~ 19,94 m²

Wohnfläche insgesamt vermutlich	~ 163,58 m² rd. <u>164,00 m²</u>
--	---

NUTZFLÄCHEN

ANBAU

Erdgeschoss			
Heizung / Waschküche	6,89 m x 2,59 m - 0,43 m x 0,43 m	17,66 m ²	
WC	~ 2,54 m x 1,20 m	~ 3,05 m ²	
Nutzfläche Anbau - Erdgeschoss insgesamt			~ 20,71 m² rd. <u>21,00 m²</u>

¹³ kein Zugang im Ortstermin

SCHEUNE

Erdgeschoss			
Lager	~ 7,45 m x 3,47 m	~ 25,85 m ²	
Stall 1	~ 2,94 m x 7,18 m	~ 21,11 m ²	~ 46,96 m ²
Stall 2	~ 6,99 m x 3,12 m - 0,80 m x 0,80 m	~ 21,17 m ²	
Raum ¹⁴	vermutlich ~ 6,99 m x 1,75 m	vermutlich ~ 12,23 m ²	vermutlich ~ 33,40 m ²
Nutzfläche Scheune - Erdgeschoss insgesamt vermutlich			~ 80,36 m² rd. <u>80,00 m²</u>

Dachgeschoss			
Lager 1	~ 3,75 m x 2,47 m	~ 9,26 m ²	
Lager 2	~ 3,14 m x 7,04 m	~ 22,11 m ²	
Nutzfläche Scheune - Dachgeschoss insgesamt			~ 31,37 m² rd. <u>31,00 m²</u>

Nutzfläche Scheune insgesamt	rd. <u>111,00 m²</u>
-------------------------------------	--

GARAGE

Erdgeschoss			
Garage	~ 6,09 m x 4,30 m	~ 26,19 m ²	
Nutzfläche Garage - Erdgeschoss insgesamt			~ 26,19 m² rd. <u>26,00 m²</u>

¹⁴ kein Zugang im Ortstermin

Anlage 8) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 und A4 Umfeld

B. Außenansichten

Bild B1 bis B5 exemplarische Außenansichten

Bild B6 bis B8 Scheune

Bild B9 Garage

Bild B10 bis B13 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Haustechnik

Bild C1 bis C5 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D21 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Umfeld



Bild A4 Umfeld

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht



Bild B5 exemplarische Außenansicht



Bild B6 Scheune



Bild B7 Scheune



Bild B8 Scheune



Bild B9 Garage



Bild B10 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B11 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B12 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B13 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik

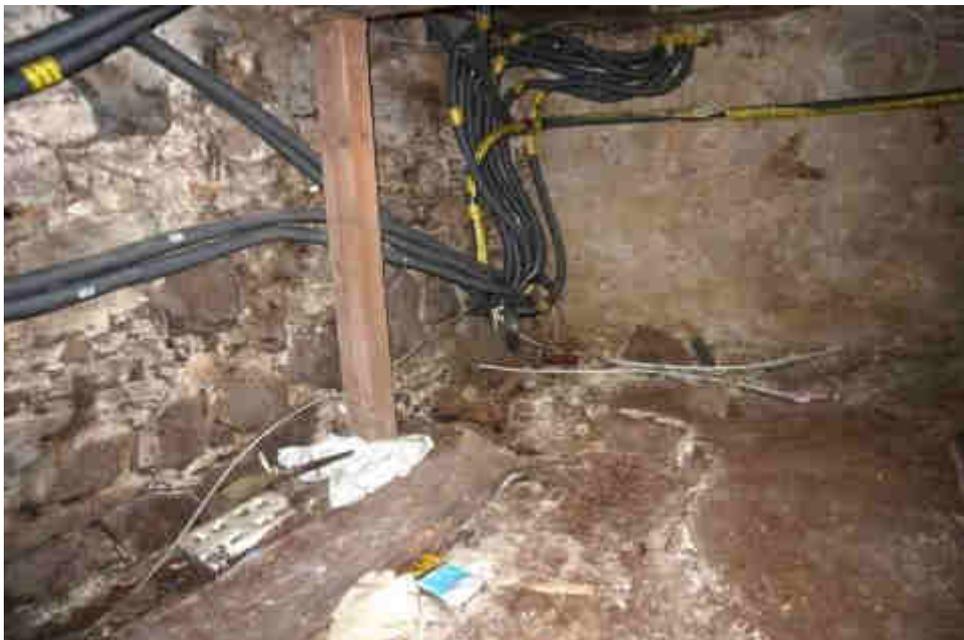


Bild C4 Beispiel Haustechnik



Bild C5 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

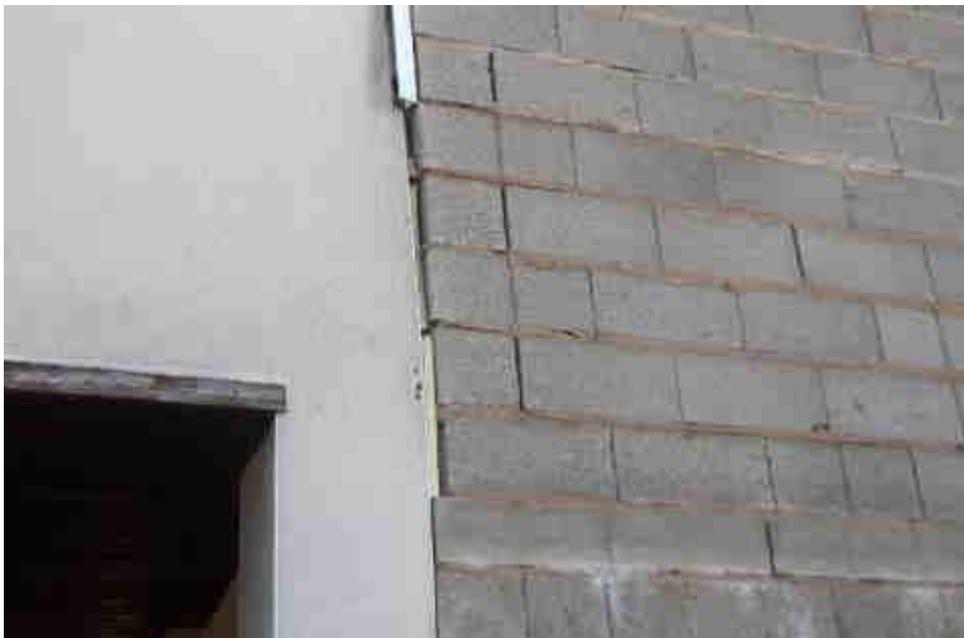


Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

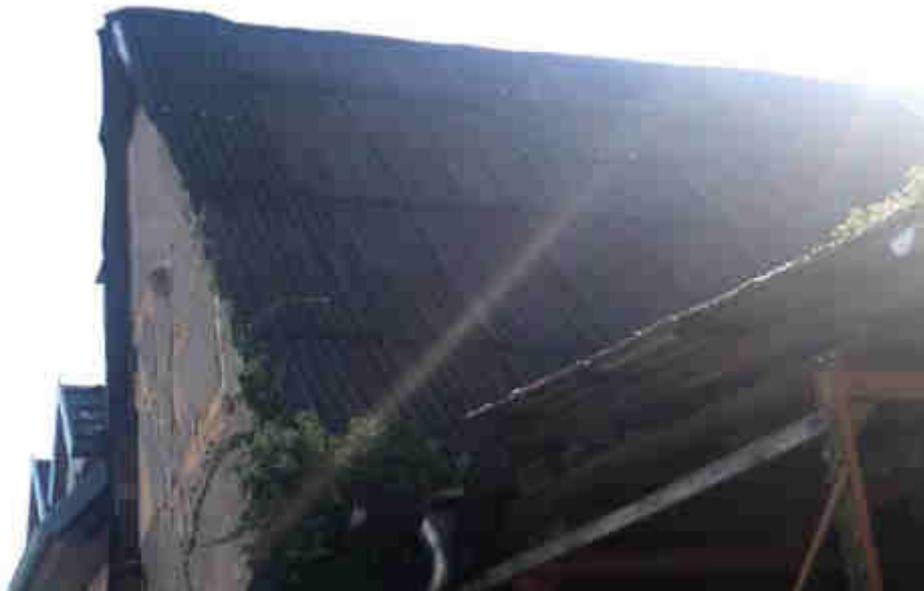


Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

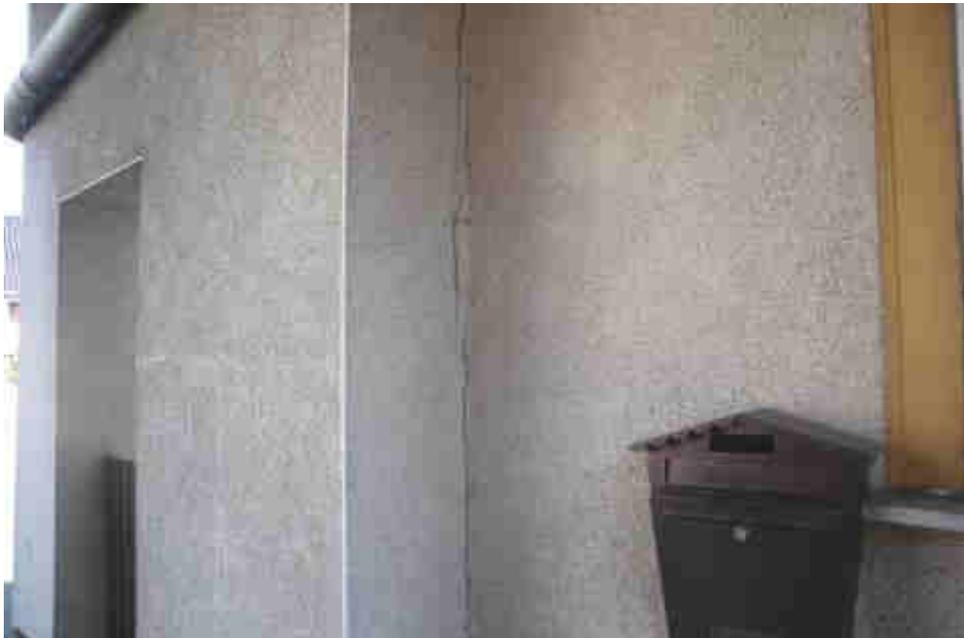


Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D14 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D15 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

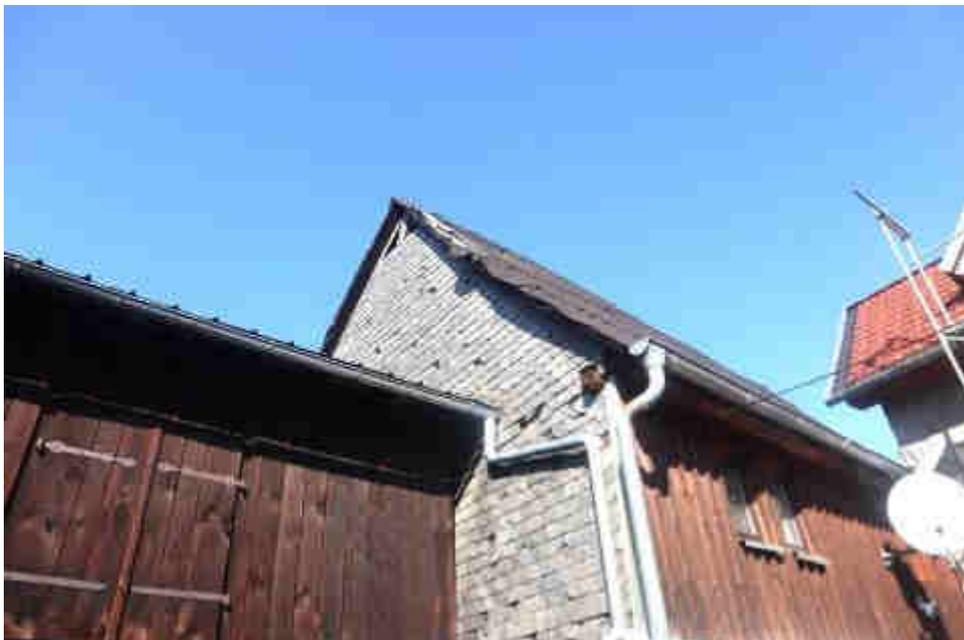


Bild D16 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D17 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

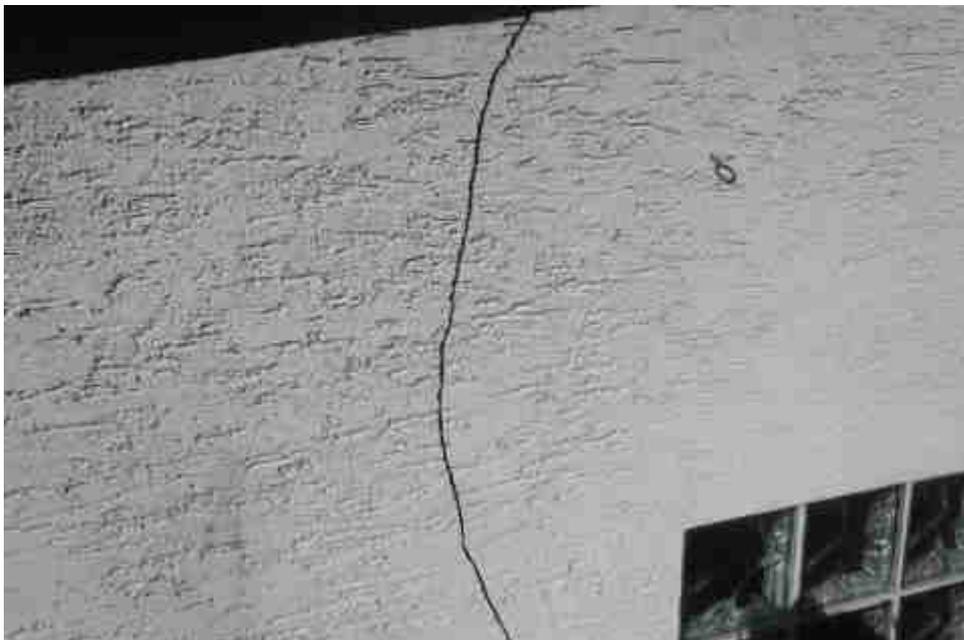


Bild D18 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D19 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D20 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D21 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten