

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 11 d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 23/23-sl-zv-agwz /gr

Datum: 10.07.2024

Az. des Gerichts: 91 K 23/23

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück** in **35606 Solms-Oberbiel, Wetzlarer Straße 10**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 13.02.2024 ermittelt mit rd.

220.000,00 €

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und das Grundstück konnte nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Mieter.....	4
1.1.2 Verwalter	4
1.1.3 Gewerbe	4
1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen.....	4
1.1.5 Hausschwamm	4
1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	4
1.1.7 Energieausweis	4
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt.....	5
1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	8
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Grundstücksdaten	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils.....	8
2.2.2 Lage des Stadtteils	9
2.2.3 Infrastruktur	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Flächennutzungsplan	10
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Vorderhof“.....	10
2.3.3 Bodenordnung	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	11
2.5 Erschließung	11
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7 Baugrund und Grundwasser.....	11
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	13
3.1 Wohnhaus	13
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	16
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „vorderer Grundstücksbereich“	17
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „vorderer Grundstücksbereich“ ...	18
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	18
4.1.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „vorderer Grundstücksbereich“.....	19
4.1.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Sachwertberechnung.....	20
4.1.3.2 Sachwertberechnung	24
4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.2 Wertermittlung für den Grundstücksteilbereich „hinterer Grundstücksbereich“	31
4.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hinterer Grundstücksbereich“.....	31
4.2.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilber. „hinterer Grundstücksbereich“	31
4.2.3 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.2.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Vergleichswertberechnung	32
4.3 Verkehrswert.....	34
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
6. Verzeichnis der Anlagen.....	37

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage

Objektadresse: 35606 Solms-Oberbiel
Wetzlarer Straße 10

Grundbuchangaben: Grundbuch von Oberbiel
Blatt 1044
laufende Nummer 14

Katasterangaben: Gemarkung Oberbiel
Flur 6, Flurstück 105/1
Größe: 1.029 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Auftrag vom 05.12.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 13.02.2024

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Es sind Mieter vorhanden.

1.1.2 Verwalter

Es ist kein Verwalter vorhanden.

1.1.3 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es sind vermutlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (nur Außenbesichtigung).

1.1.5 Hausschwamm

Es wurde im Rahmen der Außenbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

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

1.2 Zum Objekt

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in Ortslage von Oberbiel, einem Stadtteil von Solms. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu dem Objekt gewährt, die vorliegende Verkehrsvermittlung stützt sich daher ausschließlich auf die von außen gewonnenen Erkenntnisse. Bauunterlagen wurden vom Bauamt nicht zur Verfügung gestellt.
- Soweit dies bekannt wurde, ist das Objekt derzeit vermietet.
- Es handelt sich um ein unterkellertes Wohnhaus, das sich darüber auf ein Erdgeschoss sowie auf ein Dachgeschoss erstreckt. Es ist anzunehmen, dass das Objekt in zwei Bauabschnitten errichtet wurde. Der straßenseitige Teil dürfte ursprünglich um das Jahr 1930 in massiver Bauweise errichtet worden sein. Soweit dies ersichtlich wurde, ist der vordere Teilbereich unterkellert.
- Rückseitig wurde zu einem späteren Zeitpunkt offensichtlich ein Anbau angegliedert. Es ist zu vermuten, dass Erdgeschoss und Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Die Dacheindeckung und die Fenster sind gegebenenfalls neueren Baujahres. Weitere wesentliche Modernisierungen wurden von außen nicht ersichtlich. Im Zuge der vorliegenden Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass einfache fortlaufende Modernisierungen durchgeführt wurden.
- Da keinerlei Informationen zu dem Ausbaugrad und zur Ausstattungsqualität vorliegen, wurde auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens im Zuge der vorliegenden Verkehrswertermittlung verzichtet.
- Auf dem Grundstück befindet sich des Weiteren eine Doppelgarage, deren Baujahr nicht bekannt ist.
- Das Grundstück ist insbesondere im hinteren Bereich stark geneigt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Beeinträchtigung durch die Hanglage entstehen.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 (einfach, mittel, gehoben stark gehoben und Luxus) 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 der Gebäude 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.

1.4 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.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35606 Solms-Oberbiel		
Straße und Hausnummer:	Wetzlarer Straße 10		
Amtsgericht:	Wetzlar		
Grundbuch von:	Oberbiel Blatt 1044		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Oberbiel lfd. Nr. 14 Flur 6	Flurstück 105/1	Größe: 1.029 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Solms¹:	Einwohnerzahl:	ca. 13.900
Stadtteil Oberbiel:	Einwohnerzahl:	ca. 2.700

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Ortskern- bis Ortsrandlage	
Entfernungen:	zum Ortszentrum:	ca. 400 m
	zu einer Hauptstraße:	am Objekt
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 300 m
	zum nächsten Bahnhof:	ca. 3 km
	Die nächsten Bahnhöfe liegen in Solms und Albshausen.	

Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	

Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Außenbereich.	
------------------------------------	-----------------------	--

¹ 5 Stadtteile

2.2.2 Lage des Stadtteils

Landkreis:	Lahn-Dill-Kreis	
Regierungsbezirk:	Gießen	
Bundesland:	Hessen	
Entfernungen:	zum Hauptort der Stadt Solms	ca. 2 km
	zur Kreisstadt Wetzlar	ca. 6 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 100 km
	nach Gießen	ca. 22 km
	nach Weilburg	ca. 19 km
	nach Braunfels	ca. 10 km
	nach Frankfurt	ca. 70 km
nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:	A 45 von Seligenstädter Dreieck nach Dortmund	
	Anschluss Aßlar	ca. 6 km
	Anschluss Wetzlar Ost	ca. 10 km
	A 3 von Köln nach Frankfurt	
	Anschluss Limburg Nord	ca. 35 km

2.2.3 Infrastruktur

Im Stadtteil befinden sich Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs. Die nächsten Verbrauchermärkte sind in Burgsolms, Aßlar und Wetzlar vorhanden. Die nächste Tankstelle befindet sich in Burgsolms. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Wetzlar, Gießen und Limburg.

Im Stadtteil Oberbiel befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Die nächste Haupt- und Realschule ist in Burgsolms vorhanden. Gymnasien sowie berufsbildende Schulen befinden sich in Wetzlar und Weilburg.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in Oberbiel vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Wetzlar, Braunfels und Weilburg.

Bankzweigstellen und eine Postagentur befinden sich in Oberbiel.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W – Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Vorderhof“

Datum: 20.01.1976

Art der baulichen Nutzung: WA – allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschossflächenzahl: GFZ 1,0
Zahl der Vollgeschosse: II

Bauweise: offen

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Stadt Solms einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit 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.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	stellenweise eben, überwiegend Hanglage
Grundstücksform:	regelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	ansteigend
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße
Verkehrsbelastung:	starker Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig asphaltierte Gehwege
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas nicht bekannt, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitige Grenzbebauung
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden².

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

² Hanglage – es wird unterstellt, dass keine Beeinträchtigungen durch die Hanglage vorhanden sind.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; 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 und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Gegebenenfalls in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen

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

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.

Hinweis: **Alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich.**

3.1 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	nicht bekannt, das Gebäude ist vermutlich überwiegend unterkellert. Das Dachgeschoss ist vermutlich komplett ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	ursprünglich nicht bekannt, vermutlich um 1930, Anbau späteren Baujahres
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• Dacheindeckung und Fenster neueren Baujahres• weitere Modernisierungen nicht bekannt oder von außen nicht ersichtlich

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend, dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Dachgeschoss: vermutlich Holzbalken

Treppenkonstruktionen

Geschosstreppe:	nicht bekannt
Kellertreppe:	nicht bekannt

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	teilweise Kunstschiefer, teilweise Wellplatten
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen

<u>Heizung:</u>	nicht bekannt Brennstoff: nicht bekannt
Brennstofflagerung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Kamin:	über Dach verschiefert
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen werden konnten.
Besondere Bauteile:	Balkon, Dachaufbau
<u>Zustand des Gebäudes³</u>	
Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Belichtung / Besonnung:	vermutlich ausreichend
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• teilweise ältere Dacheindeckung• teilweise Fassade überarbeitungsbedürftig• Balkon schadhaft• Hauseingangstüre erneuerungsbedürftig• Außenanlagen teilweise mit Unterhaltungsstau
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

³ soweit von außen ersichtlich

Wirtschaftliche Wertminderung:

keine bekannt

Nebengebäude:

Doppelgarage, massive Bauweise, Baujahr nicht bekannt, ein Stahlschwingtor, ein Sektionaltor, Dacheindeckung Schweißbahn

Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind vernachlässigt.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

Hofbefestigung aus Waschbetonplatten

Gartenanlagen und Pflanzungen

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung**Fußböden:**

nicht bekannt

Balkonbelag:

Klinkerfliesen

Innenansichten:

nicht bekannt

Deckenflächen:

nicht bekannt

Fenster:

aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden:

aus Kunststoff

Innentüren:

nicht bekannt

Eingangstüre:

aus Holz

Sanitäre Installation:

nicht bekannt

sonstige Ausstattung**Beheizung:**

nicht bekannt

Kommunikationstechnik:

nicht bekannt

Besondere Einrichtungen:

nicht bekannt

**Ausstattung des Objekts/
Gesamtbeurteilung:**

nicht bekannt

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35606 Solms-Oberbiel, Wetzlarer Straße 10, zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberbiel	1044	14	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberbiel	6	105/1	1.059 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
vorderer Grundstücksbereich	Wohnhaus	700 m ²
hinterer Grundstücksbereich	Garten	359 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.059 m²

4.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „vorderer Grundstücksbereich“

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „vorderer Grundstücksbereich“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.059 m ² Bewertungsteilbereich = 700 m ²

4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	85,00 €/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	13.02.2024	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	85,00 €/m ²
Fläche (m ²)	650	700	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,00 €/m ²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,00 €/m ²
Fläche		×	700 m ²
beitragsfreier Bodenwert „vorderer Grundstücksbereich“		=	59.500,00 € <u>rd. 59.500,00 €</u>

4.1.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „vorderer Grundstücksbereich“

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 Begriffe bei der Sachwertberechnung

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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.

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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 bezogene 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 weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

4.1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	814,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	254,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	214.256,00 €	
Baupreisindex (BPI) 13.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.732,50 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.732,50 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 70 Jahre 28 Jahre 60,00 % 0,4	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	153.493,00 €	7.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		160.993,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.439,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	167.432,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	59.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	226.932,72 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-25.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „vorderer Grundstücksbereich“	=	247.319,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €⁴
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „vorderer Grundstücksbereich“	=	222.319,26 €
	rd.	222.000,00 €

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.

4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen		
		2	3	4
	[%]			
Außenwände	23,0 %	1,0		
Dach	15,0 %	0,5		0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %		1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0	
insgesamt	100,0 %	30,5 %	62,0 %	7,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
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
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	725,00	30,5	221,13
3	835,00	62,0	517,70
4	1.005,00	7,5	75,38
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 814,21

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Einfamilienhaus	=	814,21 €/m ² BGF
	rd.	814,00 €/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.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (pauschal)	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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (160.993,00 €)	6.439,72 €

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.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen 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 und/oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

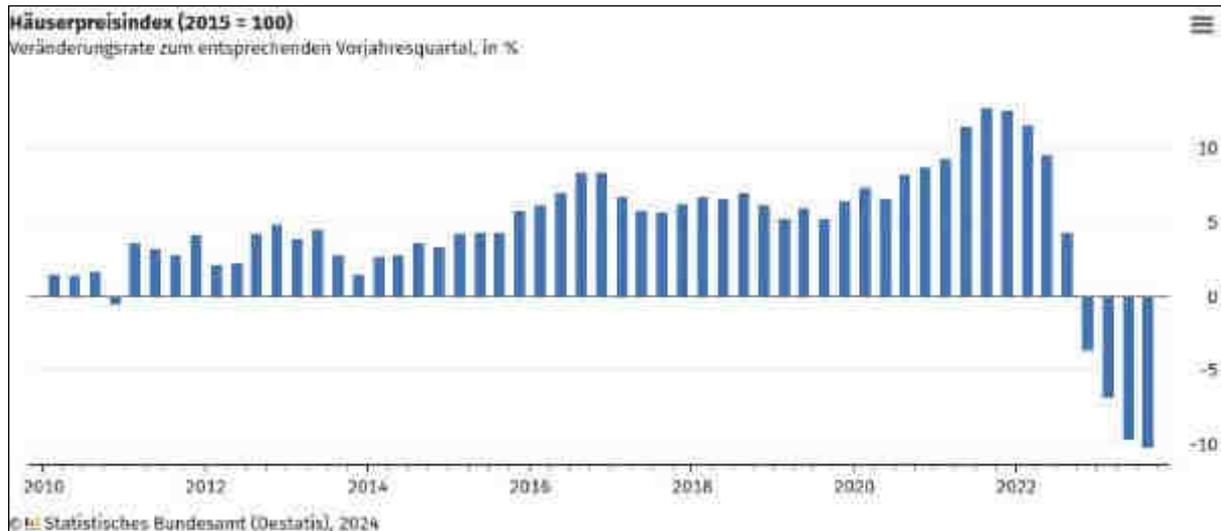
Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-25.000,00 €

Der zu Grunde gelegte Immobilienmarktbericht wertet das Geschäftsjahr 2022 aus. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 498 des Statistischen Bundesamtes vom 22.12.2023, sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation um durchschnittlich 10,2% gegenüber dem Vorjahresquartal (3. Quartal) gesunken. Da diese Marktentwicklung in den Daten des Immobilienmarktberichtes nicht berücksichtigt ist, wird an dieser Stelle ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Um diese Entwicklung sachgerecht zu berücksichtigen, wird zunächst in einem ersten Schritt der Verkehrswert aus beiden Verfahrensergebnissen gewichtet abgeleitet. Hierbei handelt es sich um den Verkehrswert der Immobilie ohne Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt. In einem zweiten Schritt wird der sich an diesem Wert orientierende Abschlag in beiden Verfahrensergebnissen in gleicher Höhe angesetzt.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/12/PD23_498_61262.html

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁵

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ⁶
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
• pauschal siehe Seite 15	-25.000,00 €	

⁵ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

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

4.2 Wertermittlung für den Grundstücksteilbereich „hinterer Grundstücksbereich“

4.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hinterer Grundstücksbereich“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „hinterer Grundstücksbereich“	
Bodenwert (€/m ²)	4,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 359 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 1.436,00 € <u>rd. 1.400,00 €</u>

4.2.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hinterer Grundstücksbereich“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „hinterer Grundstücksbereich“ 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 für den Bewertungsteilbereich „hinterer Grundstücksbereich“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.400,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hinterer Grundstücksbereich“	=	1.400,00 €

4.2.3 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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 Begriffe bei der Vergleichswertberechnung

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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

4.3 Verkehrswert

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

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

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert	Vergleichswert
vorderer Grundstücksbereich	222.000,00 €	
hinterer Grundstücksbereich		1.400,00 €
Summe	223.400,00 €	223.400,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35606 Solms-Oberbiel, Wetzlarer Straße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberbiel	1044	14
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberbiel	6	105/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 nach marktüblicher Rundung mit rd.

225.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro
geschätzt.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und das Grundstück konnte nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter und mir von außen 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, 10.07.2024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, 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.

Hinweise zum Urheberschutz und zur 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.

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

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)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten 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 24.02.2024) erstellt.

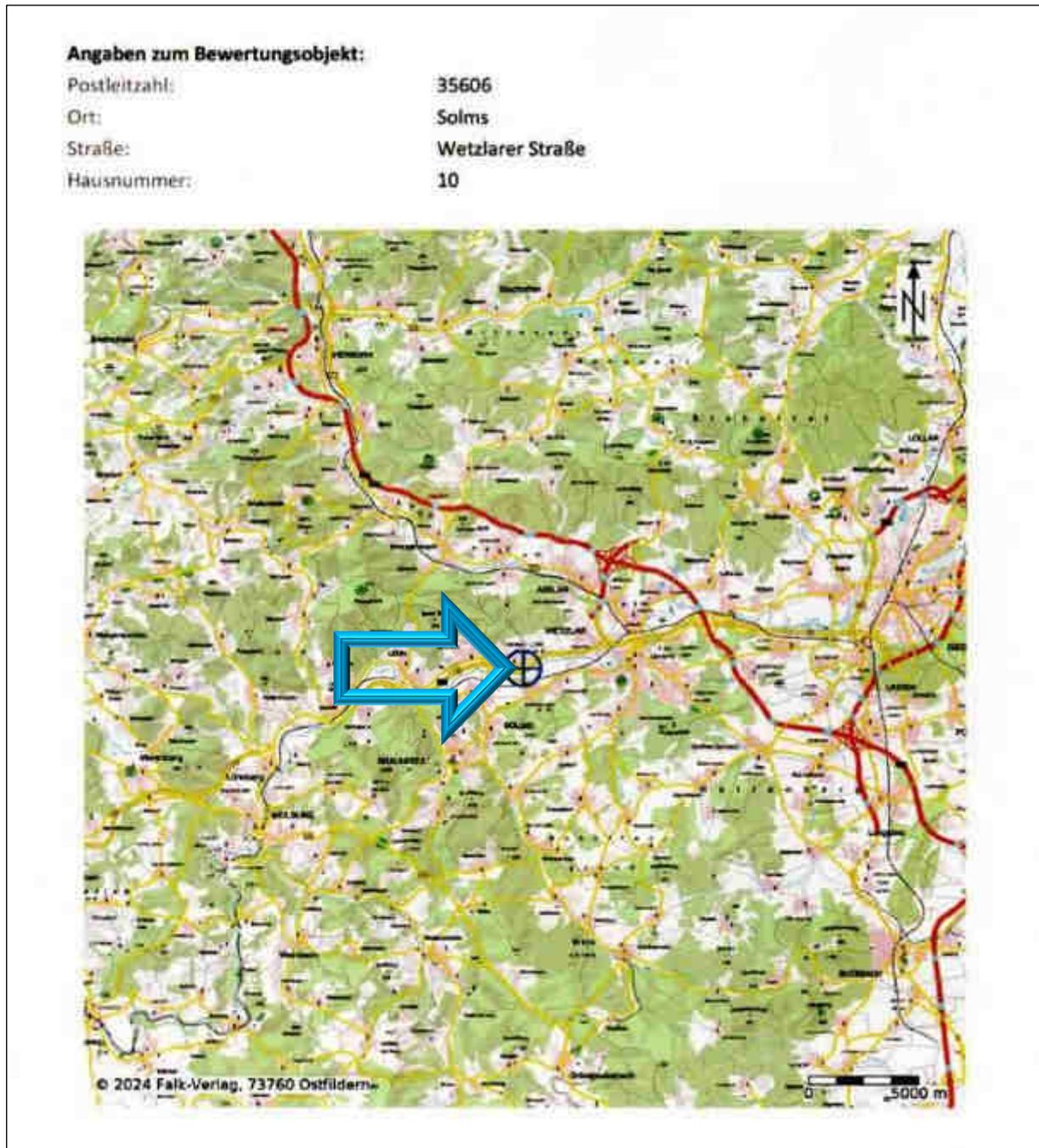
6. Verzeichnis der Anlagen

1. Lage im Raum

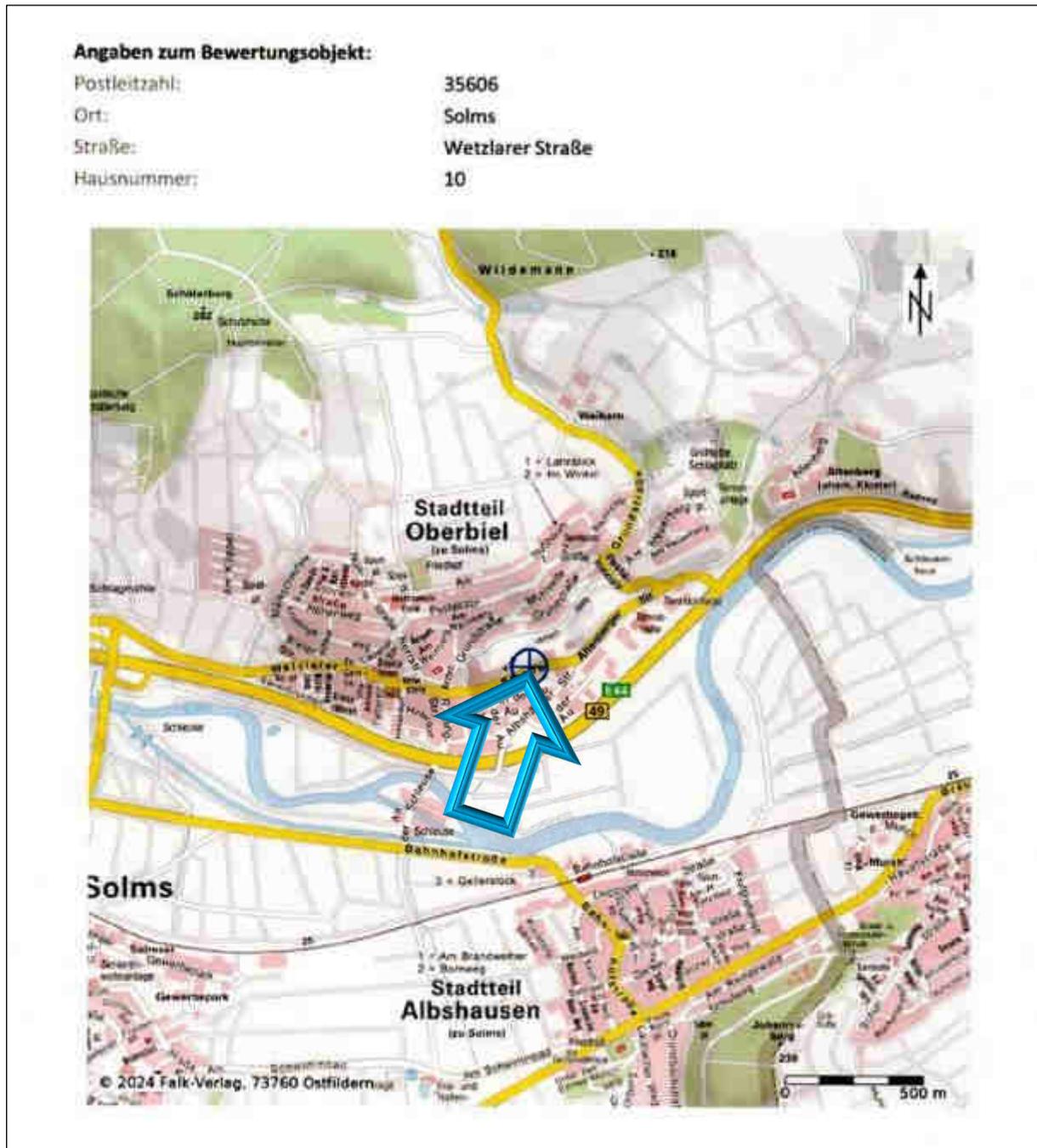
2. Lage im Stadtteil

3. Auszug aus der Liegenschaftskarte

4. Fotoanhang

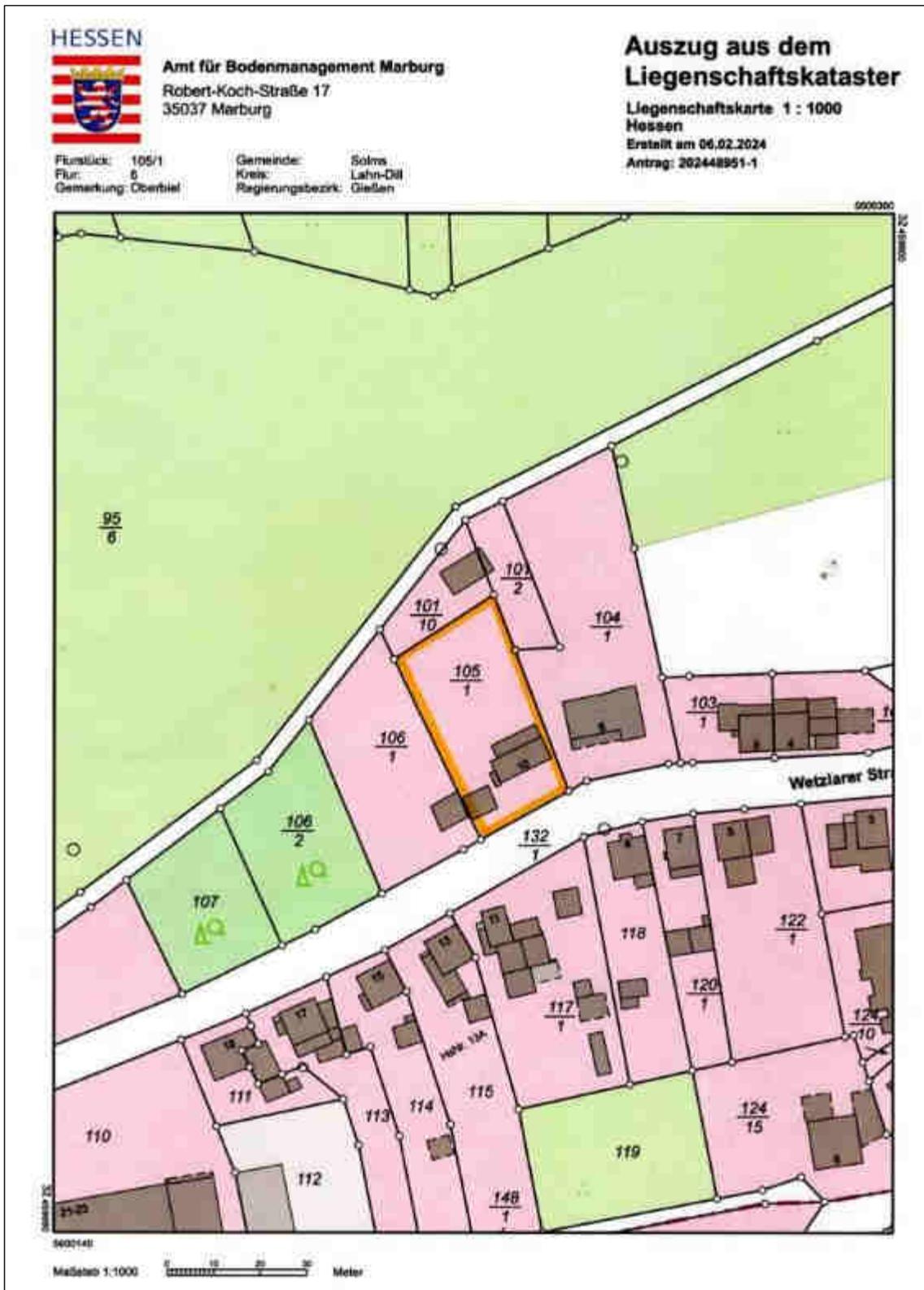
Anlage 1) Lage im Raum

© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Lage im Stadtteil

© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



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

Anlage 4) Fotoanhang**Fotoliste****A) Erschließungssituation / Umfeld**

Bilder A1 bis A3: Blick in die Erschließungsstraße

B) Außenansichten

Bilder B1 bis B4: exemplarische Außenansichten

Bild B5: Rückansicht

Bild B6: vorderer Grundstücksbereich

Bild B7: hinterer Grundstücksbereich

Bild B8: Wohnhauseingang

Bilder B9 und B10; Garage

C) Unterhaltungsbesonderheiten

Bilder C1 bis C8: Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A) Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1: Blick in die Erschließungsstraße

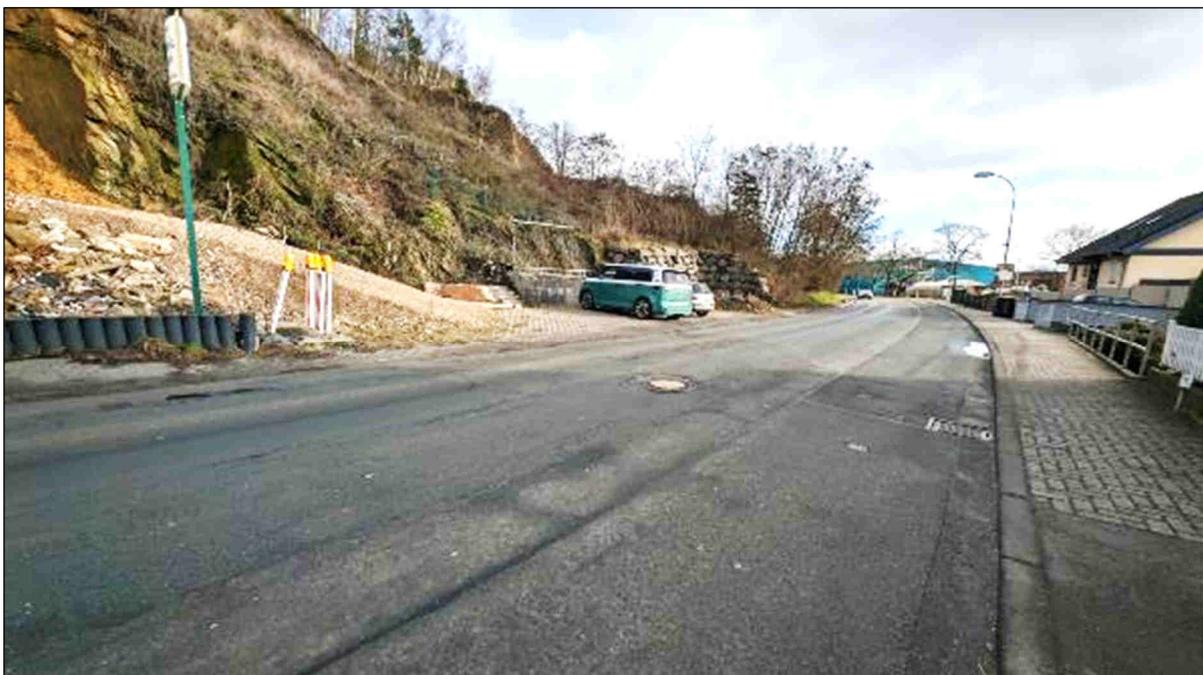


Bild A2: Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3: Blick in die Erschließungsstraße

B) Außenansichten



Bild B1: exemplarische Straßenansicht



Bild B2: exemplarische Straßenansicht



Bild B3: exemplarische Straßenansicht



Bild B4: exemplarische Straßenansicht



Bild B5: exemplarische Rückansicht



Bild B6: vorderer Grundstücksbereich



Bild B7: hinterer Grundstücksbereich

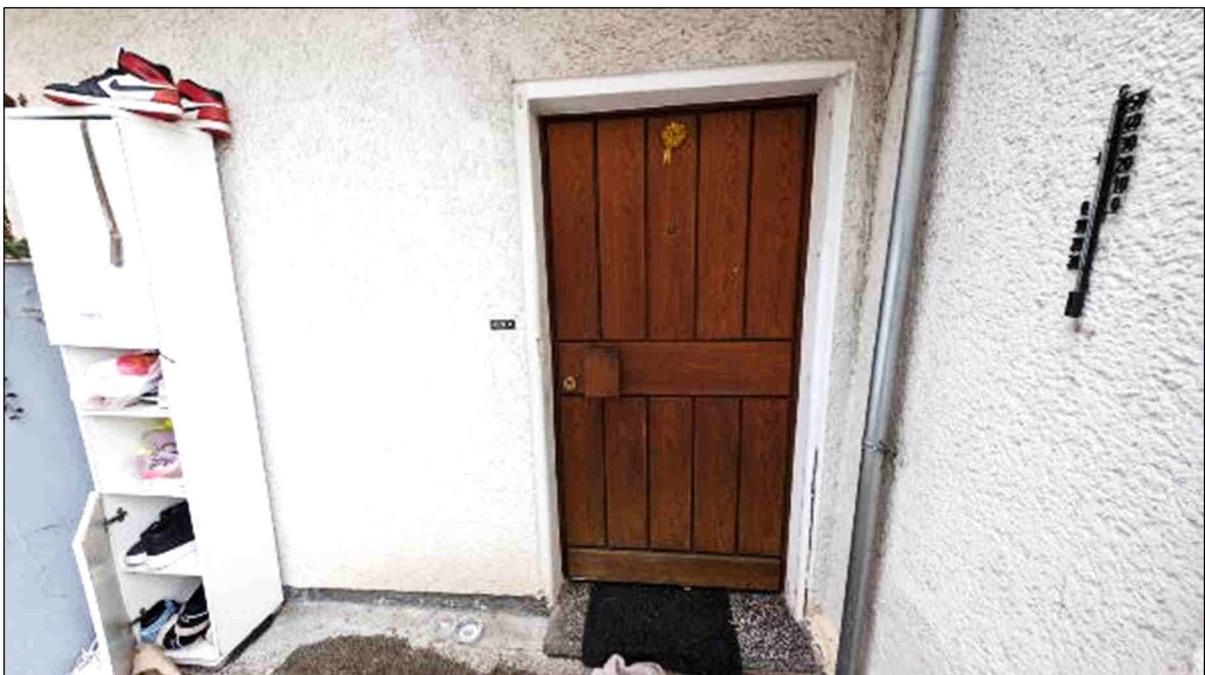


Bild B8: Wohnhauseingang



Bild B9: Garage



Bild B10: Garage

C) Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C1: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C2: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C3: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C4: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C5: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C6: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C7: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C8: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten