

Diplom-Immobilienwirt (DIA)

## **Martin Schneider**

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken



## **Verkehrswertschätzung (Marktwert)**

(im Sinne des § 194 BauGB)

Verkehrswertschätzung Nr. 20240011

Aktenzeichen: 91 K 25/23

für das Objekt:

2-Familienwohnhaus  
Hohelindstraße 4  
35580 Wetzlar-Nauborn

**Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024:**

**245.000 € (in Worten: Zweihundertfünfundvierzigtausend Euro)**

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

Ausfertigung: 3/3  
Erstellungsdatum: 28.03.2024

Die folgende Verkehrswertschätzung besteht aus 36 Seiten mit 3 Anlagen und 6 Fotos.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1.	Auftraggeber	3
1.2.	Eigentümer	3
1.3.	Verantwortlicher Wertermittler	3
1.4.	Zweck der Wertermittlung	3
1.5.	Stichtag der Wertermittlung	3
1.6.	Voraussetzungen der Wertermittlung und Vorbemerkungen	3
1.7.	Besondere Umstände dieser Wertermittlung	4
1.8.	Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen	5
1.9.	Objektbezogene Unterlagen	5
1.10.	Ortsbesichtigung	6
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Gebäudeangaben</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundbuchdaten (auszugsweise)	7
2.2.	Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
2.3.	Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale	8
2.4.	Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten	10
2.5.	Baubeschreibung	11
2.6.	Zustandsbeschreibung	14
<b>3.</b>	<b>Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>16</b>
3.1.	Ansatz wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	16
3.2.	Restnutzungsdauer	16
3.3.	Alterswertminderungsfaktor	16
3.4.	Herstellungskosten / Normalherstellungskosten	17
3.5.	Regionalfaktor	17
3.6.	Baupreisindex	17
3.7.	Baunebenkosten	17
3.8.	Aufstellung der besonderen Bauteile	17
3.9.	Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen und Außenanlagen	17
3.10.	Sachwertfaktor	18
3.11.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	18
3.12.	Ermittlung der marktüblichen Erträge	19
3.13.	Ermittlung der Bewirtschaftungskostenansätze	20
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>21</b>
4.1.	Bodenwertermittlung	22
4.2.	Sachwertermittlung	23
4.3.	Ertragswertermittlung	25
4.4.	Vergleichswertermittlung	27
<b>5.</b>	<b>Verkehrswertfeststellung (Marktwert)</b>	<b>28</b>
5.0.	Verkehrswert	28
5.1.	Marktverhältnisse	28
5.2.	Marktanpassung	28
5.3.	Verkehrswertableitung	29
<b>6.</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 05.12.2023</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagen</b>	
8.1.	Anlage 1 Lageplan der Liegenschaft	
8.2.	Anlage 2 Grundriss des Hauses	
8.3.	Anlage 3 Objektfotos	

## 1. Allgemeine Angaben

### Gegenstand der Wertermittlung

2-Familienwohnhaus  
Hohelindstraße 4  
35580 Wetzlar-Nauborn

#### 1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar  
-Zwangsversteigerungsgericht-  
Wertherstraße 1  
35578 Wetzlar

#### 1.2. Eigentümer

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

#### 1.3. Verantwortlicher Wertermittler

Martin Schneider  
In den Tannen 7  
63075 Offenbach am Main

#### 1.4. Zweck der Wertermittlung

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

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

(Die Beantwortung der Fragen erfolgt unter Punkt 7. auf Seite 30)

#### 1.5. Stichtag der Wertermittlung

Als Wertermittlungsstichtag wird der 02.02.2024 angenommen. Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag der Wertermittlung.

#### 1.6. Voraussetzungen der Wertermittlung und Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.7. Besondere Umstände dieser Wertermittlung**

Seit 01.01.2022 gilt die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung 2021. Der aktuell gültige Immobilienmarktbericht sowie die veröffentlichten Zahlen basieren jedoch noch auf Grundlage der ImmoWertV 2010 sowie der entsprechenden Zahlenbasis. Gemäß § 53 Absatz 2 ImmoWertV er-

folgt eine modellkonforme Ableitung auf den bisher veröffentlichten Zahlen und den daraus resultierenden Berechnungsmodellen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um umgebautes Ladengeschäft mit einer weiteren Wohnung im Obergeschoss. Aktuell wird dieses Gebäude als Zweifamilienwohnhaus genutzt, jedoch weist dieses Objekt nicht die Qualitäten eines typischen Zweifamilienhauses auf. Die Wohnung im Obergeschoss sowie die Dachfläche konnte nicht besichtigt werden, hierfür wurde ein Abzug im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

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

### **1.8. Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen**

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

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

Auskünfte über den Grundstücksmarkt stammen maßgeblich aus dem Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Lahn-Dill-Kreises mit der Stadt Wetzlar aus dem Jahr 2023. Hierbei handelt es sich um den aktuellen Marktbericht.

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

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

### **1.9. Objektbezogene Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden für die Bewertung des Objektes herangezogen:

Es wurden die seitens der Stadt Wetzlar zur Verfügung gestellten Grundrisse als Grundlage verwendet. Die Pläne sind vom verantwortlichen Wertermittler für diese Wertermittlung auf den zum Stichtag aktuellen Zustand skizzenhaft, unmaßstäblich abgeändert worden, die vorhandenen Berechnungen wurden durch Kontrollrechnungen plausibilisiert, erforderlichenfalls geändert sowie erweitert.

Auftragsgemäß wurde auf ein erneutes Aufmaß verzichtet. Seitens des Auftragnehmers sind die vorgelegten Pläne der Stadt Wetzlar als Grundlage für die Berechnung übernommen worden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch etwaige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten Änderungen auf den ermittelten Verkehrswert erfolgen können.

Vom Sachverständigen wurden noch folgende Unterlagen besorgt:

- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss beim Katasteramt vom 21.03.2024
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis 2023
- Auskünfte von Marktteilnehmern

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

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug der Bewertungsgrundstücke vom 14.12.2023
- Lageplan vom 23.08.2023
- Grundrissplan ohne Datumsangabe

#### **1.10. Ortsbesichtigung**

Die Inaugenscheinnahme erfolgte beim Ortstermin am: 02.02.2024

Bei der Begehung konnte das Gebäude teilweise und das Grundstück besichtigt werden.

Anwesend waren:

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

Als Sachverständiger:

Martin Schneider  
In den Tannen 7  
63075 Offenbach am Main

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

## 2. Grundstücks- und Gebäudeangaben

### 2.1. Grundbuchdaten (auszugsweise)

Die folgenden Daten stammen aus dem seitens des Auftraggebers vorgelegten unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 14.12.2023:

**2.1.1. Amtsgerichtsbezirk :** **Wetzlar**

**2.1.2. Grundbuchamt :** **Wetzlar**

**2.1.3. Grundbuch von :** **Nauborn**

**2.1.4. Band/Blatt Nr.:** **4127**

#### 2.1.5. Bestandsverzeichnis :

Laufende Nummer 1: Gebäude- und Freifläche Hohelindstraße 4

#### 2.1.6. Abteilung I (Eigentümer):

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

#### 2.1.7. Abteilung II (Lasten, Beschränkungen):

Grunddienstbarkeit (Überschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes, Tür- und Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 13 Nr. 115/2 (Blatt 1105).

Keine weiteren für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

#### 2.1.8. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Die vorhandenen Eintragungen haben auf die Verkehrswertermittlung keinen Einfluss.

#### 2.1.9. Grundstücksangaben

lfd. Nr.	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
1	Wetzlar	Nauborn	4127

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück. Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	Nauborn	13	115/3	Gebäude- und Freifläche Hohelindstraße 4	291 m <sup>2</sup>

---

<b>Größe gesamt</b>	<b>291 m<sup>2</sup></b>
---------------------	--------------------------

## **2.2. Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes**

### **2.2.1. Lagemerkmale**

Nauborn gehört zur Stadt Wetzlar und liegt in Mittelhessen und gehört somit zum Bundesland Hessen. Der Lahn-Dill-Kreis liegt am Trennungspunkt hessischer Mittelgebirge: südlich der Lahn liegt der Taunus, nördlich der Lahn und westlich der Dill beginnt der Westerwald; nördlich der Lahn und östlich der Dill beginnt das Rothaargebirge. Die Entfernung zur Innenstadt von Wetzlar beträgt rund 5 km und Gießen rund 15 km. Bad Nauheim ist ca. 30 km entfernt und Frankfurt ca. 70 km.

### **2.2.2. Gebietslage**

Wetzlar und Gießen sind die beiden Kerne des mittelhessischen Ballungsgebietes (etwa 200.000 Einwohner). Die Ortschaft Nauborn gehört zur Stadt Wetzlar. Wetzlar liegt zwischen den Städten Gießen und Herborn.

### **2.2.3. Ortslage**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Ortsmitte von Nauborn. Nauborn ist ein Stadtteil von Wetzlar mit knapp 3.750 Einwohnern. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort bzw. im angrenzenden Wetzlar. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

### **2.2.4. Verkehrsinfrastruktur**

Die Verkehrsinfrastruktur ist gut. Die Entfernung nach Wetzlar Stadtmitte beträgt ca. 5 km. Die Autobahn in Richtung Dortmund bzw. Gießen ist in 8 km bzw. knapp 10 Minuten erreicht. Der nächste Bahnhof befindet sich in Wetzlar und ist rund 6 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Wetzlar ist gut an das Schienennetz der Bundesbahn angeschlossen.

### **2.2.5. Immissionen und Emissionen**

Das Grundstück liegt in der Ortsmitte von Nauborn. In direkter Nachbarschaft werden teilweise Kleinbetriebe geführt. Es ist von üblichen Immissionen und Emissionen einer kleinen Ortschaft auszugehen.

## **2.3. Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale**

### **2.3.1. Baugrund**

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

### **2.3.2. Zuschnitt / Oberflächengestalt**

Das zu bewertende Grundstück ist leicht geneigt und verläuft zwischen zwei Straßen. Das Grundstück ist etwa zur Hälfte bebaut, die restliche Fläche ist als befestigte Hoffläche angelegt.

### **2.3.3. Erschließungsanlagen**

Das Objekt ist erschlossen. Es sind nach Auskunft des Bauamts der Stadt Wetzlar, keine Erschließungsbeiträge zur Zahlung fällig.

### **2.3.4. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Haus ist an das städtische Versorgungsnetz für Gas, Wasser und Kanal sowie an das Stromnetz angeschlossen.

### **2.3.5. Baugrundverhältnisse, Altlasten**

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichti-

gung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaltungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Mit Schreiben vom 17.01.2024 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen.

## **2.4. Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.4.1. Abgaben und Beiträge**

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

### **2.4.2. Erschließungszustand**

Das Grundstück gilt als erschlossen und mit gesicherter Zuwegung.

### **2.4.3. Baurechtliche Lage und zulässige Nutzung**

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

### **2.4.4. Denkmalschutz**

Nach Angaben der zuständigen Denkmalschutzbehörde steht das Objekt nicht unter Denkmalschutz.

### **2.4.5. Baulasten**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Wetzlar vom 09.02.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen. Es liegen keine Ortsatzungen vor, die eine Beeinträchtigung des Grundstücks oder der Bebauung zur Folge hätten.

### **2.4.6. Sonstige Eintragungen**

In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Fensterrecht zu Gunsten eines Nachbargrundstücks eingetragen. In dicht bebauten Gebieten sind derartige Eintragungen nicht unüblich, es erfolgt daher keine wertmäßige Berücksichtigung.

### **2.4.7. Entwicklungszustand / tatsächliche Nutzung**

Das Bewertungsgrundstück hat die Qualitätsstufe als baureifes Land erreicht. Das Wertermittlungsobjekt ist als Wohnhaus mit Laden konzipiert und wurde zuletzt komplett wohnungswirtschaftlich genutzt.

### **2.4.8. Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan**

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

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

Dieser Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück folgende Nutzung vor:

Allgemeine Beschreibung:	Siedlungsfläche
Tatsächliche Ausweisung:	Siedlungsfläche

## **2.5. Baubeschreibung**

Es handelt sich um ein teilunterkellertes Wohnhaus mit einer ehemaligen Ladenfläche im EG. Das Haus umfasst zwei Geschosse und wird als Zweifamilienhaus genutzt.

### **2.5.1. Mietfläche Wohnen**

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einer ehemaligen Ladenfläche, die zu einer Wohnung umgebaut wurde. Nach Aussage des Bewohners ist diese Wohnung 100 m<sup>2</sup> groß. Die Wohnung im Obergeschoss ist geringfügig größer und misst nach Aussage des Teilnehmers an der Begehung 130 m<sup>2</sup>. Aufgrund einer fehlenden Wohnflächenberechnung konnte diese Flächen nur grob plausibilisiert werden. Diese Flächen wurde anhand der vorgelegten Pläne grob überschlagen und in der folgenden Wertermittlung unterstellt.

### **2.5.2. Sonstige Flächen**

Im Untergeschoss befinden sich 2 Kellerräume.

### **2.5.3. Beschreibung der Mietfläche**

Das Wertermittlungsobjekt ist wie folgt aufgeteilt:

2 Mietwohnungen, jeweils eine im EG und eine im OG. An sonstigen Flächen gibt es 2 Kellerräume mit einem integrierten Technikraum.

### **2.5.4. Sonstige Flächen, Besondere Bauteile, Nebengebäude und besondere Einrichtungen**

Es sind keine weiteren Flächen, Bauteile oder besonderen Einrichtungen vorhanden.

### **2.5.5. Baujahr (-e)**

Das Haus wurde nach Angaben des anwesenden Bewohners um das Jahr 1965 errichtet. Gemäß den Bauunterlagen gab es im Jahr 1950 eine Genehmigung zum Umbau eines Stalles zu einem Haus. Im Jahr 1956 folgte eine Erweiterung um einen Ladenanbau, bevor 1965 die Aufstockung des Ladens erfolgt ist. Vermutlich in den vergangenen Jahren wurde dann die Ladenfläche zu einer Wohnung umgebaut.

### **2.5.6. Umbauten, Modernisierungen**

In der folgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass seit dieser Zeit keine wesentlichen Umbauten vorgenommen wurden.

### **2.5.7. Gebäudekonzeption, aktuelle Nutzung**

Das Haus wurde nach Angaben des anwesenden Bewohners um das Jahr 1965 errichtet. Gemäß den Bauunterlagen gab es im Jahr 1950 eine Genehmigung zum Umbau eines Stalles zu einer Wohnung. Im Jahr 1956 folgte eine Erweiterung um einen Ladenanbau, bevor 1965 die Aufstockung des Ladens erfolgt ist. Vermutlich in den vergangenen Jahren wurde dann die Ladenfläche zu einer Wohnung umgebaut. Das Haus wurde als Wohnhaus mit Laden konzipiert und kann als solches genutzt werden. Zuletzt wurde das EG wohnungswirtschaftlich genutzt.

### 2.5.8. Gebäudemerkmale, Baubeschreibung

Sofern nicht anders beschrieben, stammen die Einzelbauteile des Gebäudes aus der Bauzeit des Hauses um das Jahr 1950 bis 1965, sowie ein Umbau als Wohnung in den vergangenen Jahren. Folgende Ausstattung wurde bei der Besichtigung vorgefunden bzw. konnte anhand der übermittelten Unterlagen festgestellt werden:

#### **Rohbau:**

Unterkellerung:	teilunterkellert
Fundamente:	gemäß Planunterlagen vermutlich Streifenfundamente
Tragkonstruktion:	vermutlich über Außenwände, teilweise Innenwände
Außenwände:	vermutlich überwiegend massiver Aufbau
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken und teilweise Betondecken
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	vermutlich Welleternitplatten

#### **Ausbau:**

Fassade:	verputzte Fassade
Wärmedämmung:	dem Baujahr entsprechende ohne Wärmedämmung
Treppen:	zum Obergeschoss: Holztreppe
Böden:	EG: Überwiegend Fliesen und Laminat OG: Unklar, da keine Besichtigung erfolgte.
Innenwände:	EG: Überwiegend verputzt, teilweise tapeziert OG: Unklar, da keine Besichtigung erfolgte.
Innendecken:	EG: verputzt, teilweise tapeziert OG: Unklar, da keine Besichtigung erfolgte.
Innentüren:	EG: Holzfurniertüren OG: Unklar, da keine Besichtigung erfolgte.
Zugangstüren:	Kunststofftüre mit Ornamentglas
Fenster:	EG: überwiegend Kunststoffenster mit 2-Fach Verglasung OG: Unklar, da keine Besichtigung erfolgte.

#### **Haustechnik:**

Sanitär-Installationen:	EG: Badezimmer: Dusche, Hänge-WC und Handwaschbecken. Die Elemente und Fliesen wurden in den vergangenen Jahren eingebaut.  OG: Unklar, da keine Besichtigung erfolgte.
-------------------------	---

Heizungssystem:	Gasheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Hinweis: Die Heizung war am Tag der Begehung außer Betrieb.
Elektro-Installationen:	Die Verkabelung wurde teilweise erneuert.
Energetischer Standard:	Dem Baualter entsprechender energetischer Standard. Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.
<b>Außenanlagen:</b>	<b>Versorgungsleitungen</b> Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telefon
<b>Besondere Bauteile:</b>	keine
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	keine
<b>Bauliche und sonstige Außenanlagen:</b>	keine vorhanden

#### **2.5.9. Energetischer Zustand**

Das Gebäude selbst wurde bisher nicht energetisch modernisiert oder saniert. Der energetische Zustand entspricht dem Ursprungsbaujahr des Hauses.

#### **2.5.10. Besondere Bauteile, bauliche Anlagen und Ausstattungen**

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

#### **2.5.11. Nutzungs- und Ertragsverhältnisse / Miet und Pachtverhältnisse**

Die Wohnungen im EG und Obergeschoss werden von zwei unterschiedlichen Familien genutzt. Es liegen keine weiteren Fremdmietverhältnisse vor.

## **2.6. Zustandsbeschreibung**

### **2.6.1. Instandhaltungs- und Modernisierungszustand**

In dem Wertermittlungsobjekt wurden teilweise Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

### **2.6.2. Bauzustand, Baumängel, Bauschäden**

Bei der Begehung konnten an einigen Stellen kleinere Setzrisse festgestellt werden. Diese sind wahrscheinlich bauartbedingt und können über die übliche Instandhaltung beseitigt werden.

### **2.6.3. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

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

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

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

Besondere Ertragsverhältnisse sind nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen.

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

Außerdem ist zu beachten, dass die Schadensbeseitigungskosten nicht gleichzusetzen sind mit dem Werteinfluss, den der vorgefundene schadhafte Zustand auf den Verkehrswert der Immobilie hat. Eine Abgrenzung von Baumängeln und Bauschäden ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich (vgl. ImmoWertA 8.(3).2). Gemäß § 8, (3) ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte – am Ende des jeweiligen Verfahrens - durch marktübliche Zu- und/ oder Abschläge berücksichtigt.

Für das Wertermittlungsobjekt wurden folgende besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale festgestellt:

Bei der Begehung wurden für das Alter und die Nutzung übliche Feuchtigkeitsschäden im Keller festgestellt. Diese Schäden werden im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt. Die Feuchtigkeitsschäden spiegeln den bau- und altersbedingten Zustand des Hauses wider.

Die Wohnung im Obergeschoss konnte trotz Ankündigung nicht besichtigt werden. Aufgrund der unklaren Situation und dem Zustand der Wohnung im Obergeschoss wurde ein Betrag in Höhe von **10.000,00 €** als Sicherheitsabschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücks-

merkmale in Abzug gebracht. Bei den zuvor genannten Beträgen handelt es sich lediglich um eine Sicherheitsabschlag des Wertermittlers.

Es liegen keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine weitere wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, weitere Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge vor, sodass auch keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden müssen.

#### **2.6.4. Gesamtbeurteilung**

Das Gebäude ist in baujahrstypischer Bauweise erstellt und mit üblichen Ausstattungen versehen worden. Das Objekt befindet sich von außen in einem für das Alter und die hieraus resultierende Restnutzungsdauer befriedigendem bis ausreichenden Allgemeinzustand. Die Flächen im EG und OG sind vermietet und nutzbar. In beiden Einheiten sind für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung Renovierungs-, Erhaltungs- und Herstellungsarbeiten erforderlich. Jede umfangreichere Investition würde aber auch die nachhaltige Nutzung und somit auch die Restnutzungsdauer verlängern.

### **3. Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen**

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

#### **3.1. Ansatz wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind. Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit 70 Jahren für das zu bewertende Wertermittlungsobjekt in Ansatz gebracht.

#### **3.2. Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren festgelegt. Der Modernisierungsgrad entspricht daher rechnerisch dem Zustand eines Gebäudes aus dem Jahr 1979.

#### **3.3. Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der

durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

### **3.4. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten**

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup>“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

### **3.5. Regionalfaktor**

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen – die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

### **3.6. Baupreisindex**

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Falls das jeweilige Basisjahr abweicht, ist dies durch „Umbasieren“ zu berücksichtigen.

### **3.7. Baunebenkosten**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

### **3.8. Aufstellung der besonderen Bauteile**

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

### **3.9. Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen und Außenanlagen**

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

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

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

### **3.10. Sachwertfaktor**

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen. Der vom Wertermittler modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von Anteilen für „selbstständig nutzbare Teilflächen“, „grundstücksbezogene Rechte und Lasten“ oder sonstige Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)). Für die Unterscheidung zwischen „Standard“ und „Besonderheit“ ist dasjenige Ableitungsmodell maßgeblich, welches dem anzuwendenden Sachwertfaktor zugrunde gelegen hat. Zusätzlich ist – wie in § 39 ImmoWertV vorgegeben – die Anpassung des auf seine Eignung geprüften Sachwertfaktors an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts durchzuführen.

### **3.11. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

Der Liegenschaftszinssatz ist unter § 21 (2) und § 33 ImmoWertV geregelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht) unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und Hinweise sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in Wetzlar-Nauborn. Aussagen über den Liegenschaftszinssatz finden sich im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Lahn-Dill-Kreises einschließlich der Stadt Wetzlar. Dieser Marktbericht weist für das Wertermittlungsobjekt folgenden Liegenschaftszinssatz aus:

Liegenschaftszinssätze (teil-) vermietete Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

(teil-) vermietete Zweifamilienhäuser: 1,0 % (Spanne +/- 0,8 %)

(Quelle: Immobilienmarktbericht LDK 2023 / Mittelwert (teil-) vermietete Zweifamilienhäuser im Lahn Dill Kreis)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Gebäude mit Laden und Wohnung, das aufgrund der Art der Nutzung einem Zweifamilienhaus entspricht. Nach Aussage durch den Gutachterausschuss des Gutachterausschusses beim AfB in Marburg werden für (teil-) vermietete Zweifamilienhäuser in dieser Lage, Größe, Beschaffenheit und Nutzung üblicherweise mit dem genannten Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 1,0 % bewertet. Die Spanne beträgt +/- 0,8. In der folgenden Wertermittlung wird der ausgewiesene Liegenschaftszins unterstellt.

### 3.12. Ermittlung der marktüblichen Erträge

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten - aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3)).

Der Gutachterausschuss für den Lahn-Dill-Kreis hat eine Datenbank mit aktuell gezahlten Mietpreisen veröffentlicht. Unter Eingabe der objektspezifischen Daten ergeben sich folgende Mietpreise:

#### Wohnung EG

Lage:	Wetzlar-Nauborn
Bestandsgebäude Wohnungen:	100 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundbaujahr:	1960
Ausstattung:	einfach bis mittel
Bodenwertniveau	120,00 €
Vergleichsmiete	5,35 € / m <sup>2</sup>
Zuschlag für Art der Nutzung (+ 10%)	0,53 € / m <sup>2</sup>
Vergleichsmiete gerundet	5,90 € / m <sup>2</sup>

#### Wohnung OG

Lage:	Wetzlar-Nauborn
Bestandsgebäude Wohnungen:	130 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundbaujahr:	1960
Ausstattung:	einfach bis mittel
Bodenwertniveau	120,00 €
Vergleichsmiete	5,05 € / m <sup>2</sup>
Zuschlag für Art der Nutzung (+ 10 %)	0,50 € / m <sup>2</sup>
Vergleichsmiete gerundet	5,55 € / m <sup>2</sup>

Der Mietwertkalkulator veröffentlicht nur Mietpreise für Wohnräume in Mehrfamilienhäusern. Bei dem Objekt handelt es sich um zwei Wohnungen in einem Zweifamilienhaus. Das Haus entspricht aufgrund der Aufteilung sowie Nutzungsmöglichkeit eher einer Etagenwohnung. Nach sachverständiger Ermittlung erfolgt für die Wohnungen ein Aufschlag in Höhe von 10% und es ergibt sich eine nachhaltige Miete von rund 5,90 €/m<sup>2</sup> für die Wohnung im EG. Die Wohnung im OG könnte hiernach 5,55 € / m<sup>2</sup> Miete erzielen. Aktuell wird laut Aussage des Bewohners ein Mietpreis von 700,00 € / Monat netto kalt gezahlt. Dieser Mietpreis wird in der folgenden Wertermittlung unterstellt und deckt sich auch mit den angenommenen Parametern der Wohnung im EG. Weiter wurden über die Internetportale Immobilienscout24 und Immowelt die aktuellen Mietangebote in Aßlar und Umgebung zum Vergleich herangezogen. Eine Dokumentation Wohnungen hat ergeben, dass Preise zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 7,00 €/m<sup>2</sup> je nach Lage und Zustand angeboten werden. Als nachhaltige Marktmiete wird auf Grund der Lage verbunden mit dem Allgemeinzustand des Hauses in der folgenden Bewertung, die über das Portal MIKA ermittelte Miete bzw. die tatsächlich gezahlte Miete in Ansatz gebracht.

### 3.13. Ermittlung der Bewirtschaftungskostenansätze

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Hierzu zählen folgende Kostengruppen:

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen
2. die Instandhaltungskosten, sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zu Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
3. das Mietausfallwagnis, es umfasst etwaige Erlösausfälle von Mieten und Pachten
4. die Betriebskosten, sie umfassen nicht umlagefähigen Kosten zum Betrieb der Liegenschaft.

Die Ansätze der Bewirtschaftungskosten werden nach gültigen Ertragswertrichtlinie abgeleitet. Die jeweiligen Ansätze werden je nach Objektart in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Für die folgende Bewertung werden hierfür folgende Ansätze gewählt:

I.	Verwaltungskosten Verwaltungskosten jährlich je Wohneinheit 355,00 € 2 Einheiten x 355,00 €	Gesamt:	710,00 €
II.	Instandhaltungskosten Kosten pro Wohnfläche je Jahr für Wohnräume Übliche Instandhaltungskosten 12,00 €/m <sup>2</sup> Es werden keine weiteren Ab- oder Zuschläge vorgenommen. 230 m <sup>2</sup> x 12,00 €/m <sup>2</sup> = 2.760,00 €	Gesamt:	2.760,00 €
III	Mietausfallwagnis Als Erfahrungssätze wird folgender Prozentsatz für den Mietausfall: 2,00 % für Mietwohngrundstücke  15.504,00 € x 2,00 %	Gesamt:	310,00 €
IV	Sonstige Betriebskosten: 4,00 %  15.504,00 € x 4,00 %	Gesamt:	620,00 €
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten:</b>			<b>4.400,00 €</b>

#### 3.13.1. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

## 4. Wertermittlung

### Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

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

#### 4.1. Bodenwertermittlung

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

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

Nutzungsart	Mischgebiet
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	120,00 €/m <sup>2</sup>
Vergleichsgrundstück	500 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung	./.
Stichtag des Bodenwerts	01.01.2022
(Quelle: Bodenrichtwertkarte Boris Hessen)	

Das Bewertungsgrundstück liegt mit einer Größe von 291 m<sup>2</sup> unter der Größe Richtwertgrundstück. Der Immobilienmarktbericht veröffentlicht Anpassungsfaktoren bei Abweichungen vom Regelgrundstück. Es erfolgt daher eine Anpassung gemäß Marktbericht. Die übrigen Kennzahlen des Bewertungsgrundstücks entsprechen den Parametern des Richtwertgrundstücks.

Fläche	291 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	120,00 €/m <sup>2</sup>	
Umrechnungskoeffizient	1,04	
Bodenwert	124,80 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		<b>36.317 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>37.000 €</b>

## 4.2. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Wertermittler obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit ist das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint.

### 4.2.1. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Bemessungsjahr	2024
Baujahr	1950 / 1965
Alter des Gebäudes	59 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Berechnete Restnutzungsdauer	11 Jahre

**Geschätzte Restnutzungsdauer (RND)**

**25 Jahre**

**4.2.2. Fläche (BGF) und Rauminhalt (BRI) nach DIN 277**

Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche nach DIN 277 [m <sup>2</sup> ]
KG	10,00	5,46		54,6
EG	10,00	5,46		54,6
	10,00	7,95		79,5
	6,41	1,76	0,500	5,6
1.OG	10,00	5,46		54,6
	10,00	7,95		79,5
	6,41	1,76	0,500	5,6
DG	10,00	5,46		54,6
	10,00	7,95		79,5

**Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 468,1 m<sup>2</sup>**

**4.2.3. Gebäudeherstellungskosten**

Normalherstellungskosten		660,00 €/m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten	660,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	468,1 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		308.946 €
Baupreisindex	1,791	
Korrekturfaktor für die Grundrissart	1,050	
Regionalfaktor	1,000	

**Herstellungswert/Neuwert Gebäude u. Zusatzbauteile 580.988 €**

**4.2.4. Alterswertminderung**

Alterswertminderung linear		
Alter	59 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer	11 Jahre	
Geschätzte Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Alterswertminderung	64,3 %	

**Alterswertminderung (580.988 € \* 64,3% %) 373.575 €**

**4.2.5. Ermittlung des Sachwertes**

Gebäudeherstellungskosten		580.988 €
Alterswertminderung	-64,3 %	
Alterswertminderung		-373.575 €
Vorläufiger Gebäudesachwert		207.413 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	5,0 %	10.371 €
<b>Vorläufige Gebäudesachwerte</b>		<b>217.784 €</b>
Bodenwert		36.317 €
Vorläufiger Sachwert		254.101 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,00	
Vorläufig marktangepasster Sachwert		254.101 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge		0 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		254.101 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-10.000 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks		244.101 €

**Sachwert gerundet 244.000 €**

### 4.3. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

#### 4.3.1. Mietfläche

Mieteinheit	Anzahl	Fläche nach DIN 283 [m <sup>2</sup> ]
Wohnung EG		100,00
Wohnung OG		130,00
<b>Fläche in Anlehnung an die DIN 283</b>		<b>230,00 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.2. Rohertrag

Mieteinheit	Mietfläche [m <sup>2</sup> ] / Anzahl	RoE/m <sup>2</sup>	RoE/Monat	RoE/Jahr
Wohnung EG	100,00	5,90 €	590 €	7.080 €
Wohnung OG	130,00	5,40 €	702 €	8.424 €
			<b>1.292,00 €</b>	<b>15.504 €</b>
<b>Rohertrag</b>				<b>15.504 €</b>

#### 4.3.3. Bewirtschaftungskosten

	% zu JRO	Betrag	/m <sup>2</sup>
Verwaltungskosten	4,58	710 €	3,09 €
Instandhaltungskosten	17,80	2.760 €	12,00 €
Mietausfallwagnis	2,00	310 €	1,35 €
nicht umlegbare Betriebskosten	4,00	620 €	2,70 €
	<b>28,38 %</b>	<b>4.400 €</b>	<b>19,14 €</b>
Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup>		Mietfläche: 230,00 m <sup>2</sup>	19,14 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>28,38 % von RoE</b>	<b>15.504 €</b>	<b>4.400 €</b>

#### 4.3.4. Ermittlung des Ertragswerts

Rohertrag (Summe marktüblich erzielbaren jährlichen Nettomieten)		15.504 €
Bewirtschaftungskosten		-4.400 €
<b>Jahresreinertrag (JRE)</b>		<b>11.104 €</b>
Liegenschaftszins	1,5 %	
Bodenwert	36.317 €	
Reinertragsanteil des Bodens		-545 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlage</b>		<b>10.559 €</b>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor	20,7196	
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage		218.778 €
Bodenwert		36.317 €
Vorläufiger Ertragswert		255.095 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge		0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		255.095 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-10.000 €
Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks		245.095 €
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>245.000 €</b>

#### 4.4. Vergleichswertermittlung

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

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

## 5. Verkehrswertfeststellung (Marktwert)

### 5.0. Verkehrswert

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

Wertbezeichnung		Wertbeitrag
Bodenwert	36.000 €	
Sachwert	244.000 €	
Ertragswert	245.000 €	245.000 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>245.000 €</b>

### 5.1. Marktverhältnisse

Im Lahn-Dill-Kreis herrschen übliche Marktverhältnisse. In Wetzlar-Nauborn werden wohnungswirtschaftlich genutzte Häuser und Eigentumswohnungen auch zu marktüblichen Preisen gehandelt.

### 5.2. Marktanpassung

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis sieht bei Ein- und Zweifamilienhäusern Marktanpassungsfaktoren vor. Bei dem Objekt handelt es sich um ein mehrfach umgebautes Haus, von einem Stall über einen Verkaufsladen zu einem Zweifamilienhaus. Es befinden sich zwei Wohnungen im Gebäude, die eher den Charakter einer Geschosswohnung als einer Wohnung in einem Zweifamilienhaus besitzen. Aufgrund dieser Situation erfolgt auch keine Anwendung der Sachwertfaktoren. Selbst wenn eine Anpassung erfolgen würde, hätte diese keinen Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert, da aufgrund der Nutzung als Mietwohnung eine Ableitung nach dem Ertragswert erfolgt.

### 5.3. Verkehrswertableitung

Das Ertragswertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Dies gilt überwiegend bei vermieteten Objekten und Eigentumswohnungen. Das Wertermittlungsobjekt wird von dem Eigentümer nicht selbst genutzt, sondern ist vermietet bzw. ist fremd genutzt. Der ermittelte Sachwert stützt und plausibilisiert den Ertragswert. Aus den vorgenannten Gründen wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Es liegen keine ausreichenden Verkaufspreise für vergleichbare Immobilien nach Ort, Größe, Lage und Beschaffenheit vor, sodass auch keine fundierte Ermittlung eines Vergleichswertes nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein ermittelter Verkehrswert von

**Verkehrswert (Marktwert) = 245.000,-- €**  
**(in Worten: Zweihundertfünfundvierzigtausend Euro)**

### 6. Schlussbemerkungen

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

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

Offenbach am Main, 28.03.2024

**Martin Schneider**

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

## 7. Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 05.12.2023

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

Das Wertermittlungsobjekt wird von zwei Familien genutzt.

Es ist kein Verwalter nach WEG bestellt.

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

In der zu bewertenden Liegenschaft wird augenscheinlich aktuell kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die mitgeschätzt werden müssten.

- d). Besteht Verdacht auf Hausschwamm.

Bei der Begehung wurden bis auf eine für Häuser dieses Baualters typische Feuchtigkeit im Keller keine Feuchtigkeits- bzw. Schimmelschäden in der Wohnung im Erdgeschoss festgestellt. Die Wohnung im Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden, hierfür ist keine Aussage möglich.

- e). Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

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

- f). Liegt ein Energiepass vor.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

- g). ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigung oder Kampfmittel) bekannt sind.

Mit Schreiben vom 17.01.2024 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen. In der vorliegenden Wertermittlung wird daher Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, müsste der dann ermittelte anteilige Wert von dem ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

## 8. Anlagen

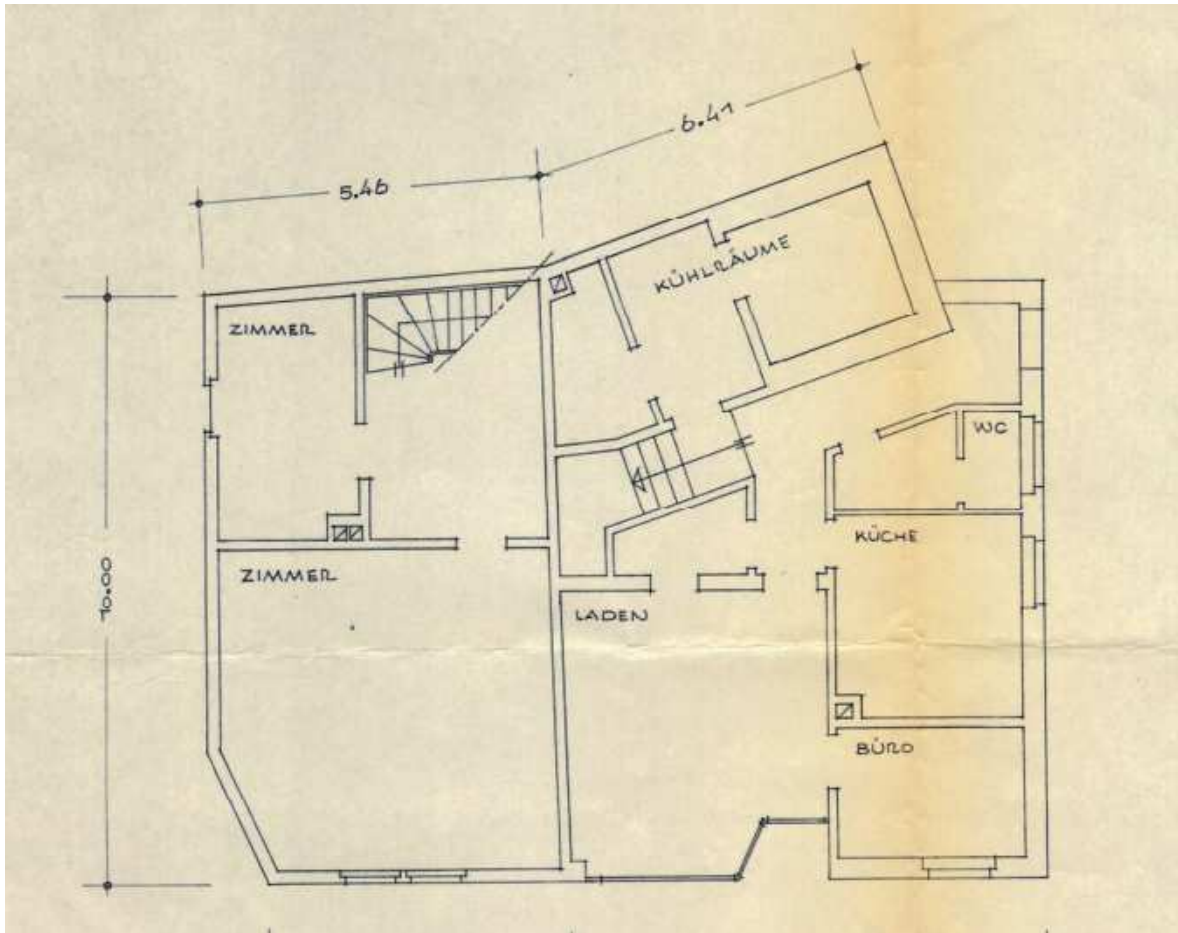
### Anlage 1: Lageplan der Liegenschaft



Quelle: Auszug aus der Liegenschaftskarte -ohne Maßstab-

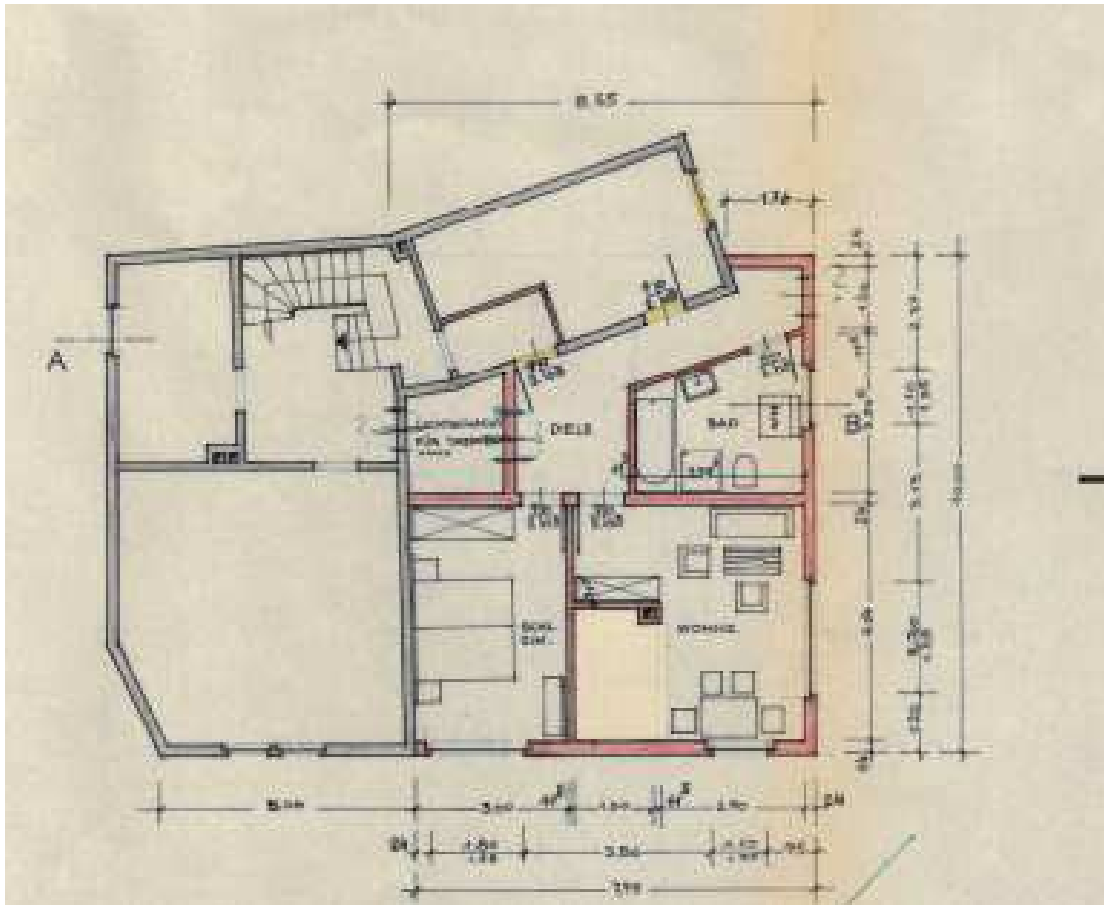
Anlage 2: Grundrisse des Hauses

Grundriss-Skizze EG:



Quelle: Grundriss aus den Unterlagen der Baubehörde -ohne Maßstab-  
Hinweis: Der Grundriss stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort überein!

Grundriss-Skizze OG:



Quelle: Grundriss aus den Unterlagen der Baubehörde - ohne Maßstab-  
Hinweis: Es konnte nicht geprüft werden, ob der Grundriss mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort übereinstimmt!

Anlage 3: Objektfotos

Bild 1: Ansicht von Südwesten:



Bild 2: Ansicht von Nordwesten:



Bild 3: Ansicht Stromverteilung / Elektrik:



Bild 4: Ansicht Heizung:



Bild 5: Ansicht Zugang / Flur EG:



Bild 6: Ansicht Badezimmer EG:

