

Dipl.- Ing. Harald Höchst

**Sachverständiger für
Immobilienbewertung**

Amtsgericht Wetzlar
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Oberdorfstraße 13, 35579 Wetzlar
Telefon: 0170-6391961
E-Mail: harald.hoechst@t-online.de

Datum: 15.03.2024
Az.: 008-Z-2023

Gerichtsaktenzeichen: 91 K 27/23

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 35614 Aßlar-Berghausen, Friedhofstraße 12**



Der **Verkehrswert des Gesamtgrundstücks** wurde zum Stichtag
09.02.2024 ermittelt mit insgesamt rd.

202.000 €

(in Worten: zweihundertzweitausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienwohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Garage	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Sachwertberechnung	17
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung.....	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19

4.5.2	Ertragswertberechnung.....	20
4.6	Verkehrswert	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage
Objektadresse:	Friedhofstraße 12 35614 Aßlar-Berghausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Berghausen, Blatt 1053, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Berghausen, Flur 3, Flurstück 15, zu bewertende Fläche 717 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 05.12.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden
Wertermittlungsstichtag:	09.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.02.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige sowie die Zwangsverwalterin
Eigentümer:	Name und Anschrift liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte), soweit diese bei den Behörden zu beschaffen waren• Berechnung des Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Auskünfte zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses• Auskunft zu den Bodenrichtwerten• Auskunft betreffend gegebenenfalls vorhandenen Altflächen• Marktdaten aus der Wohnungsmietwertübersicht des örtlichen Gutachterausschusses sowie aus eigenen Auswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Vermietungssituation:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohngebäude nicht bewohnt.

Gemäß Angaben Dritter wird das Objekt seit längerer Zeit nur noch sporadisch, zur Unterbringung von Montagearbeitern o. ä. genutzt.

Ob hieraus Mieteinnahmen resultieren, ist nicht bekannt.

Gewerbebetrieb:

Auf dem Bewertungsgrundstück wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm:

Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Energieausweis:

Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Aßlar (ca. 14.200 Einwohner); Stadtteil Berghausen (ca. 1.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Nordwesten Herborn, im Osten Gießen, im Südosten Wetzlar, im Südwesten Weilburg <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B277 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 AS Wetzlarer Kreuz und AS Ehringshausen <u>Bahnhof:</u> Werdorf und Aßlar <u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs überwiegend im Hauptortsteil Aßlar sowie im Ortsteil Werdorf; Schulen und Ärzte überwiegend im Hauptortsteil Aßlar sowie im Ortsteil Werdorf; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfer- nung; Verwaltung (Stadtverwaltung) im Hauptortsteil Aßlar; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend ortskernübliche, zweigeschossige Bauweise mit ein- oder zweiseitiger Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße leicht abfallendes Grundstück; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 16 m;

mittlere Tiefe:
ca. 44 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 717 m²;

Bemerkungen:
annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen;
Parkstreifen einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses sowie der Garage;
Grundstück eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.
Gemäß mündlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
In dieser Wertermittlung wird deswegen Altlastenfreiheit unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und auch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Recherche im Internet (Denkxweb) nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- MD = Dorfgebiet
- Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude beidseitig gleich und mindestens 35 Grad
- Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss dabei mindestens 1,50 m betragen. Dachflächenausschnitte sind nicht zulässig
- Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht glänzende Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig
- Solaranlagen sind zulässig
- Die Traufhöhe darf maximal 7,50 m über der natürlichen Geländeoberkante betragen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Dorferneuerung des Stadtteils Berghausen. Nähere Auskünfte hierzu erteilt die Gemeinde Aßlar.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich, teilweise jedoch auch mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Informationen von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie einer Garage mit Abstellraum (Öllagerraum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich 1 Kfz-Stellplatz (vor der Garage);

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohngebäude nicht bewohnt.

Gemäß Angaben Dritter wird das Objekt seit längerer Zeit nur noch sporadisch, zur Unterbringung von Montagearbeitern o. ä. genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nur geringfügig unterkellert; Satteldach, der Dachraum ist provisorisch ausgebaut.
Baujahr:	1950 (Annahme), das tatsächliches Baujahr des Hauptgebäudes ist unbekannt; im Jahr 1955 wurde das in nördlicher Richtung befindliche und an das Wohnhaus angebaute grenzständige Stallgebäude zu Wohnzwecken umgebaut; im Jahr 1961 erfolgte ein weiterer Anbau, rechtwinklig zum Hauptgebäude in Richtung Straße; im Jahr 1999 wurde eine Außentreppe zum Obergeschoss errichtet, sowie eine Hauseingangstür in das Obergeschoss eingebaut. Es bestünde (nach Stilllegung der Innentreppe) die Möglichkeit, eine abgeschlossene Wohneinheit im Obergeschoss einzurichten.
Modernisierungen:	Es fanden diverse Modernisierungsmaßnahmen statt, deren Zeitpunkt jedoch augenscheinlich schon länger zurückliegt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Das bisher provisorisch ausgebaute Dachgeschoss könnte wohngerecht ausgebaut werden. Allerdings müssen diesbezüglich statische Belange (Nutzlast DG) sowie die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu Aufenthaltsräumen beachtet werden.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Steiler Zugang zum Keller;
 nur ein kleiner Bereich des Gebäudes ist unterkellert;
 Im Keller befindet sich die Ölheizung.

Erdgeschoss:

Küche, Bad und weitere (derzeit nicht eingerichtete beziehungsweise möblierte) Räume

Obergeschoss:

Küche, Bad und weitere (derzeit nicht eingerichtete beziehungsweise möblierte) Räume

Dachgeschoss:

provisorisch eingerichtete Schlafmöglichkeit

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	überwiegend Massivbau
Fundamente:	es liegen hierzu keine Angaben vor
Keller:	Mauerwerk; Angaben zur Abdichtung liegen nicht vor
Umfassungswände:	überwiegend einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, teils auch Bimsdielen (gem. Angaben in den Bauvorlagen)
Geschossdecken:	überwiegend Massivdecken (Stahlträgerdecken, Stahlbetondecken) über dem Erdgeschoss; Holzbalkendecken über dem Obergeschoss
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton, ohne Belag (sehr steil) <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, Stufenbelag aus Kunststoff steile Holztreppe zum DG
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen, soweit ersichtlich, geringfügig gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung (siehe Foto Anlage 4); Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Abstellraum des Garagengebäudes (siehe Foto Anlage 4)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend einfache Laminat- und Fliesenbeläge
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten auf Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff (teils auch Holz) mit Isolierverglasung (der Wärmeschutz entspricht nicht mehr den aktuellen Vorgaben); einfache Beschläge; überwiegend Rollläden aus Kunststoff vorhanden
Türen:	Hauseingangstür zum Erdgeschoss mit großem Lichtausschnitt; die Eingangstür befindet sich unter der Außentreppe zum Obergeschoss. Hauseingangstür zum Obergeschoss in Holzoptik, mit Lichtausschnitt Innentüren als Plantüren mit Futter und Bekleidung
sanitäre Installation:	jeweils ein Bad im Erd- und Obergeschoss: im Obergeschoss Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch und WC; Wände raumhoch gefliest; im Erdgeschoss Bad mit WC und Waschtisch. Des Weiteren befinden sich 2 Waschmaschinen in diesem ca. 1,50 m hoch gefliesten Raum
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	siehe unter den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Sachwertermittlung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Terrasse, Außentreppe zum Obergeschoss
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend insgesamt noch befriedigend. Es besteht ein erkennbarer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

Garage;
Baujahr: 1969;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Bitumenbahnen eingedeckt;
Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton mit Estrich;
Besonderheiten: Die Garage verfügt über einem separaten Abstellraum, in dem sich die beiden Öltanks befinden

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Befestigung der Garagenvorfläche und der Wege; Grundstückseinfriedungen (Zaun zu den Nachbargrenzen, Grundstückseingangstor und Türchen zur Straße hin)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35614 Aßlar-Berghausen, Friedhofstraße 12 zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Berghausen	1053	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Berghausen	3	15	717 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	717 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	85,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.02.2024	× 1,05	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	89,25 €/m ²
Fläche (m ²)	600	717	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	89,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	89,25 €/m²
Fläche	×	717 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	63.992,25 € rd. <u>64.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2024 insgesamt **64.000,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der 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).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	680,00 €/m² BGF	425,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	325,00 m²	42,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	225.000,00 €	17.850,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	402.975,00 €	31.969,35 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	402.975,00 €	31.969,35 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		71,43 %	71,43 %
• Faktor	x	0,2857	0,2857
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	115.129,96 €	9.133,64 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	119.129,96 €	9.133,64 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		128.263,60 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	133.763,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	197.763,60 €
Sachwertfaktor	x	1,08
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	213.584,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.000,00 €
Sachwert	=	201.584,69 €
	rd.	202.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Zuschlag für den provisorischen Ausbau des DG	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon, Außentreppe zum OG	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

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)
Hausanschlüsse, Hof- und Wegebefestigungen, Einfriedungen, Hoftor und -türchen	5.500,00 €
Summe	5.500,00 €

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor ist dem Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses mit 1,27 zu entnehmen.

Grundlage bei der Auswertung der Sachwertfaktoren durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses waren vorwiegend die Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022, also die Zeitspanne, in der die Immobilienpreise extrem stark gestiegen waren. Danach erfolgte eine deutliche Abkühlung des Grundstücksmarktes, gerade auch bei Einfamilienhäusern.

Derzeit wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Minderung der Verkaufspreise von Einfamilienhäusern von bis zu ca. 20 % gegenüber dem Ende des Jahres 2022 genannt. Angesichts dieser deutlich gefallenen Immobilienpreise muss der Sachwertfaktor abgemindert werden. In dieser Wertermittlung wird eine Minderung um ca. 15 % angenommen. Der Sachwertfaktor beträgt somit $1,27 \times 0,85 = \text{ca. } 1,08$.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-7.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • leichte Putzschäden, Feuchtigkeit im Keller (vermutlich durch nicht ordnungsgemäße Abdichtung zwischen Bodenplatte und aufgehenden Wänden), Bodenbelag der Terrasse schadhaf 	-7.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • allgemeiner Unterhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf 	-5.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	155,00		5,50	852,50	10.230,00
Garage	1	Garage mit Abstellraum		1,00	45,00	45,00	540,00
Summe			155,00	1,00		897,50	10.770,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.770,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.907,90 €
jährlicher Reinertrag	= 7.862,10 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,10 % von 64.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 704,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.158,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,865
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 127.879,46 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 64.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 191.879,46 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 191.879,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 12.000,00 €
Ertragswert	= 179.879,46 €
	rd. 180.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **202.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **180.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35614 Aßlar-Berghausen, Friedhofstraße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Berghausen	1053	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Berghausen	3	15

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2024 mit rd.

202.000 €

in Worten: zweihundertzweitausend Euro

geschätzt.

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.

Wetzlar, den 15. März 2024

Dipl.- Ing, Harald Höchst

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Literatur: Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung in der aktuellen Ausgabe
- [4] aktueller Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- [5] aktuelle Bodenrichtwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses
- [6] aktuelle Wohnraum-Mietwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses
- [7] aktuelle Gewerberaum-Mietwertübersicht der IHK Lahn-Dill in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Gutachterausschuss

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos vom Ortstermin
- Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35614
Ort: Aßlar
Straße: Friedhofstraße
Hausnummer: 12



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35614
Ort: Aßlar
Straße: Friedhofstraße
Hausnummer: 12



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Amt für Bodenmanagement Marburg

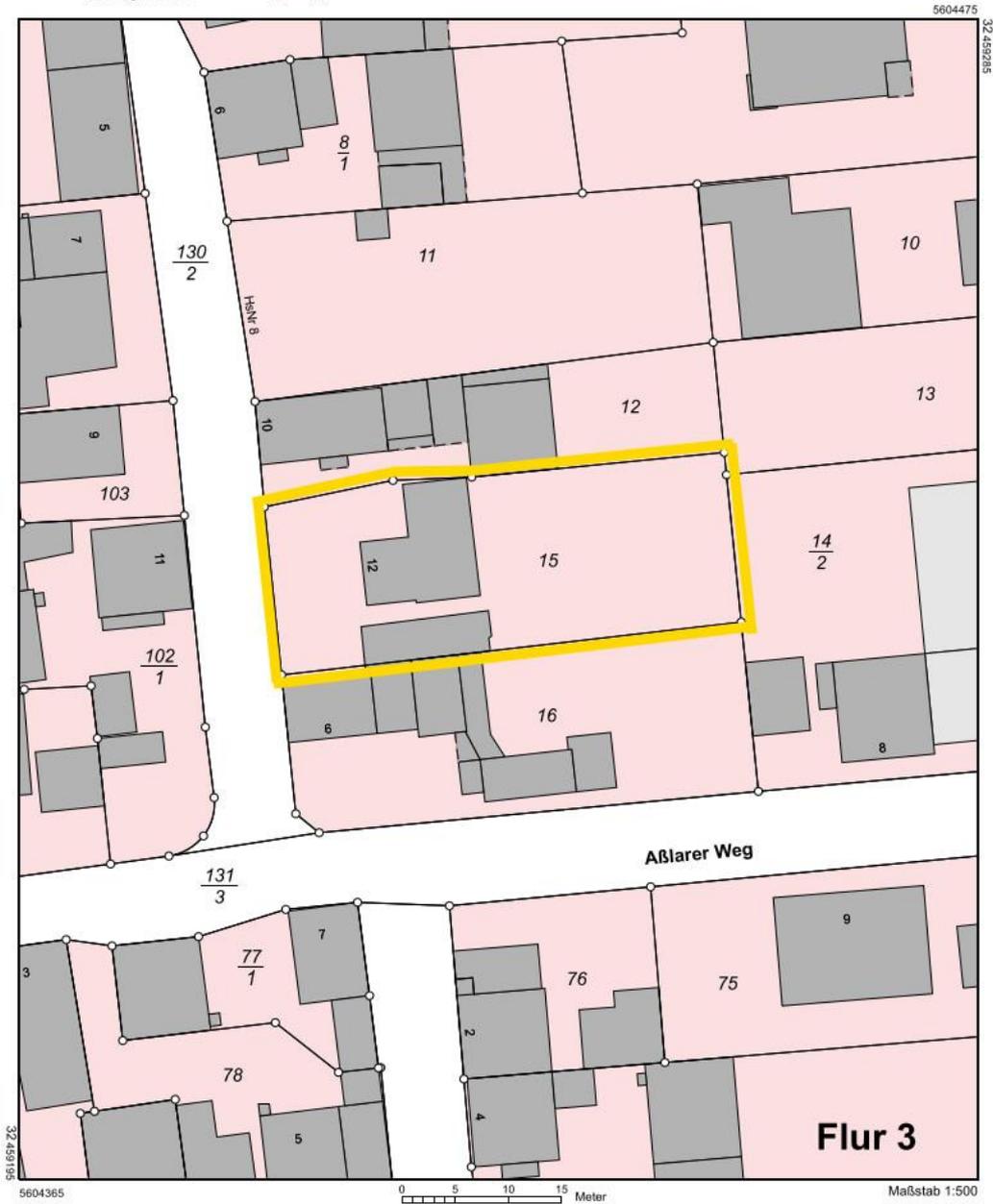
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Flurstück: 15
Flur: 3
Gemarkung: Berghausen

Gemeinde: Aßlar
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 4



Straßenansicht 1



Straßenansicht 2



Gartenansicht



Hauseingangstüren mit Treppe zum OG

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

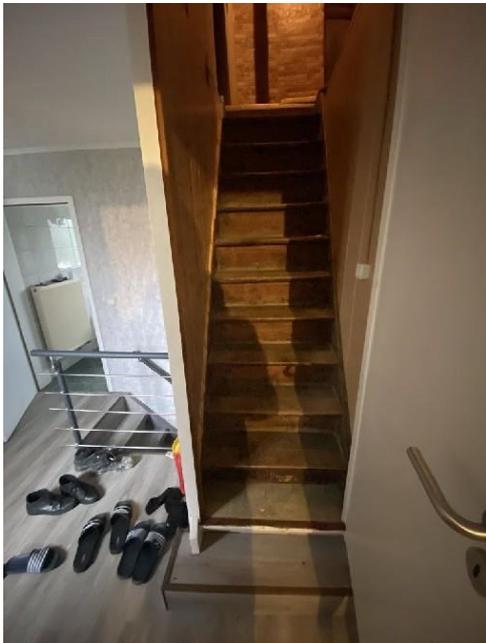
Seite 2 von 4



Balkon und teilüberdachte Terrasse
(schadhafter Belag)



provisorisch ausgebautes Dachgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



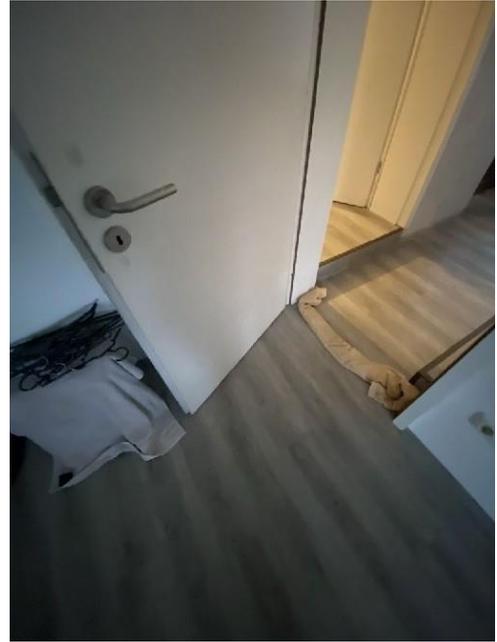
Bad im Obergeschoss

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 3 von 4



Küche im Obergeschoss



Beispielhaft: Türen und Bodenbeläge



Treppe vom Erdgeschoss in das Obergeschoss



Raum im Erdgeschoss mit Terrassenzugang

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 4 von 4



Bad im Erdgeschoss



Heizung im teilunterkellerten Bereich
(Feuchtigkeitsbildung auf Fußboden)



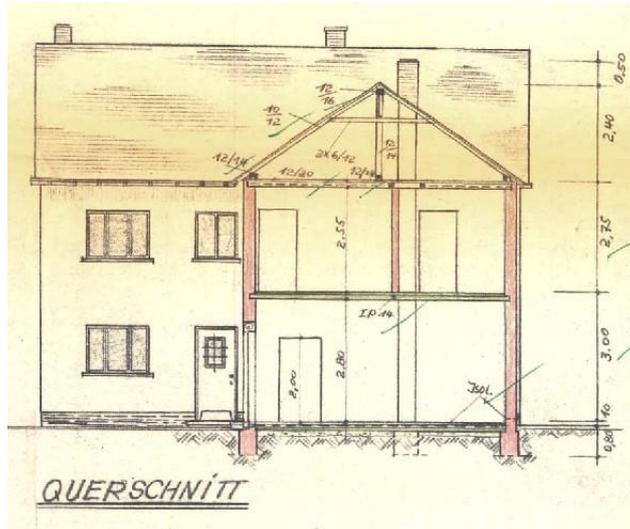
Garage mit elektrisch betriebenem Sektionaltor



Heizöltanks im Abstellraum des Garagengebäudes

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

Seite 2 von 2



Querschnitt durch den straßenseitigen Anbau