

Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Martin Schneider

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertschätzung (Marktwert)

(im Sinne des § 194 BauGB)

Verkehrswertschätzung Nr. 20230019

Aktenzeichen: 92 K 14/23

für das Objekt:

Eigentumswohnung Nr. 2
mit Garage und Abstellräumen
Westerwaldstraße 40
35580 Wetzlar

Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2023:

210.000 € (in Worten: Zweihundertzehntausend Euro)

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

Ausfertigung: 1/3
Erstellungsdatum: 29.09.2023

Die folgende Verkehrswertschätzung besteht aus 35 Seiten mit 3 Anlagen und 9 Fotos.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.0.	Gegenstand der Wertermittlung	3
1.1.	Auftraggeber	3
1.2.	Eigentümer	3
1.3.	Verantwortlicher Wertermittler	3
1.4.	Zweck der Wertermittlung	3
1.5.	Stichtag der Wertermittlung	3
1.6.	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
1.7.	Besondere Umstände dieser Wertermittlung	4
1.8.	Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen	4
1.9.	Objektbezogene Unterlagen	4
1.10.	Ortsbesichtigung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudeangaben	6
2.0.	Grundbuchdaten (auszugsweise)	6
2.1.	Grundstücksangaben	7
2.2.	Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
2.3.	Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale	8
2.4.	Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten	10
2.5.	Gebäudeangaben	12
2.6.	Gebäudemerkmale, Baubeschreibung	13
2.7.	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	14
3.	Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen	16
3.0.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatz	16
3.1.	Ansatz wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	16
3.2.	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	17
3.3.	Ermittlung der Bewirtschaftungskostenansätze	18
4.	Wertermittlung	19
4.0.	Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	19
4.1.	Bodenwertermittlung	20
4.2.	Sachwertermittlung	21
4.3.	Ertragswertermittlung	23
4.4.	Vergleichswertermittlung	25
5.	Verkehrswertfeststellung (Marktwert)	26
5.0.	Verkehrswert	26
5.1.	Marktverhältnisse	26
5.2.	Marktanpassung	26
5.3.	Verkehrswertableitung	27
6.	Schlussbemerkungen	27
7.	Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 26.07.2023	28
8.	Anlagen	
8.1.	Anlage 1 Lageplan der Liegenschaft	
8.2.	Anlage 2 Grundriss der Wohnung	
8.3.	Anlage 3 Objektfotos	

1. Allgemeine Angaben

1.0. Gegenstand der Wertermittlung

Eigentumswohnung Nr. 2
mit Garage und Abstellräumen
Westerwaldstraße 40

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 28)

1.5. Stichtag der Wertermittlung

Als Wertermittlungsstichtag wird der 15.09.2023 angenommen. Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag der Wertermittlung.

1.6. Voraussetzungen der Wertermittlung

Feststellungen in dieser Wertermittlung erfolgen auf Grund unten genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Orts-termin. Auftragsgemäß erfolgten keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsüberprüfungen, ebenso sind keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel oder Bauschäden beauftragt. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken.

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

cher Auskünfte von Behörden etc. wird 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 Sachverständigen 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.

Die auftraggeberseitig zur Verfügung gestellten Unterlagen wie Planauszüge, Flächenberechnungen und dgl. werden nur stichprobenhaft auf Plausibilität und nicht durch örtliches Aufmass oder vollständige Neuberechnung geprüft.

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. Daher kann eine modellkonforme Ableitung nur auf den bisher veröffentlichten Zahlen und der daraus resultierenden Berechnungsmodellen erfolgen. In der folgenden Wertermittlung wird daher weiter die ImmoWertV 2010 als Grundlage angewendet.

Am Gebäude sind teilweise Mängel und Schäden vorhanden. Für die Wiederherstellung und nachhaltige Nutzung wurden Kosten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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 2010), 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 10. Auflage 2010 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 des Eigentümers zur Verfügung gestellten Grundrisse als Grundlage verwendet. Die Pläne sind vom verantwortlichen Sachverständigen 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 des Eigentümers 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 18.09.2023
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis 2023
- Auskünfte von Marktteilnehmern

Folgende Unterlagen wurden vom Amtsgericht Wetzlar bzw. seitens des Eigentümers 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 04.08.2023
- Lageplan vom 19.09.2023
- Grundrissplan ohne Datumsangabe

1.10. Ortsbesichtigung

Die Inaugenscheinnahme erfolgte beim Ortstermin am: 15.09.2023

Bei der Begehung konnte das Gebäude 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

Die folgenden Daten stammen aus dem seitens des Auftraggebers vorgelegten unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 04.08.2023:

Wohnung Nr. 2

2.0. Grundbuchdaten (auszugsweise)

2.0.1. **Amtsgerichtsbezirk :** **Wetzlar**

2.0.2. **Grundbuchamt :** **Wetzlar**

2.0.3. **Grundbuch von :** **Nauborn**

2.0.4. **Band/Blatt Nr.:** **3443**

2.0.5. Bestandsverzeichnis :

Laufende Nummer 1:

481/ 1000 (vierhunderteinundachtzig Tausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Nauborn Flur 8 Flurstück 361

Hof- und Gebäudefläche Westerwaldstraße 40

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß nebst den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten und der Garage, im Teilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichnet und rot umrandet, und dem Sondernutzungsrecht an der auf der Garage befindlichen Terrasse, an dem PKW-Einstellplatz sowie an der Grundstücksfläche, im Teilungsplan rot umrandet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Band 107 Blatt 3442 und 3444) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 06. Juli 1990 Bezug genommen.

Weitere Eintragungen sind dem Grundbuchblatt zu entnehmen.

2.0.6. Abteilung I (Eigentümer) :

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

2.0.7. Abteilung II (Lasten, Beschränkungen) :

Keine für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.0.8. Abteilung III (nicht wertrelevant):

Keine für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.1. Grundstücksangaben

lfd. Nr.	Amtsgericht			Grundbuch von	Blatt
1	Wetzlar			Nauborn	3443
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück. Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	Nauborn	8	361	Hof- und Gebäudefläche Westerwaldstraße 40	899 m ²
Größe gesamt					899 m²

2.2. Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.2.1. Lagemerkmale

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

2.2.2. Ortslage

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

2.2.3. Lageeignung (Wohn-, Geschäftslage) / Makro- und Mikrolage

Die umliegende Bebauung ist von kleineren Mehrfamilienhäusern, teilweise mit kleinen Ladeneinheiten und einzelnen Kleinbetrieben geprägt. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Der Fußweg in die Ortsmitte beträgt etwa 5 Minuten. Die Fahrt mit dem Auto in die Innenstadt von Wetzlar beträgt etwa fünf Minuten.

2.2.4. Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A 45, verbunden mit der Nähe zur A 5 als sehr gut zu bezeichnen. Über die Bundesstraße sind die Städte Gießen und Marburg in weniger als 25 Minuten erreichbar. Wetzlar ist an das Schienennetz der Bundesbahn angeschlossen.

2.2.5. Makro- und Mikrolage

Die umliegende Bebauung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Entlang der Ortsdurchfahrt befinden sich auch kleinere Mehrfamilienhäuser teilweise auch mit Ladengeschäften im Erdgeschoss.

2.2.6. Immissionen und Emissionen

Es sind keine wesentlichen Immissionen oder Emissionen erkennbar.

2.3. Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale

2.3.1. Baugrund

Die Untersuchung des Baugrunds war nicht Gegenstand der Beauftragung.

2.3.2. Oberflächengestalt

Das zu bewertenden Grundstück ist trapezförmig und leicht in südliche Richtung geneigt. Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus und 2 Garagen bebaut.

2.3.3. Erschließungsanlagen

Das Objekt ist nach Aussagen der zuständigen Behörden erschlossen. Es sind 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. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein stillgelegter Öltank im Erdreich.

2.3.5. Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdablagerungen, 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 03.08.2023 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen. Es wird in dieser Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch etwaige Belastungen vorhanden sein, wären diese Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten und von einem hierfür besonders geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

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

Grundstück gilt als erschlossen und mit gesicherter Zuwegung.

2.4.3. Baurechtliche Lage und zulässige Nutzung

Für das Gebäudegrundstück ist der Bebauungsplan «Au Seite – Der Boden» aus dem Jahr 1976 gültig. Dieser B-Plan mit den jeweiligen Vorgaben ist auf der Internetseite der Stadt Wetzlar einsehbar.

2.4.4. Denkmalschutz

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

2.4.5. Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Kreisbehörde Lahn-Dill vom 29.06.2023 sind für das Bewertungsgrundstück Baulasten keine eingetragen.

2.4.6. Sonstige behördliche Eintragungen

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Wetzlar sind gemäß Bauschein folgende Auflagen einzuhalten:

A. Auflagen

1. Das Gebäude ist nach der Lageplaneintragung einzustellen.
2. Zur Gebäudeabsteckung vgl. Abschn. C Ziff. 1.
3. Die Höhenlage des Gebäudes ist auf die fertige Kanal- und Straßenhöhe abzustimmen. Die hierfür erforderlichen Angaben sind beim Bürgermeister zu erfragen.
4. Gemäß § 25 (3) 2b HBO ist für den Balkon am Westgiebel ein Grenzabstand von mind. 2,50 m erforderlich. Dieser Abstand kann nicht eingehalten werden. Der Balkon darf somit nicht ausgeführt werden. Außerdem darf am Westgiebel nur ein Dachüberstand von ca. 30 cm ausgeführt werden.
5. Die beigelegten Merkblätter sind bei der Lagerung des Heizöls zu beachten. Im öffentlichen und im eigenen Interesse ist dafür zu sorgen, daß beim Füllen der Behälter kein Heizöl verschüttet wird und in den Untergrund dringt.
6. Die Garage ist gem. § 24 RGAO durch unverschließbare Lüftungsöffnungen in Deckenhöhe und in Fußbodennähe (Torschlitze) ausreichend zu entlüften. Verschließbare Fenster gelten nicht als Lüftungsöffnungen.
7. Im Innern der Garage ist mind. ein augenfälliger, dauerhafter Anschlag anzubringen, auf dem in deutlicher Schrift angegeben ist, welche Arten von Kraftfahrzeugen entsprechend dieser Genehmigung eingestellt werden dürfen.
8. Auf dem Grundstück sind gemäß §§ 2 und 3 der Reichsgaragenordnung Einstellplätze oder Garagen für die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Bewohner sowie der gleichzeitig anwesenden Besucher zu schaffen.

Das Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung wurde bezüglich etwaiger Umlegungen angefragt. Nach Auskunft der zuständigen Behörde liegt das Grundstück nicht in einem Sanierungs- Umlegungs- oder Flurreinigungsgebiet. Es liegen keine weiteren Ortsatzungen vor, die eine Beeinträchtigung des Grundstücks oder der Bebauung zur Folge hätten.

2.4.7. Entwicklungszustand / tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück hat die Qualitätsstufe als baureifes Land erreicht. Das Wertermittlungsobjekt ist als Zweifamilienhaus konzipiert, wurde um einen Dachgeschossausbau erweitert und wird als solches auch 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

2.4.9. Baubeschreibung

Es handelt sich um ein nichtunterkellertes, 3-Familienwohnhaus mit zwei Einzelgaragen.

2.4.10. Mietfläche Wohnen

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einer 5-Zimmerwohnung mit Garten sowie einer Garage. Aufgrund einer fehlenden Wohnflächenberechnung konnte diese Fläche nur grob plausibilisiert werden. Diese Fläche wurde anhand der vorgelegten Pläne grob überschlagen und in der folgenden Wertermittlung unterstellt.

2.4.11. Sonstige Flächen

Die Wohnung verfügt über Sondernutzungsrechte an einer Abstellfläche im Erdgeschoss, dem hinter dem Haus befindlichen Garten, den Stellflächen auf der Zufahrt zur Garage sowie der Terrasse auf der Garage.

2.4.12. Beschreibung der Mietfläche

Das Wertermittlungsobjekt ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnung 2: 1 Flur über Eck zur Erschließung aller Räume
 1 Schlafzimmer
 1 Badezimmer
 1 Küche mit Ausgang zum Garten und Zugang zur Terrasse
 1 Esszimmer
 1 Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
 1 Kinderzimmer
 1 Arbeitszimmer
Sonstige Flächen: 1 Abstellabteil im Erdgeschoss
 1 Garage

2.4.13. Sonstige Flächen, Besondere Bauteile, Nebengebäude und besondere Einrichtungen

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

2.5. Gebäudeangaben

2.5.1. Baujahr (-e)

Das Haus wurde nach Angaben des anwesenden Bewohners um das Jahr 1973 errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

2.5.2. Umbauten, Modernisierungen

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

2.5.3. Gebäudekonzeption, aktuelle Nutzung

Das Haus wurde als Zweifamilienhaus konzipiert und um den Dachgeschossausbau erweitert. Es kann als solches genutzt werden.

2.6. Gebäudemerkmale, Baubeschreibung

Sofern nicht anders beschrieben, stammen die Einzelbauteile des Gebäudes aus der Bauzeit des Hauses um das Jahr 1973 sowie der erfolgten Modernisierung. Folgende Ausstattung wurde bei der Besichtigung vorgefunden bzw. konnte anhand der übermittelten Unterlagen festgestellt werden:

Rohbau:

Unterkellerung:	nicht unterkellert
Fundamente:	Streifenfundamente
Tragkonstruktion:	vermutlich über Außenwände, teilweise Innenwände
Außenwände:	massiver Aufbau
Decken:	Betondecken
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachsteine

Ausbau:

Fassade:	verputzte Fassade
Wärmedämmung:	dem Baujahr entsprechende ohne Wärmedämmung
Treppen:	zum Obergeschoss: Betontreppe mit Belag zum Dachgeschoss: Steintreppe in Stahlkonstruktion
Böden:	überwiegend Laminatboden, im Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer Parkettboden, im Badezimmer Fliesen
Innenwände:	überwiegend verputzte und tapezierte Wände
Innendecken:	verputzte, und überwiegend tapezierte Decken teilweise mit Holzpaneelen verkleidete Decken
Innentüren:	Holz / Holzfurniertüren
Zugangstüren:	Haustüre aus Aluminium mit Ornamentglas
Fenster:	überwiegend folierte Kunststofffenster, überwiegend mit manuell schließbaren Rolläden

Haustechnik:

Sanitär-Installationen:	Badezimmer: Badewanne, Hänge-WC und zwei Handwaschbecken. Die Elemente und Fliesen stammen vermutlich aus den frühen 2000er Jahren.
Heizungssystem:	Gasheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Elektro-Installationen:	Die Verkabelung stammt aus dem Baujahr des Hauses.
Energetischer Standard:	Dem Baualter entsprechender energetischer Standard Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

Außenanlagen:	Versorgungsleitungen Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telefon
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Bauliche und sonstige Außenanlagen:	2 Garagen

2.6.1. Energetischer Zustand

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

2.6.2. Besondere Bauteile, bauliche Anlagen und Ausstattungen

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

2.6.1. 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 ausreichenden Allgemeinzustand.

2.7. Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

In dem Wertermittlungsobjekt wurden bisher keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

2.7.1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Eine Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgte unter Berücksichtigung der Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie. Der Modernisierungsgrad entspricht daher rechnerisch dem Zustand eines Gebäudes aus dem Jahr 1978.

2.7.1. Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

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

Die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden an den im Erdreich stoßende Flächen sind jedoch kurz- bis mittelfristig zu beheben. Für die Herstellungsarbeiten wurden Kosten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Bei der Besichtigung konnten jedoch keine Schimmelschäden oder der Verdacht auf Hausschwamm erkannt werden. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass neben den dokumentierten Feuchtigkeitsschäden keine weiteren Schimmelschäden bestehen.

Die Terrasse oberhalb der Garage ist beschädigt, eine Wiederherstellung der Abdichtung ist hier erforderlich. Für die Herstellungsarbeiten wurden Kosten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

In der Wohnung konnte an den 4 Gebäudeaußenecken ein Folgeschaden durch Feuchtigkeit erkannt werden. Unklar ist, ob es sich hierbei um ein Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum handelt (z.B. Kältebrücke durch Fehlen von Dämmung) oder durch ein nutzungsbedingtes Fehlverhalten. Für die Herstellungsarbeiten wurden Kosten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Die vorhandene Heizung wurde vom zuständigen Schornsteinfeger aufgrund zu hoher Abgaswerte bemängelt und darf nach Aussagen im Ortstermin in dieser Form nicht mehr betrieben werden. Für den Austausch wurden Kosten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Am Gebäude sind mittelfristig weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz erforderlich.

2.7.2. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

In und an dem Gebäude wurden Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum sowie der Wohnung festgestellt.

Im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums sind Schäden der erdberührenden Teile, insbesondere der Garage festgestellt worden. Die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden an den im Erdreich stoßenden Flächen sind zu beseitigen. Die Terrasse oberhalb der Garage ist beschädigt, eine Wiederherstellung der Abdichtung ist hier erforderlich.

Für die Reparatur / der Wiederherstellung wird ein anteiliger Betrag in Höhe von **8.000,00 €** im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Bei den zuvor genannten Beträgen handelt es sich lediglich um eine Kostenschätzung des Sachverständigen. Es wird empfohlen für die exakte Ermittlung der oben genannten Kosten einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden zu beauftragen. Sollte der hier ermittelte Wert demnach höher oder niedriger als die in Ansatz gebrachten Kosten sein, verändert sich der ermittelte Wert entsprechend.

In der Wohnung konnte an den 4 Gebäudeaußenecken ein Folgeschaden durch Feuchtigkeit erkannt werden. Unklar ist, ob es sich hierbei um ein Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum handelt (z.B. Kältebrücke durch Fehlen von Dämmung) oder durch ein nutzungsbedingtes Fehlverhalten. Für die Wiederherstellung wurde ein anteiliger Betrag in Höhe von **1.500,00 €** im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Bei den zuvor genannten Beträgen handelt es sich lediglich um eine Kostenschätzung des Sachverständigen. Es wird empfohlen für die exakte Ermittlung der oben genannten Kosten einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden zu beauftragen. Sollte der hier ermittelte Wert demnach höher oder niedriger als die in Ansatz gebrachten Kosten sein, verändert sich der ermittelte Wert entsprechend.

Die vorhandene Heizung wurde vom zuständigen Schornsteinfeger aufgrund zu hoher Abgaswerte bemängelt und darf nach Aussagen im Ortstermin in dieser Form nicht mehr betrieben werden. Aufgrund des Baualters ist ein Austausch nicht unüblich, mangels angemessener Instandhaltungsrücklage muss die Finanzierung über eine Sonderumlage erfolgen. Es liegt ein Beschluss zum Austausch der Anlage vor. Für die Wohnung Nr. 2 beträgt der Anteil rund **7.500,00 €**. Dieser Betrag wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Bei den zuvor genannten Beträgen handelt es sich lediglich um eine Kostenschätzung des Sachverständigen sowie Aussagen des WEG-Verwalters. Es wird empfohlen für die exakte Ermittlung der oben genannten Kosten einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden zu beauftragen. Sollte der hier ermittelte Wert demnach höher oder niedriger als die in Ansatz gebrachten Kosten sein, verändert sich der ermittelte Wert entsprechend.

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.

3. Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen

Nach § 22 Abs. 3 ImmoWertV sind die für das Sachwertverfahren abzuleitenden Normalherstellungskosten nach Anlage 7 WertR mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die aktuellen Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht aktuell nur die Bauindexpreise auf Grundlage des Basisjahres 2010. Die zur Ermittlung des Sachwerts erforderlichen Daten wurden aus der Sachwerttrichtlinie entsprechend berücksichtigt.

3.0. Ermittlung des Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich ein Grundstück nach Art- und Nutzung üblicherweise verzinst.

Der Reinertrag ist mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV zu kapitalisieren. Dies gilt für sämtliche in der ImmoWertV geregelten Verfahrensvarianten einschließlich der allgemeinen Barwertformel. Bei der Bewertung im Ertragswertverfahren wird konsequent auf einen aus dem jeweiligen Grundstücksmarkt abgeleiteten marktorientierten Liegenschaftszins abgestellt. Es handelt sich dabei um einen Zinssatz mit dem die nach den Verhältnissen des Wertermittlungstichtags bemessenden marktüblich erzielbaren Erträgen und auch sonstige vom Grundstücksmarkt erwartende Änderungen immobilienwirtschaftlicher Rahmendaten finden über den Liegenschaftszinssatz Eingang in den Wertermittlungsverfahren.

Die größte Gewähr für einen marktkonforme Ertragswertermittlung bieten bei alledem die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den §§ 192 ff. BauGB aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Immobilienmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in Wetzlar. 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 unvermietete Eigentumswohnungen (regionale Auswertung)

unvermietete Eigentumswohnungen: 1,6% (Spanne +/- 0,7 %)

(Quelle: Immobilienmarktbericht LDK 2023 / Mittelwert unvermietete Eigentumswohnungen im Lahn Dill Kreis)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine selbstgenutzte Eigentumswohnung. Nach Aussage durch den Gutachterausschuss des Gutachterausschusses beim AfB in Marburg werden für unvermietete bzw. selbstgenutzte Eigentumswohnungen in dieser Lage, Größe, Beschaffenheit und Nutzung üblicherweise mit dem genannten Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 1,6% bewertet. Die Spanne beträgt +/- 0,7. In der folgenden Wertermittlung wird der ausgewiesene Liegenschaftszins unterstellt.

3.1. Ansatz wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei Gebäuden gleich dem Bewertungsobjekt kann diese wie folgt wegen der Gebäudemerkmale (Bauweise, Konzeption und Bauart) angesetzt werden. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage, werden eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und eine hieraus resultierende Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Sachwerttrichtlinie von 25 Jahren unterstellt.

3.2. Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

3.2.1. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Wohnung und die Garage werden durch einen der Eigentümern selbst genutzt. Es liegen keine Fremdmietverhältnisse vor.

3.2.2. Ermittlung der marktüblichen Erträge

Nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind für das Ertragswertverfahren marktüblich erzielbare Erträge für die jeweiligen selbständig nutzbaren Teilflächen zu ermitteln. Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

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

Lage:	Wetzlar
Bestandsgebäude Wohnungen:	125 m ² Wohnfläche
Grundbaujahr:	1975
Ausstattung:	einfach - mittel
Bodenwertniveau	220,00 €
Vergleichsmiete	6,35 € / m ²
Zuschlag für Art der Nutzung	0,15 € / m ²
Vergleichsmiete gerundet	6,50 € / m ²

Der Mietwertkalkulator veröffentlicht nur Mietpreise für Wohnräume in Mehrfamilienhäusern. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Wohnung entspricht aufgrund der Aufteilung sowie Nutzungsmöglichkeit einer klassischen Wohnung, jedoch aufgrund des ebenerdigen Ausgangs in den Garten mit einer geringfügig höheren Nutzung. Nach sachverständiger Ermittlung erfolgt hierauf ein geringfügiger Aufschlag und es ergibt sich eine nachhaltige Miete von rund 6,50 €/m². Weiter wurden über die Internetportale Immobilienscout24 und Immowelt die aktuellen Mietangebote in Wetzlar und Umgebung zum Vergleich herangezogen. Eine Dokumentation Wohnungen hat ergeben, dass Preise zwischen 5,00 €/m² und 8,00 €/m² 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 zzgl. des beschriebenen Aufschlags in Ansatz gebracht.

Für den Garagenstellplatz wird eine Miete von 50,00 € pro Monat als nachhaltige Miete in Ansatz gebracht, für die Zufahrtsfläche weitere 30,00 € pro Monat.

3.3. Ermittlung der Bewirtschaftungskostenansätze

Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 19 ImmoWertV für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehende jährliche Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

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: 340,00 € Verwaltungskosten jährlich je Garage / Stellplatz: 40,00 € 1 Wohnung x 340,00 € 1 Garage / Stellplatz x 40,00 €	Gesamt:	380,00 €
II.	Instandhaltungskosten Kosten pro Wohnfläche je Jahr für Wohnräume Übliche Instandhaltungskosten 12,00 €/m ² Es werden keine weiteren Ab- oder Zuschläge vorgenommen. 123,65 m ² x 12,00 €/m ² = 1.483,80 € Kosten für Garage / Stellplatz: 85,00 €	Gesamt:	1.569,00 €
III	Mietausfallwagnis Als Erfahrungssätze wird folgender Prozentsatz für den Mietausfall: 2,00 % Für Mietwohngrundstücke in Ansatz gebracht 10.608,00 € x 2,00 %	Gesamt:	212,00 €
IV	Sonstige Betriebskosten: 4,00 % 10.608,00 € x 4,00 %	Gesamt:	424,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			2.585,00 €

3.3.1. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

4. Wertermittlung

4.0. 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 – ImmoWertV2010- in der Fassung vom 01. Juli 2010 anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Wertermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag). Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Nach § 8 der ImmoWertV 2010 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) das Vergleichswertverfahren (§15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16), das Ertragswertverfahren (§§17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren kommt dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

4.1. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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

Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	220,00 €/m ²
Vergleichsgrundstück	650 m ²
Maß der baulichen Nutzung	-
Stichtag des Bodenwerts (Quelle: Bodenrichtwertkarte Boris Hessen)	01.01.2022

Das Bewertungsgrundstück liegt mit einer Größe von 899 m² über 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.

Bodenwert

Fläche	899 m ²	
Bodenrichtwert	220,00 €/m ²	
Umrechnungskoeffizient	0,98	
Bodenwert	215,60 €/m ²	
Bodenwert gesamt		193.824 €
Miteigentumsanteil	481	

Bodenwert anteilig 93.229 €

Bodenwert anteilig gerundet 93.000 €

4.2. Sachwertermittlung

Der Sachwert ist die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von der Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§23) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Sie §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4.2.1. Aufstellung der besonderen Bauteile

Die besonderen Bauteile werden mit pauschalen Erfahrungswerten des Sachverständigen in Ansatz gebracht. Diese Ansätze stammen maßgeblich aus den Erfahrungswerten für besondere Bauteile und besondere Einrichtungen des WEA Wertermittlungsausschusses herausgegeben vom IVD Deutschland.

4.2.2. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Bemessungsjahr	2023
Baujahr	1973
Alter des Gebäudes	50 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Berechnete Restnutzungsdauer	20 Jahre

Geschätzte Restnutzungsdauer (RND) 25 Jahre

4.2.2.1. Fläche (BGF) und Rauminhalt (BRI) nach DIN 277

Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m ²]
EG	10,95	13,85	151,7
1. OG	10,95	13,85	151,7
DG	10,95	13,85	151,7

Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 455,1 m²

4.2.2.2. Herstellungswert

Normalherstellungskosten	800,00 €/m ²	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	455,1 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		364.080 €
Baupreisindex	1,779	
Korrekturfaktor für die Grundrissart	1,050	
Herstellungswert/Neuwert Gebäude u. Zusatzbauteile		680.083 €

4.2.2.3. Alterswertminderung

Alterswertminderung linear		
Alter	50 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
fiktives Alter [Jahre]	45,0 Jahre	
Alterswertminderung	64,3 %	
Alterswertminderung (680.083 € * 64,3 %)		437.293 €

4.2.2.4. Sachwert

Herstellungswert		680.083 €
Alterswertminderung	-64,3 %	
Alterswertminderung		-437.293 €
Zwischensumme		242.790 €
Zeitwert der Außenanlagen	5,0 %	12.140 €
Zeitwert gesamt		254.930 €
Miteigentumsanteil	481,0	
Zeitwert anteilig		122.621 €
Bodenwert		93.229 €
Besondere Einrichtungen (Garage / Stellplatz)		11.000 €
Vorläufiger Sachwert		226.850 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-17.000 €
Sachwert		209.850 €
Sachwert gerundet		210.000 €

4.3. Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren) oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren)

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird oder selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleitet und periodisch erzielbarer Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

4.3.1. Mietfläche

Mieteinheit	Anzahl	Fläche nach DIN 283 [m ²]
Wohnung Nr. 2		123,65
Garage	1	
Stellplatz	1	

Fläche in Anlehnung an die DIN 283 **123,65 m²**

4.3.2. Rohertrag

Mieteinheit	Mietfläche [m ²] / Anzahl	RoE/m ²	RoE/Monat	RoE/Jahr
Wohnung Nr. 2	123,65	6,50 €	804 €	9.648 €
Garage	1,00	50,00 €	50 €	600 €
Stellplatz	1,00	30,00 €	30 €	360 €
			884,00 €	10.608 €
Rohertrag				10.608 €

4.3.3. Bewirtschaftungskosten

	% zu JRO	Betrag	/m ²
Verwaltungskosten Wohnung	3,21	340 €	2,75 €
Verwaltungskosten Garage / Stellplatz	0,38	40 €	0,32 €
Instandhaltungskosten Wohnung	13,99	1.484 €	12,00 €
Instandhaltungskosten Garage	0,80	85 €	0,69 €
Mietausfallwagnis	2,00	212 €	1,71 €
nicht umlegbare Betriebskosten	4,00	424 €	3,43 €
	24,38 %	2.585 €	20,90 €
Bewirtschaftungskosten pro m ²		Mietfläche: 123,65 m ²	20,90 €
Bewirtschaftungskosten	24,38 % von RoE	10.608 €	2.585 €

4.3.4. Ermittlung des Ertragswerts

Nachhaltiger Jahresrohertrag		10.608 €
Bewirtschaftungskosten		-2.585 €
Jahresreinertrag (JRE)		8.023 €
Liegenschaftszins	1,60 %	
Bodenwert	93.229 €	
Bodenwertverzinsung		-1.492 €
Reinertrag der baulichen Anlage		6.531 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Barwertfaktor	20,4721	
Ertragswert der baulichen Anlage		133.703 €
Bodenwert		93.229 €
Vorläufiger Ertragswert		226.932 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-17.000 €
Ertragswert		209.932 €
Ertragswert gerundet		210.000 €

4.4. Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert ist die marktorientierte Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Im Vergleichswertverfahren (§15) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. 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.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vereinfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen.

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

5. Verkehrswertfeststellung (Marktwert)

5.0. Verkehrswert

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

Wertbezeichnung		Wertbeitrag
Bodenwert	93.000 €	
Ertragswert	210.000 €	210.000 €
Sachwert	210.000 €	
Verkehrswert		210.000 €

5.1. Marktverhältnisse

Im Lahn-Dill-Kreis herrschen übliche Marktverhältnisse. In Wetzlar werden gebrauchte Eigentumswohnungen auch zu marktüblichen Preisen gehandelt.

5.2. Marktanpassung

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis sieht bei vergleichbaren Objekten keine Marktanpassungsfaktoren vor. Es wurden daher auch keine Marktanpassungen vorgenommen.

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 bzw. selbst genutzten Eigentumswohnungen. Das Bewertungsobjekt wird von einem der Eigentümer selbst genutzt und könnte theoretisch auch vermietet werden. Aus den vorgenannten Gründen wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Es liegen keine ausreichenden Verkaufspreise für vergleichbare Immobilien nach Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand in einem zeitnahen Verkaufszeitraum vor, sodass eine fundierte Ermittlung eines Vergleichswertes nach den gesetzlichen Bestimmungen auch nicht erfolgen kann.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein ermittelter Verkehrswert von

<p>Verkehrswert (Marktwert) = 210.000,-- € (in Worten: Zweihundertzehntausend Euro)</p>

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 verwandt 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 Urheberrecht genießt, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Wertermittlungsauftrag werden nur Rechte zwischen dem Wertermittler und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen, Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieser Wertermittlung untersagt.

Offenbach am Main, 29.09.2023

Martin Schneider

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

7. Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 26.07.2023

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

Die Wohnung und die Garage werden von einem der Eigentümer selbst genutzt.

Die Firma
Bibo-Graumann Immobilienverwaltung
Schloßstr. 24
D-65594 Runkel-Dehrn

ist als Verwalter nach WEG bestellt.

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

In der zu bewertenden Liegenschaft wird augenscheinlich 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 die beschriebenen Schäden im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die in der Wohnung vorgefundenen Schäden an den Gebäudeecken keine weiteren Feuchtigkeits- bzw. Schimmelschäden oder der Verdacht auf Hausschwamm erkannt werden. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren besonderen Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden bestehen.

- e). Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

Die kontaktierten Behörden wurden hierzu befragt. Es liegen nach Aussage der zuständigen Behörde aktuell 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 03.08.2023 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 3: Objektfotos

Bild 1: Ansicht von Südosten:



Bild 2: Ansicht von Norden:



Bild 5: Ansicht Ausschnitt Badezimmer:



Bild 6: Ansicht Risse an der Fassade:



Bild 7: Ansicht Terrasse:



Bild 8: Ansicht Folgeschaden Terrasse:



Bild 9: Ansicht Feuchtigkeit Garage:

