

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: 03.02.2024

Az.: 007-Z-2023

Gerichtsaktenzeichen: 92 K 22/23

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage bebaute Grundstück
in 35606 Solms-Albshausen, Bahnhofstraße 11



Der **Verkehrswert des Gesamtgrundstücks** wurde zum Stichtag
18.12.2023 ermittelt mit insgesamt rd.

261.600 €

(in Worten: zweihunderteinundsechzigtausendsechshundert Euro)

Hinweise: der ermittelte Verkehrswert enthält wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude einen Sicherheitsabschlag (siehe Vorbemerkungen in Abschnitt 1.3).

Das Bewertungsobjekt umfasst 2 Grundstücke mit jeweils eigener lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert für beide Grundstücke zusätzlich getrennt ermittelt. Die Einzelwerte können den Vorbemerkungen in Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens entnommen werden.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 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	8
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	Kurzbeschreibung der Gebäude (Gebäudebezeichnung siehe Lageplan)	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	11
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 45.....	12
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.2.2	Bodenwertermittlung	13
4.2.3	Sachwertermittlung	14
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.2.3.2	Sachwertberechnung	15
4.2.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.2.4	Ertragswertermittlung.....	17
4.2.4.1	Ertragswertberechnung.....	17
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 45	18
4.3	Wertermittlung für das unbebaute Teilgrundstück B - Flurstück 46/1.....	19
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3.2	Bodenwertermittlung	19
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.3.4	Vergleichswertermittlung.....	21
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	21

4.3.6	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 46/1	21
4.4	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus einem Nebengebäude und einer Garage. Das Gesamtgrundstück besteht aus 2 Teilgrundstücken mit jeweils eigener lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs.
Objektadresse:	Bahnhofstraße 11 35606 Solms-Albshausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Albshausen, Blatt 1250, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Albshausen, Blatt 1250, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Albshausen, Flur 6, Flurstück 46/1, Fläche 302 m²; Gemarkung Albshausen, Flur 6, Flurstück 45, Fläche 666 m² Gesamtfläche 968 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 15.09.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	18.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	18.12.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.12.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Besichtigung des Grundstücks von außen (bis zur Hinterkante des Wohnhauses) erfolgen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude erfolgte nicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
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 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtsplan und Stadtplan • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), soweit diese noch bei den Behörden zu beschaffen waren • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche • Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht • Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses • Auskunft zu den Bodenrichtwerten des örtlichen Gutachterausschusses • Marktdaten aus der Wohnungsmietwertübersicht des örtlichen Gutachterausschusses

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wichtige Vorbemerkungen:

Es konnte lediglich eine teilweise Besichtigung des Grundstücks von außen erfolgen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.

Die Bewertung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Beurteilung der sonstigen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgte deswegen lediglich anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte, den verfügbaren Bauvorlagen und den Feststellungen im Rahmen der Besichtigung des Grundstücks von außen.

Bauzeichnungen sowie sonstige Bauvorlagen konnten aus dem Archiv der unteren Bauaufsichtsbehörde des Lahn-Dill-Kreises nur teilweise beschafft werden.

Der Ausstattungsstandard der Gebäude sowie das Vorhandensein sonstiger wertbeeinflussender Umstände konnte aus oben genannten Gründen nicht ausreichend sicher beurteilt werden.

In diesem Gutachten wurden deren mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch einen **Sicherheitsabschlag** in Höhe von ca. 25 % des ermittelten vorläufigen Gebäudesachwertes pauschal berücksichtigt.

Vermietungssituation:

Das Gebäude wird zumindest teilweise eigengenutzt.

Es konnte abschließend nicht festgestellt werden, ob darüber hinaus Wohnraum vermietet wird.

Gewerbebetrieb:

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Das Vorhandensein von Maschinen oder Betriebseinrichtungen konnte wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude nicht überprüft werden.

Hausschwamm:

Das Vorhandensein von Hausschwamm konnte wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude nicht überprüft werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

Energieausweis:

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Außer den im Wertermittlungsteil dieses Gutachtens festgelegten Parametern wurden folgende Annahmen getroffen:

- Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
- Ein Teilbereich des Kellergeschosses (ca. 30 m²) wurde augenscheinlich zu Wohnzwecken ausgebaut (eventuell kleine Einliegerwohnung)
- Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 195 m²
- Im EG und OG befindet sich jeweils 1 Wohneinheit

Wertmäßige Ansätze für augenscheinlich sichtbare Bauschäden und für sichtbaren Instandhaltungsrückstau werden in diesem Gutachten nicht explizit ausgewiesen, sondern sind in den wertmäßig relevanten Parametern (z. B. angesetzte Mieten, zugrunde gelegte Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten) sowie unter den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen pauschal berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt besteht aus 2 Grundstücken mit jeweils eigener Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. **Auftragsgemäß wurden beide Grundstücke getrennt bewertet:**

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **lfd. Nr. 1 (Flurstück 46/1)** wurde ermittelt mit **25.600 €**

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **lfd. Nr. 2 (Flurstück 45)** wurde ermittelt mit **236.000 €**

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Solms (ca. 14000 Einwohner); Stadtteil Albshausen (ca. 2000 Einwohner)
überörtliche Anbindung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Siegen, im Osten Gießen, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B 49 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Wetzlar <u>Bahnhof:</u> im Stadtteil Albshausen vorhanden <u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	erweiterter Ortskern, entlang der Hauptdurchfahrtsstraße; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs überwiegend im Ortsteil Burgsolms oder der Nachbarstadt Wetzlar; Schulen: Grundschule im Ortsteil Albshausen vorhanden, Gesamtschule im Ortsteil Burgsolms öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe, Bahnhof im Ortsteil Albshausen vorhanden Verwaltung (Stadtverwaltung) im Ortsteil Burgsolms einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend zweigeschossige Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht nach Südosten hin ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 16,7 m;

mittlere Tiefe:
ca. 50 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 968,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
klassifizierte Straße (Kreisstraße);
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Grenzbebauung durch das Wohngebäude auf dem Nachbar-
grundstück;
Grundstückseinfriedungen durch Zaun und Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen 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 zu-
sätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. 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 besteht gemäß Recherche im Internet nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
---------------------------------------	---

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan (Nr. 7, Bezeichnung "Ortsmitte") folgende Festsetzungen:
---------------------------------	--

MD	= Dorfgebiet;
II	= 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ	= 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ	= 0,8 (Geschossflächenzahl);
o	= offene Bauweise

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 vorgelegten 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 (Flurstück 45) ist mit einem Wohngebäude, einem Nebengebäude sowie einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Grundstück (Flurstück 46/1) ist unbebaut. Auf diesem Grundstück befinden sich insgesamt 6 befestigte Kfz-Stellplätze

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Wichtiger Hinweis:

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Darüber hinaus lagen auch keine ausreichend belastbaren schriftlichen oder zeichnerischen Informationen zur Beurteilung der Bausubstanz und der Ausstattung der Gebäude vor. Aus diesen Gründen kann nachfolgend lediglich eine Kurzbeschreibung der Gebäude anhand der Besichtigung von außen erfolgen.

Das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes lässt einige Modernisierungsmaßnahmen erkennen. Insbesondere wurden die Fenster, die Dacheindeckung sowie die Außenfassade erneuert. Dies lässt zwar keine direkten Rückschlüsse auf den Modernisierungsstand im Inneren des Wohngebäudes zu, lässt aber vermuten, dass auch dort Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben.

Auf die beigefügten Fotos wird verwiesen.

3.2 Kurzbeschreibung der Gebäude (Gebäudebezeichnung siehe Lageplan)

Wohnhaus:

Wohngebäude, vermutlich mit 2 Wohneinheiten (EG und OG).

Baujahr geschätzt ca. 1920.

Freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Im Jahr 1968 erfolgte ein rückwärtiger Anbau an das Wohnhaus.

Das Kellergeschoss ist im Bereich des Anbaus vermutlich teilausgebaut (ca. 30 m² Wohnfläche).

Dach als Walmdach mit Ziegeleindeckung. Außenwände verputzt und gestrichen. Sockel aus Natursteinen. Kunststofffenster und Haustüre neueren Datums. Rollläden überwiegend vorhanden.

Balkon über der Treppe zum teilausgebauten Bereich des Kellergeschosses.

Die Beheizung einschließlich der Warmwasserversorgung erfolgt gemäß einer Baubeschreibung aus dem Jahr 1968 über eine Ölheizung.

Nebengebäude:

Zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise. Satteldach. Das ehemalige Stallgebäude wird vermutlich als Abstellraum genutzt.

Garage:

Blechgarage neueren Baujahres.

Bauzustand:

Allgemein lässt das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes keinen grundsätzlichen Instandhaltungsrückstau oder Renovierungsbedarf erkennen.

Auf die beigefügten Fotos verwiesen.

Außenanlagen:

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Befestigte Wege. Einfriedungen. Gartengerätehütte. Stellplatzanlage für 6 Kfz-Stellplätze, mit Betonverbundsteinen befestigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 35606 Solms-Albshausen, Bahnhofstraße 11 zum Wertermittlungstichtag 18.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Albshausen	1250	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Albshausen	6	46/1	302 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Albshausen	1250	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Albshausen	6	45	666 m ²

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 45	Wohnhaus, Nebengebäude, Garage	666 m ²
B - Flurstück 46/1	unbebaut (Parkplatzfläche und Garten)	302 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		968 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 45

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

4.2.2 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:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	666 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks 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	18.12.2023	× 1,08	

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			= 91,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	666	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 91,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	91,80 €/m²	
Fläche	×	666 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	61.138,80 € rd. <u>61.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2023 insgesamt **61.100,00 €**.

4.2.3 Sachwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

4.2.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Nebengebäude	Blechgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	674,00 €/m² BGF	pau-schale Wert-schätzung	pau-schale Wert-schätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	432,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.000,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	303.168,00 €		
Baupreisindex (BPI) 18.12.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	540.548,54 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	540.548,54 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre		
• prozentual		57,14 %		
• Faktor	x	0,4286		
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	231.679,10 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	236.679,10 €	4.000,00 €	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		243.179,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	251.179,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	61.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	312.279,10 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	296.665,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	61.000,00 €
Sachwert	=	235.665,14 €
	rd.	236.000,00 €

4.2.3.3 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. Ausbauzuschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Zuschlag für Kellerteil Ausbau (ca. 30 m²)	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe, Balkon	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

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, befestigte Wege, Einfriedungen	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor ist dem Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses mit 1,12 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 ca. 20 % gegenüber dem Ende des Jahres 2022 genannt. Angesichts dieser deutlich gefallen Immobilienpreise muss der Sachwertfaktor abgemindert werden. In dieser Wertermittlung wird eine Minderung um 15 % angenommen. Der Sachwertfaktor beträgt somit $1,12 \times 0,85 = \text{ca. } 0,95$.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-61.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude in Höhe von ca. 25 % des vorläufigen Sachwertes der Gebäude 	-61.000,00 €
Summe	-61.000,00 €

4.2.4 Ertragswertermittlung

4.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung	195,00		5,75	1.121,25	13.455,00
Nebengebäude	1	Lagerräume		1,00	50,00	50,00	600,00
Blechgarage	1	Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			195,00	2,00		1.201,25	14.415,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.415,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.036,20 €
jährlicher Reinertrag	= 10.378,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 61.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 855,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.523,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,360
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 231.990,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 61.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 293.090,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 293.090,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 61.000,00 €
Ertragswert	= 232.090,02 €
	rd. 232.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-61.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude in Höhe von ca. 25 % des vorläufigen Sachwertes der Gebäude 	-61.000,00 €	
Summe		-61.000,00 €

4.2.5 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 45

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **236.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 45 wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2023 mit rd.

236.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das unbebaute Teilgrundstück B - Flurstück 46/1

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

4.3.2 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:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	302 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks 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	18.12.2023	× 1,08	

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			= 91,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	302	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
nicht mit Wohnhaus bebaubar			× 0,80	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 73,44 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	73,44 €/m²	
Fläche	×	302 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	22.178,88 € rd. <u>22.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2023 insgesamt **22.200,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Eine Bebauung des Flurstücks 46/1 mit einem Wohnhaus ist wegen der geringen Breite ausgeschlossen. Auf dem Flurstück sind bisher noch keine Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser) verlegt. Das Flurstück könnte mit einer Garage oder einem sonstigen untergeordneten Gebäude bebaut werden. Gegebenenfalls könnte das Flurstück auch als Zukaufsfläche für das Nachbargrundstück dienen.

Da es sich bei diesem Grundstück (Flurstück 46/1) nicht um ein vollwertig bebaubares Grundstück handelt, ist der vom Gutachterausschuss vorgegebene Bodenrichtwert abzumindern. Diese Minderung wird bei der Berechnung des Bodenwertes sachverständig mit 20% angenommen.

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 46/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		22.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.400,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	25.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	25.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	25.600,00 €
	rd.	25.600,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
befestigte Kfz-Stellplatzanlage, Einfriedung, Gartengerätehütte	3.400,00 €
Summe	3.400,00 €

4.3.6 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 46/1

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **25.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 46/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2023 mit rd.

25.600,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 45	Wohnhaus, Nebengebäude, Garage	666,00 m ²	236.000,00 €
B - Flurstück 46/1	unbebaut (Parkplatzfläche und Garten)	302,00 m ²	25.600,00 €
Summe		968,00 m ²	261.600,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, einem Nebengebäude und einer Garage bebaute Grundstück in 35606 Solms-Albshausen, Bahnhofstraße 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Albshausen	1250	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Albshausen	6	46/1

sowie

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Albshausen	1250	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Albshausen	6	45

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2023 mit rd.

261.600 €

in Worten: zweihunderteinundsechzigtausendsechshundert 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 03. Februar 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

LBO:

Hessische Bauordnung

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

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

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 04.12.2023) 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)

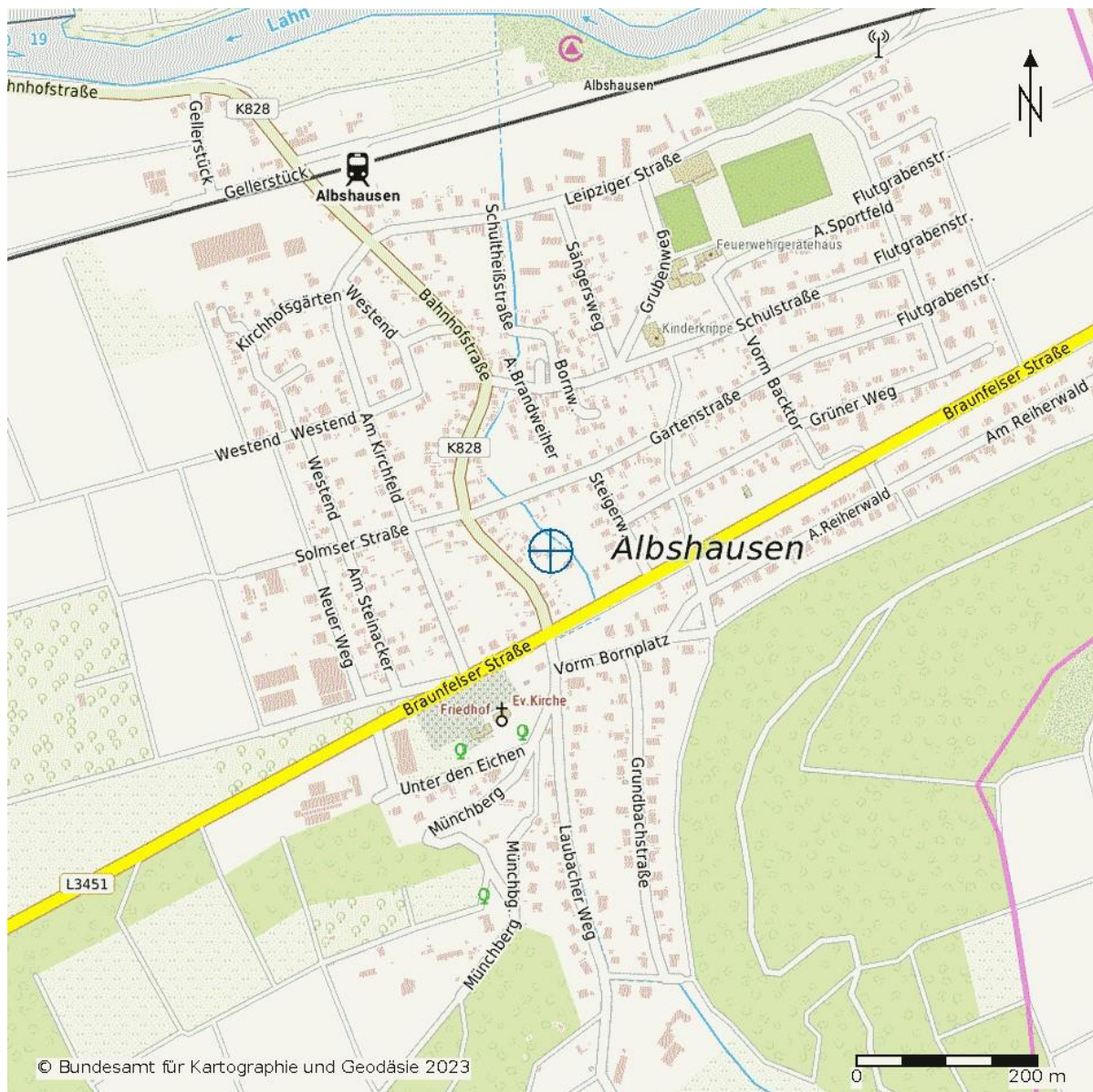
Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (blaues Fadenkreuz)

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (blaues Fadenkreuz)

Seite 1 von 1

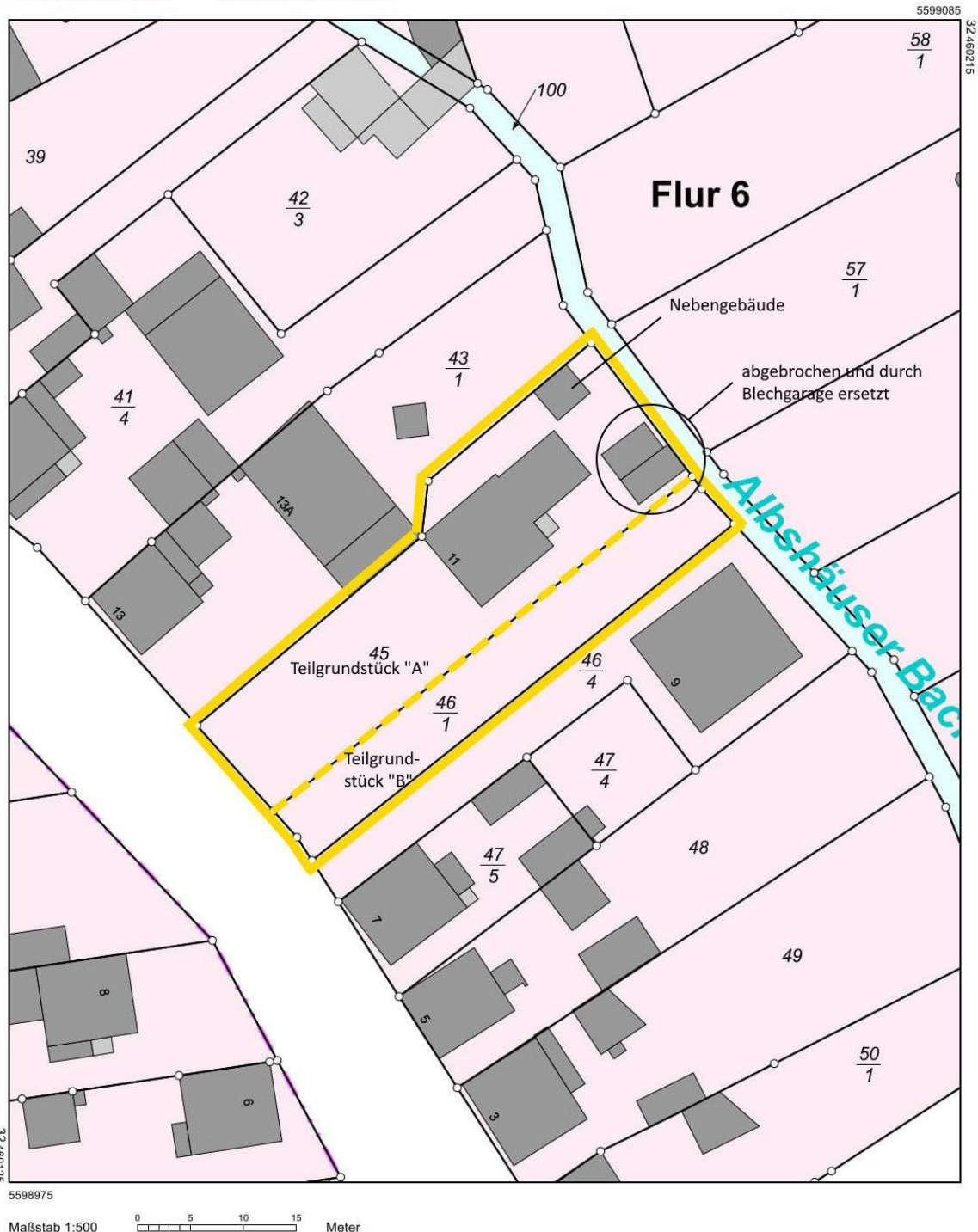


Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Flurstück: 45
Flur: 6
Gemarkung: Albsthausen

Gemeinde: Solms
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 2



Straßenansicht



Rückansicht Wohnhaus mit Blick auf das Nebengebäude

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 2



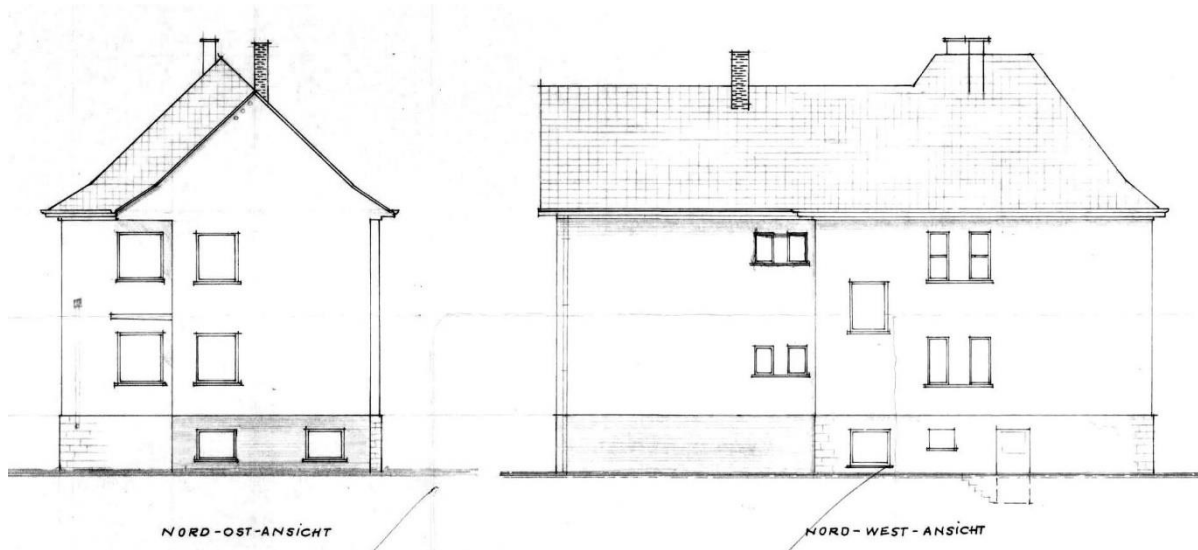
Blechgarage



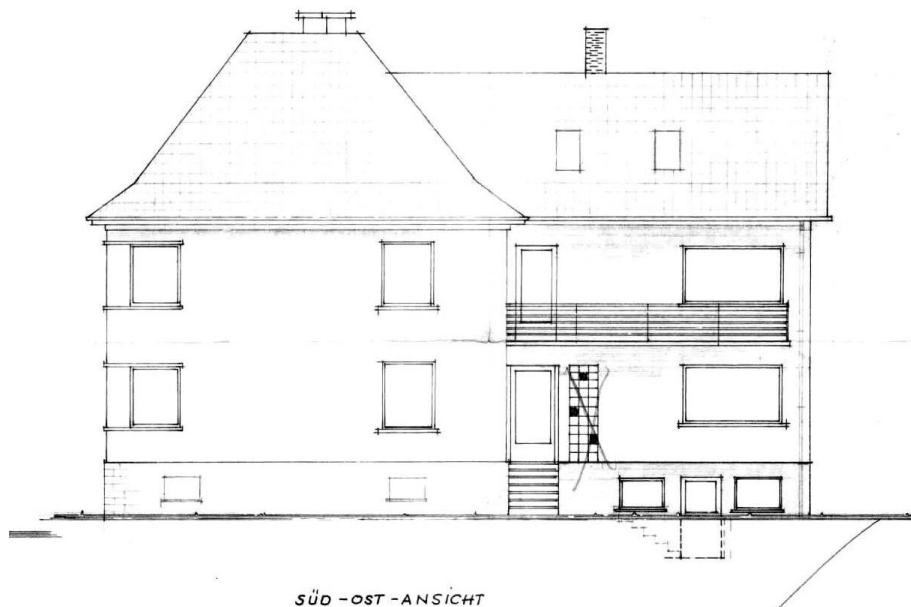
Zugang zum ausgebauten Teil des Kellergeschosses

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 2 von 3



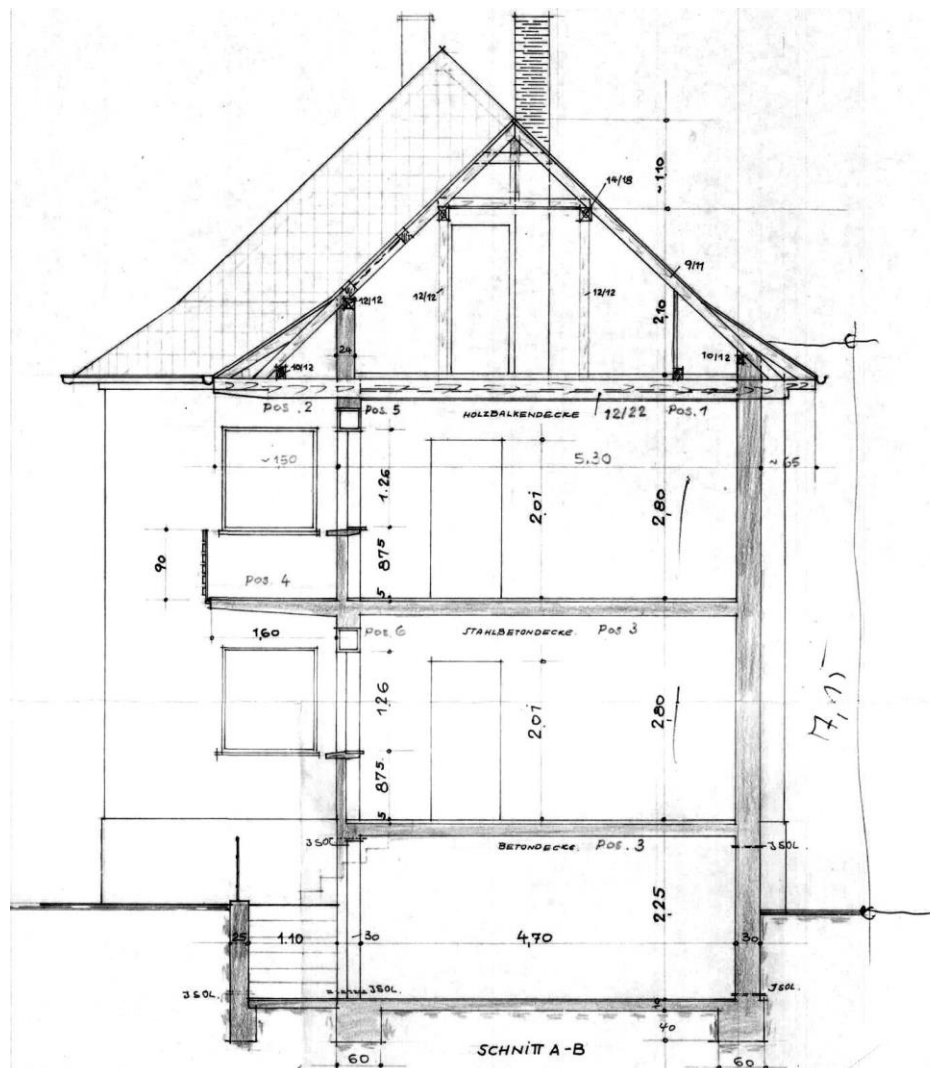
Nordost- und Nordwestansicht



Südostansicht

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 3 von 3



Schnitt