

Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Martin Schneider

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertschätzung (Marktwert)

(im Sinne des § 194 BauGB)

Verkehrswertschätzung Nr. 20240006

Aktenzeichen: 92 K 28/23

für das Objekt:

Garagengrundstück
Kohlackerweg
35619 Braunfels-Bonbaden

Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2024:

45.000 € (in Worten: Fünfundvierzigtausend Euro)

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

Ausfertigung: 3/3
Erstellungsdatum: 28.02.2024

Die folgende Verkehrswertschätzung besteht aus 31 Seiten mit 3 Anlagen und 3 Fotos.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	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 und Vorbemerkungen	3
1.7.	Besondere Umstände dieser Wertermittlung	4
1.8.	Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen	5
1.9.	Objektbezogene Unterlagen	5
1.10.	Ortsbesichtigung	6
2.	Grundstücks- und Gebäudeangaben	7
2.1.	Grundbuchdaten (auszugsweise)	7
2.2.	Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
2.3.	Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale	8
2.4.	Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten	10
2.5.	Baubeschreibung	11
2.6.	Zustandsbeschreibung	14
3.	Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen	16
3.1.	Ansatz wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	16
3.2.	Restnutzungsdauer	16
3.3.	Alterswertminderungsfaktor	16
3.4.	Herstellungskosten / Normalherstellungskosten	17
3.5.	Regionalfaktor	17
3.6.	Baupreisindex	17
3.7.	Baunebenkosten	17
3.8.	Aufstellung der besonderen Bauteile	17
3.9.	Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen und Außenanlagen	17
3.10.	Sachwertfaktor	18
3.11.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatz	18
3.12.	Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten	19
4.	Wertermittlung	20
4.1.	Bodenwertermittlung	21
4.2.	Sachwertermittlung	22
4.3.	Vergleichswertermittlung	24
5.	Verkehrswertfeststellung (Marktwert)	25
5.0.	Verkehrswert	25
5.1.	Marktverhältnisse	25
5.2.	Marktanpassung	25
5.3.	Verkehrswertableitung	26
6.	Schlussbemerkungen	26
7.	Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 25.10.2023	27
8.	Anlagen	
8.1.	Anlage 1 Lageplan der Liegenschaft	
8.2.	Anlage 2 Grundriss der Garage	
8.3.	Anlage 3 Objektfotos	

1. Allgemeine Angaben

Gegenstand der Wertermittlung

Garagengrundstück
Kohlackerweg
35619 Braunfels-Bonbaden

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 27)

1.5. Stichtag der Wertermittlung

Als Wertermittlungsstichtag wird der 05.01.2024 angenommen. Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag der Wertermittlung.

1.6. Voraussetzungen der Wertermittlung und Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Seit 01.01.2022 gilt die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung 2021. Der aktuell gültige Immobilienmarktbericht sowie die veröffentlichten Zahlen basieren jedoch noch auf Grundlage der

ImmoWertV 2010 sowie der entsprechenden Zahlenbasis. Gemäß § 53 Absatz 2 ImmoWertV erfolgt eine modellkonforme Ableitung auf den bisher veröffentlichten Zahlen und der daraus resultierenden Berechnungsmodellen.

Bei dem Wertermittlungsauftrag handelt es sich um ein mit einer Garage bebautes Grundstück. Die Garage war mit Möbel und Utensilien zugestellt, sodass nur ein oberflächlicher Blick und Eindruck von den Gegebenheiten vor Ort möglich war.

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

1.8. Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen

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

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

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

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

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

1.9. Objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Bewertung des Objektes herangezogen:

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

Auftragsgemäß wurde auf ein erneutes Aufmaß verzichtet. Seitens des Auftragnehmers sind die vorgelegten Pläne der Baubehörde 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 02.02.2024
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis 2023
- Auskünfte von Marktteilnehmern

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

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug der Bewertungsgrundstücke vom 14.11.2023
- Lageplan vom 27.09.2023

1.10. Ortsbesichtigung

Die Inaugenscheinnahme erfolgte beim Ortstermin am: 05.01.2024

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

2.1. Grundbuchdaten (auszugsweise)

Die folgenden Daten stammen aus dem seitens des Auftraggebers vorgelegten unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 14.11.2023:

2.1.1. Amtsgerichtsbezirk : **Wetzlar**

2.1.2. Grundbuchamt : **Wetzlar**

2.1.3. Grundbuch von : **Bonbaden**

2.1.4. Band/Blatt Nr.: **1027**

2.1.5. Bestandsverzeichnis :

Laufende Nummer 6: Gebäude- und Freifläche Kohlackertweg

2.1.6. Abteilung I (Eigentümer) :

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

2.1.7. Abteilung II (Lasten, Beschränkungen) :

Keine für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.1.8. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.1.9. Grundstücksangaben

Amtsgericht			Wetzlar	
Grundbuch von			Bonbaden	
Band / Blatt			1027	
Gemarkung	Flur	Flurstück. Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
Bonbaden	16	76/4	Gebäude- und Freifläche, Kohlackertweg	370 m ²
Größe				370 m²

2.2. Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.2.1. Lagemerkmale

Braunfels gehört zum Lahn-Dill-Kreis im Bundesland Hessen. Der Luftkurort liegt auf einer Höhe von etwa 100 m über dem Lahntal, 10 km westlich der Stadt Wetzlar. Wetzlar liegt im Lahn-Dill-Gebiet in Mittelhessen an der Lahn. 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. Gebietslage

Braunfels grenzt im Nordwesten an die Stadt Leun, im Norden an die Stadt Solms, im Osten an die Gemeinde Schöffengrund, im Südosten an die Gemeinde Waldsolms. Diese Gemeinden gehören zum Lahn-Dill-Kreis. Im Süden grenzt Braunfels an die Gemeinden Weilmünster sowie im Westen an die Stadt Weilburg und die Gemeinde Löhnberg, die jeweils zum Landkreis Limburg-Weilburg gehören.

Die Stadt Braunfels gliedert sich in sechs Stadtteile. Neben der Kernstadt sind dies die Stadtteile Tiefenbach, Bonbaden und Neukirchen sowie Philippstein und Altenkirchen. Braunfels mit sämtlichen Stadtteilen hat rund 11.200 Einwohner.

2.2.3. Ortslage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortschaft Bonbaden, das Zentrum von Bonbaden ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Kernstadt Braunfels ist ca. 3 km bzw. in fünf Minuten Fahrtzeit mit dem PKW entfernt.

2.2.4. Lageeignung (Wohn-, Geschäftslage)

Die umliegende Bebauung ist von Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Die Lageeignung ist als typisches Mischgebiet für Wohnen und Gewerbe geeignet.

2.2.5. Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur ist gut. Die Entfernung nach Wetzlar beträgt ca. 10 km. Die Autobahn A 45 Auffahrt Aßlar in Richtung Dortmund bzw. Gießen ist in 15 km bzw. gut fünfzehn Minuten erreichbar. Wetzlar ist in weniger als 15 Minuten erreichbar, Dillenburg in rund 20 Minuten (ca. 25km). Der nächste Hauptbahnhof befindet sich in Wetzlar. Wetzlar ist gut an das Schienennetz der Bundesbahn angeschlossen.

Mehrere Buslinien fahren von der Ortsmitte nach Braunfels und Wetzlar. Die Fahrtzeit nach Wetzlar mit dem Bus beträgt etwa 25 Minuten.

2.2.6. Makro- und Mikrolage

Die umliegende Bebauung ist von kleineren Wohn- und Geschäftshäusern, teilweise kleineren Gewerbebetrieben sowie freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt.

2.2.7. Immissionen und Emissionen

Bei der Besichtigung waren 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 bewertende Grundstück ist langezogen und überwiegend terrassiert, teilweise ist das Grundstück leicht abfallend und fügt sich in die Geländetopographie ein. Das Garagengrundstück wurde eingeebnet und ist durch eine Stützmauer terrassiert angelegt.

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

Die Garage ist nicht an das städtische Versorgungsnetz Gas, Wasser und Kanal sowie an das Stromnetz angeschlossen. Die Wasser- und Stromzufuhr erfolgt über das Nachbargrundstück, es sind keine dinglichen Rechte eingetragen.

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 16.11.2023 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen.

2.4. Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Abgaben und Beiträge

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

2.4.2. Erschließungszustand

Das Grundstück gilt als erschlossen und mit gesicherter Zuwegung.

2.4.3. Baurechtliche Lage und zulässige Nutzung

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

2.4.4. Denkmalschutz

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

2.4.5. Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Kreisbehörde Lahn-Dill vom 23.10.2023 ist für das Bewertungsgrundstück Flur 16, Flurstück 76/4 (Kohlackerweg) folgende Baulasten eingetragen:

Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zu Gunsten des Grundstücks Gemarkung Bonbaden, Flur 16, Flurstück 79 bei der Berechnung von Abstandsflächen zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück die baurechtlich notwendigen Abstände einzuhalten.

Aufgrund der Lage und der Größe der Baulast sowie der Situation, dass in diesem Grundstücksbereich ohnehin eine Bebauung nur erschwert möglich ist, erfolgt für die eingetragene Baulast keine wertmäßige Berücksichtigung.

Es liegen keine weiteren Ortsatzungen vor, die eine Beeinträchtigung des Grundstücks oder der Bebauung zur Folge hätten.

2.4.6. Entwicklungszustand / tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück hat die Qualitätsstufe als baureifes Land erreicht. Das Wertermittlungsobjekt ist als Garage konzipiert und wird als solches auch genutzt.

2.4.7. Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan

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

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

Dieser Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück folgende Nutzung vor:

Allgemeine Beschreibung:	Siedlungsfläche
Tatsächliche Ausweisung:	Siedlungsfläche

2.5. Baubeschreibung

Es handelt sich um eine Garage mit zwei hintereinanderliegenden Stellplätzen und einem Geräte-
raum.

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

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

2.5.2. Baujahr (-e)

Die Garage wurde nach Angaben des anwesenden Bewohners um das Jahr 1976 errichtet.

2.5.3. Umbauten, Modernisierungen

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

2.5.4. Gebäudekonzeption, aktuelle Nutzung

Das Gebäude wurde als Garage errichtet und kann als solche genutzt werden.

2.5.5. Gebäudemerkmale, Baubeschreibung

Sofern nicht anders beschrieben, stammen die Einzelbauteile des Gebäudes aus der Bauzeit der Garage um das Jahr 1976. Folgende Ausstattung wurde bei der Besichtigung vorgefunden bzw. konnte anhand der übermittelten Unterlagen festgestellt werden:

Rohbau:

Unterkellerung:	nicht unterkellert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Tragkonstruktion:	vermutlich über Außenwände
Außenwände:	vermutlich massiver Aufbau
Decken:	vermutlich Fertigteile
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	vermutlich Foliendach

Ausbau:

Fassade:	verputzte Fassade
Wärmedämmung:	dem Baujahr entsprechende ohne Wärmedämmung
Innendecken:	kein Verputz
Zugangstüren:	Metalltüre
Fenster:	Einfache Fenster

Haustechnik:

Sanitär-Installationen:	Ein Waschbecken vorhanden
Elektro-Installationen:	Die Verkabelung stammt vermutlich aus dem Baujahr der Garage.
Energetischer Standard:	Dem Baualter entsprechender energetischer Standard.

Außenanlagen:

Versorgungsleitungen

Keine vorhanden – die Versorgung erfolgt über das angrenzende Grundstück ohne dingliche Sicherung.

Besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: keine

Bauliche und sonstige

Außenanlagen: Keine

2.5.6. Energetischer Zustand

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

2.5.7. Besondere Bauteile, bauliche Anlagen und Ausstattungen

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

2.5.8. Nutzungs- und Ertragsverhältnisse / Miet- und Pachtverhältnisse

Die Garage wird von einem der Eigentümer genutzt. Es liegen keine Fremdmietverhältnisse vor.

2.6. Zustandsbeschreibung

2.6.1. Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

In dem Wertermittlungsobjekt wurden bisher keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

2.6.2. Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

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

2.6.3. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

Besondere Ertragsverhältnisse sind nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen.

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

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

Für das Wertermittlungsobjekt wurden folgende besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale festgestellt:

Bei der Begehung wurden für das Alter und die Nutzung übliche Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Diese Schäden werden im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt. Die Feuchtigkeitsschäden spiegeln den bau- und altersbedingten Zustand der Garage wider. Bei der Besichtigung konnten keine Schimmelschäden oder der Verdacht auf Hausschwamm erkannt werden. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine besonderen Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden bestehen.

In einigen Bereichen sind kleinere Reparatur und Instandhaltungsarbeiten erforderlich, um die Bausubstanz weiter zu erhalten. Aufgrund der noch verbleibenden Restnutzungsdauer wurden hier keine konkreten Kosten in Ansatz gebracht.

2.6.4. Gesamtbeurteilung

Das Gebäude ist in baujahrstypischer Bauweise erstellt und mit üblichen Ausstattungen versehen worden. Das Objekt befindet sich von außen in einem für das Alter und die hieraus resultierende Restnutzungsdauer ausreichendem bis mangelhaften Allgemeinzustand. Die Garage ist mit Möbel und Utensilien zugestellt, sodass nur ein oberflächlicher Blick und Eindruck von den Gegebenheiten vor Ort möglich war.

3. Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen

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

3.1. Ansatz wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

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

3.2. Restnutzungsdauer

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

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

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungstichtag eine Restnutzungsdauer von 22 Jahren festgelegt. Der Modernisierungsgrad entspricht daher rechnerisch dem Zustand eines Gebäudes aus dem Jahr 1976.

3.3. Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit

dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

3.4. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

3.5. Regionalfaktor

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

3.6. Baupreisindex

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

3.7. Baunebenkosten

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

3.8. Aufstellung der besonderen Bauteile

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

3.9. Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen und Außenanlagen

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

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude etc., die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als be-

sondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen.

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

3.10. Sachwertfaktor

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

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

3.11. Ermittlung des Liegenschaftszinssatz

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

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in Braunfels-Bonbaden. 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:

Für Garagen werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Vermietete Garagengrundstücke stellen keinen üblichen Teil des Grundstücksmarkt dar, sodass hier keine Ableitung erfolgen kann.

3.12. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

4. Wertermittlung

Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

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

4.1. Bodenwertermittlung

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

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

Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	85,00 €/m ²
Vergleichsgrundstück	700 m ²
Maß der baulichen Nutzung	./.
Stichtag des Bodenwerts	01.01.2022
(Quelle: Bodenrichtwertkarte Boris Hessen)	

Die Bewertungsgrundstücke liegen mit einer Größe von insgesamt 370 m² unter der Größe Richtwertgrundstücks. Der Immobilienmarktbericht veröffentlicht zwar Anpassungsfaktoren bei Abweichungen vom Regelgrundstück, jedoch ist das Grundstück grundsätzlich teilbar und es wäre auch eine alternative Nutzung möglich. Es erfolgt daher keine Anpassung gemäß Marktbericht. Die übrigen Kennzahlen des Bewertungsgrundstücks entsprechen den Parametern des Richtwertgrundstücks.

Bodenwert

Fläche	370 m ²	
Bodenrichtwert	85,00 €/m ²	
Bodenwert	85,00 €/m ²	
Bodenwert ungerundet		31.450 €
Bodenwert gerundet		31.000 €

4.2. Sachwertermittlung

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

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

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

4.2.1. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Bemessungsjahr	2024
Baujahr	1976
Alter des Gebäudes	48 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Berechnete Restnutzungsdauer	22 Jahre

Geschätzte Restnutzungsdauer (RND)

22 Jahre

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

Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m ²]
EG	12,24	3,98	48,7
	5,48	5,22	28,6

Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)

77,3 m²

4.2.3. Gebäudeherstellungskosten

Normalherstellungskosten	245,00 €/m ²	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	77,3 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		18.939 €
Baupreisindex	1,791	
Regionalfaktor	1,000	
Herstellungswert/Neuwert Gebäude u. Zusatzbauteile		33.920 €

4.2.4. Alterswertminderung

Alterswertminderung linear		
Alter	48 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer	22 Jahre	
Alterswertminderung	68,6 %	
Alterswertminderung (33.920 € * 68,6 %)		23.269 €

4.2.5. Ermittlung des Sachwert

Gebäudeherstellungskosten		33.920 €
Alterswertminderung	-68,6 %	-23.269 €
Alterswertminderung		10.651 €
Vorläufiger Gebäudesachwert		533 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	5,0 %	0 €
Vorläufiger Sachwert der Sonstigen baulichen Anlagen		
Vorläufige Gebäudesachwerte		11.184 €
Bodenwert		31.450 €
Vorläufiger Sachwert		42.634 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,0	
Vorläufig marktangepasster Sachwert		42.634 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge		0 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		42.634 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks		42.634 €
Sachwert gerundet		43.000 €

4.3. Vergleichswertermittlung

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

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Gießen, Lahn-Dill, Marburg-Biedenkopf veröffentlicht Preise für Stellplätze im Freien, Einzelgaragen und Tiefgaragen. Der Preis für wiederverkaufte Einzelgaragen lag im Betrachtungszeitraum 2019 bis 2022 bei durchschnittlich 8.000,00 € / Stück. Zumal es sich bei der Garage um eine Doppelgarage mit zwei hintereinanderliegenden Stellplätzen handelt sowie dem vorgefundenen Zustand wird hierauf ein pauschaler Abzug gegenüber dem Vergleichswert vorgenommen. Hinzu gerechnet wird ebenfalls als Pauschale der angrenzende Geräteraum, in dem u.a. Gartengeräte abgestellt werden können.

Für das Grundstück ergeben sich daher folgende Vergleichswerte:

Preis pro Stellplatz: 6.000,00 €

Preis für Gerätelager: 2.000,00 €

Vergleichswert gesamt	14.000 €
Bodenwert	31.450 €
Vergleichswert	45.450 €
Vergleichswert gerundet	45.000 €

Es liegen keine weiteren ausreichenden Vergleichspreise für Objekte gleicher Lage-, Art- Güte und Beschaffenheit vor, so dass eine Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren auch nur nach der zuvor genannten Ableitung 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	31.000 €	
Sachwert	43.000 €	
Vergleichswert	45.000 €	45.000 €
Verkehrswert		45.000 €

5.1. Marktverhältnisse

Im Lahn-Dill-Kreis herrschen übliche Marktverhältnisse. In Braunfels mit seinen Stadtteilen werden gebrauchte Garagen auch zu marktüblichen Preisen gehandelt.

5.2. Marktanpassung

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis sieht bei Garagengrundstücken keine Marktanpassung vor. Es erfolgt daher keine Anwendung von Sachwertfaktoren.

5.3. Verkehrswertableitung

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Wert-einschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell ge-stalteten Ein- und Zweifamilienhäusern, besonders dann, wenn sie von den Eigentümern selbst genutzt werden oder leer stehen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich jedoch um eine Gara-ge mit zwei Stellplätzen. Der Immobilienmarktbericht veröffentlicht Stückpreise für Garagenstell-plätze im Untersuchungsgebiet. Auf Grundlage dieser Untersuchung und den veröffentlichten Zah-len erfolgt eine Ableitung auf Grundlage dieser Datenbasis. Der ermittelte Sachwert stützt den hier ermittelten Vergleichswert.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein ermittelter Verkehrswert von

Verkehrswert (Marktwert) = 45.000, -- €

(in Worten: Fünfundvierzigtausend Euro)

6. Schlussbemerkungen

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

Der Wertermittler bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungs-gründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Wertermittler nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit bemessen werden kann. Der Wertermittler er-klärt, 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, 28.02.2024

Martin Schneider

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

7. Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 25.10.2023

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

Das Wertermittlungsobjekt wird von einem der Eigentümer genutzt.

Es ist kein Verwalter nach WEG bestellt.

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

In der zu bewertende 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 keine Feuchtigkeits- bzw. Schimmelschäden oder der Verdacht auf Hausschwamm erkannt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine besonderen Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden bestehen.

- e). Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

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

- f). Liegt ein Energiepass vor.

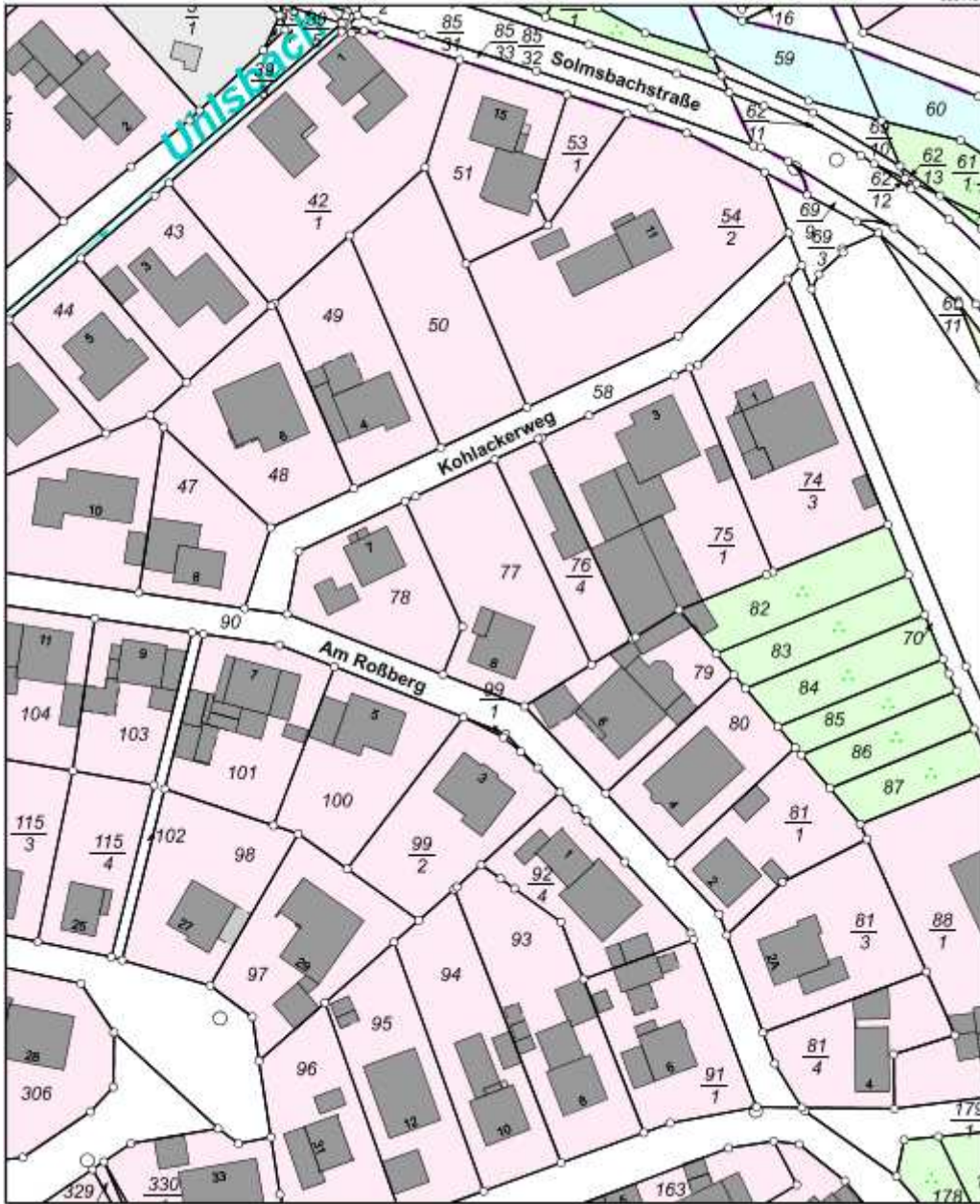
Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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

Mit Schreiben vom 16.11.2023 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine 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 Garage:



Bild 2: Ansicht Zugang Geräteraum / Garage:



Bild 3: Ansicht Garage:

