

Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Martin Schneider

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertschätzung (Marktwert)

(im Sinne des § 194 BauGB)

Verkehrswertschätzung Nr. 20230005

Aktenzeichen: 92 K 36/22

für das Objekt:

Einfamilienhaus mit Einheit im UG
Quembachallee 38a
35641 Schöffengrund - Niederquembach

Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2023:

73.000 € (in Worten: Dreiundsiebzigttausend Euro)

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

Ausfertigung: 1/3
Erstellungsdatum: 01.03.2023

Die folgende Verkehrswertschätzung besteht aus 33 Seiten mit 3 Anlagen und 6 Fotos.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.0.	Gegenstand der Wertermittlung	3
1.1.	Auftraggeber	3
1.2.	Eigentümer	3
1.3.	Verantwortlicher Wertermittler	3
1.4.	Zweck der Wertermittlung	3
1.5.	Stichtag der Wertermittlung	3
1.6.	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
1.7.	Besondere Umstände dieser Wertermittlung	4
1.8.	Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen	4
1.9.	Objektbezogene Unterlagen	5
1.10.	Ortsbesichtigung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudeangaben	6
2.0.	Grundbuchdaten (auszugsweise)	6
2.1.	Grundstücksangaben	6
2.2.	Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.3.	Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale	7
2.4.	Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5.	Gebäudeangaben	10
2.6.	Gebäudemerkmale, Baubeschreibung	11
2.7.	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	13
3.	Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen	15
3.0.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatz	15
3.1.	Ansatz wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	15
3.2.	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	16
3.3.	Ermittlung der Bewirtschaftungskostenansätze	17
4.	Wertermittlung	18
4.0.	Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	18
4.1.	Bodenwertermittlung	19
4.2.	Sachwertermittlung	20
4.3.	Ertragswertermittlung	22
4.4.	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 27.12.2022	27
8.	Anlagen	
8.1.	Anlage 1 Lageplan der Liegenschaft	
8.2.	Anlage 2 Grundrisse der Liegenschaft	
8.3.	Anlage 3 Objektfotos	

1. Allgemeine Angaben

1.0. Gegenstand der Wertermittlung

Einfamilienhaus
Quembachallee 38a
35641 Schöffengrund-Niederquembach

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 10.02.2023 angenommen. Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag der Wertermittlung.

1.6. Voraussetzungen der Wertermittlung

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

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl., oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher

cher Auskünfte von Behörden etc. wird umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Auskünfte von Behörden werden aus Datenschutzgründen (BDSG) nur in anonymisierter Weise dargestellt. Auf die Benennung der einzelnen Behördenmitarbeiter und deren genauen Funktion wird verzichtet. In der Akte des Sachverständigen sind die Mitarbeiter und Kontaktdaten sowie der genaue Gesprächsinhalt dokumentiert, diese Liste kann vom Auftraggeber angefordert werden. Eine Veröffentlichung in dieser Wertermittlung erfolgt jedoch nicht.

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

1.7. Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Seit 01.01.2022 gilt die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung 2021. Der aktuell gültige Immobilienmarktbericht sowie die veröffentlichten Zahlen basieren jedoch noch auf Grundlage der ImmoWertV 2010 sowie der entsprechenden Zahlenbasis. Daher kann eine modellkonforme Ableitung nur auf den bisher veröffentlichten Zahlen und der daraus resultierenden Berechnungsmodellen erfolgen. In der folgenden Wertermittlung wird daher weiter die ImmoWertV 2010 als Grundlage angewendet.

In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Nießbrauchrecht eingetragen. Die beiden berechtigten Personen leben nach Angabe der Bewohnerin nicht mehr. Eine Löschung ist bis dato nicht erfolgt. In der folgenden Wertermittlung bleibt dieses Nießbrauchrecht unberücksichtigt.

In der Wohnung im EG sind teilweise Mängel vorhanden, der Balkon ist sanierungsbedürftig. Für die Wiederherstellung wurden Kosten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für die nicht erfolgte Besichtigung der Einheit im UG erfolgt ein Sicherheitsabschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

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

1.8. Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen

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

An gängiger Fachliteratur wurde das Handbuch für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken' Kommentar und Handbuch von Prof. Kleiber 10. Auflage 2010 Bundesanzeiger Verlag eingesetzt.

Auskünfte über den Grundstücksmarkt stammen maßgeblich aus dem Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Lahn-Dill-Kreises mit der Stadt Wetzlar aus dem Jahr 2022. 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 Schöffengrund entnommen.

1.9. Objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Bewertung des Objektes herangezogen:

Es wurden die seitens der Baubehörde bei der Gemeinde Schöffengrund zur Verfügung gestellten Bau- und Lagepläne als Grundlage verwendet. Die Pläne sind vom verantwortlichen Sachverständigen für diese Wertermittlung auf den zum Stichtag aktuellen Zustand skizzenhaft, unmaßstäblich abgeändert worden; die vorhandenen Berechnungen wurden durch Kontrollrechnungen plausibilisiert, erforderlichenfalls geändert sowie erweitert.

Auftragsgemäß wurde auf ein erneutes Aufmaß verzichtet. Seitens des Auftragnehmers sind die vorgelegten Pläne der Baubehörde bei der Gemeinde Schöffengrund 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 17.02.2023
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis 2022
- Auskünfte von Marktteilnehmern

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

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug der Bewertungsgrundstücke vom 04.01.2023
- Lageplan vom 24.02.2023
- Grundrisspläne ohne Datumsangabe

1.10. Ortsbesichtigung

Die Inaugenscheinnahme erfolgte beim Ortstermin am: 10.02.2023

Bei der Begehung konnte das Gebäude nur teilweise und das Grundstück besichtigt werden. Der Zugang in die Einheit im UG konnte nicht ermöglicht werden.

Anwesend waren:

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

Als Sachverständiger:

Martin Schneider
In den Tannen 7
63075 Offenbach am Main

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

2. Grundstücks- und Gebäudeangaben

Die folgenden Daten stammen aus dem seitens des Auftraggebers vorgelegten unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 04.01.2023:

Wohngebäude:

2.0. Grundbuchdaten (auszugsweise)

2.0.1. Amtsgerichtsbezirk : **Wetzlar**

2.0.2. Grundbuchamt : **Wetzlar**

2.0.3. Grundbuch von : **Niederquembach**

2.0.4. Band/Blatt Nr.: **830**

2.0.5. Bestandsverzeichnis :

Laufende Nummer 1: Gebäude- und Freifläche Quembachallee 38a

2.0.6. Abteilung I (Eigentümer) :

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

2.0.7. Abteilung II (Lasten, Beschränkungen) :

Nießbrauchrecht für die Eheleute xxx, geb. a, xxx und xxx, geborene xxx, geb. am xxx, Quembachallee 38 a, 35641 Schöffengrund als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; löschar bei Todesnachweis; unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. März 1996 (UR183/1996 des Notars xxx in Wetzlar); eingetragen am 17.05.1996.

Keine weiteren für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.0.8. Abteilung III (nicht wertrelevant):

Keine für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.1. Grundstücksangaben

Wohngebäude

lfd. Nr.	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt		
1	Wetzlar	Niederquembach	830		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück. Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	Niederquembach	8	4/7	Gebäude- und Freifläche, Quembachallee 38a	254 m ²
Größe gesamt					254 m²

2.2. Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.2.1. Lagemerkmale

Niederquembach gehört zur Gemeinde Schöffengrund und liegt im Lahn-Dill-Kreis in Mittelhessen und gehört somit zum Bundesland Hessen. Der Lahn-Dill-Kreis liegt am Trennungspunkt hessischer Mittelgebirge: südlich der Lahn liegt der Taunus, nördlich der Lahn und westlich der Dill beginnt der Westerwald; nördlich der Lahn und östlich der Dill beginnt das Rothaargebirge. Nachbarstädte der Region sind Wetzlar (rund 15km) und Gießen (rund 30km). Bad Nauheim ist ca. 40 km entfernt und Frankfurt ca. 70 km.

2.2.2. Gebietslage

Wetzlar liegt im Lahn-Dill-Gebiet in Mittelhessen an der Lahn, kurz nach ihrer Richtungsänderung von Süd nach West in Höhe der Dillmündung. Die Stadt erstreckt sich auf meist hügeligem Terrain bis auf die Anhöhen beiderseits des Lahntals. Sie liegt am Trennungspunkt hessischer Mittelgebirge: südlich der Lahn liegt der Taunus, nördlich der Lahn und westlich der Dill beginnt der Westerwald; nördlich der Lahn und östlich der Dill beginnt das Rothaargebirge. 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.

2.2.3. Ortslage

Wetzlar und Gießen sind die beiden Kerne des mittelhessischen Ballungsgebietes (etwa 200.000 Einwohner). Mit dem nahen Rhein-Main-Gebiet bestehen enge Verflechtungen. In den Tälern von Lahn (Osten und Westen) und Dill (Norden) grenzen dicht bebaute Nachbargemeinden an, die teilweise unmittelbar in Wetzlar übergehen. Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Schöffengrund, Ortsteil Niederquembach direkt an der Hauptdurchgangsstraße.

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

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Einheit im UG befindet sich in der Ortschaft Niederquembach, einem Ortsteil von Schöffengrund. Durch die Lage sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs nur mit dem Auto oder Bus erreichbar. Der Fahrweg in die Innenstadt nach Wetzlar beträgt etwa 10 Minuten. Die umliegende Bebauung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

2.2.5. Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A 45, verbunden mit der Nähe zur A 5 als gut zu bezeichnen. Über die Bundesstraße sind die Städte Gießen und Marburg in weniger als 30 Minuten erreichbar. Wetzlar ist an das Schienennetz der Bundesbahn angeschlossen. Niederquembach ist an das Busnetz nach Wetzlar angeschlossen.

2.2.6. Immissionen und Emissionen

Das Objekt befindet sich in einem überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Gebiet. Das Grundstück grenzt direkt an die Ortsdurchfahrt von Niederquembach an. Diese Belastung ist aber im gesamten Wohngebiet zu vernehmen und ist in den Bodenwerten bereits berücksichtigt. Es sind keine weiteren wertbeeinflussende Immissionen oder Emissionen erkennbar.

2.3. Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale

2.3.1. Baugrund

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

2.3.2. Zuschnitt / Oberflächengestalt

Das zu bewertenden Grundstück befindet sich in Hanglage, das Grundstück wurde teilweise terrassiert. Das Grundstück ist etwa zu einem Drittel bebaut, die restliche Fläche ist als befestigte Hoffläche und als Garten angelegt.

2.3.3. Erschließungsanlagen

Das Objekt ist erschlossen. Es sind nach Auskunft vom Bauamt der Gemeinde Schöffengrund, keine Erschließungsbeiträge zur Zahlung fällig.

2.3.4. Ver- und Entsorgungsanlagen

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

2.3.5. Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, 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 04.01.2023 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen.

Es wird in dieser Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch etwaige Belastungen vorhanden sein, wären diese Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten und von einem hierfür besonders geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

2.4. Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Abgaben und Beiträge

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

2.4.2. Erschließungszustand

Grundstück gilt als erschlossen und mit gesicherter Zuwegung.

2.4.3. Baurechtliche Lage und zulässige Nutzung

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 mündlicher Auskunft der Gemeinde Schöffengrund vom 10.02.2023 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

2.4.6. Sonstige behördliche Eintragungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Nießbrauchrecht eingetragen. Die Bewohnerin teilte auf Nachfrage mit, dass die beiden genannten Personen verstorben sind. Eine Prüfung durch den Wertermittler konnte diesbezüglich nicht erfolgen, in der folgenden Wertermittlung wird daher unterstellt, dass diese Rechte nicht mehr bestehen.

Das Grundstück ist über zwei fremde Grundstücke zu befahren. Eine dingliche Sicherung ist nach Kenntnis des Wertermittlers nicht erfolgt. Aus den Bauakten ist ein Schreiben des Bürgermeisters vom 06.11.2008 bekannt in dem lediglich auf die Zufahrt für Rettungsdienste, Feuerwehr und Paketdienste verwiesen wird. Aktuell ist zwar eine Zufahrt vorhanden, solange aber keine dingliche Sicherung der Zufahrt erfolgt, ist eine nachhaltige Nutzung mit PKW-Stellplätzen nicht möglich. Eine Bewertung der vorhandenen Stellplätze bleibt daher außen vor.

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

2.4.7. Entwicklungszustand / tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück hat die Qualitätsstufe als baureifes Land erreicht. Das Wertermittlungsobjekt ist als Einfamilienhaus mit Einheit im UG konzipiert.

2.4.8. Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) regelt für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzungen und ist der vorbereitende Bauleitplan für die Bebauungsplanung. Bei der Aufstellung des FNP sind die übergeordneten Planungsebenen zu beachten. Für die Region Mittelhessen gibt es einen Regionalen Flächennutzungsplan. Träger der regionalen Flächennutzungsplanung ist das Regierungspräsidium Gießen. Es ist verantwortlich für die Aufstellung und Änderung dieses Plans für das gesamte Verbandsgebiet.

Dieser Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück folgende Nutzung vor:

Allgemeine Beschreibung:	Siedlungsfläche
Tatsächliche Ausweisung:	Siedlungsfläche

2.4.9. Baubeschreibung

Es handelt sich um ein freistehendes, unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einheit im UG.

2.4.10. Bruttogrundfläche BGF (DIN 277/1987)

Die Grundrisse und Berechnung der Außenmaße wurden den vorgelegten Plänen entnommen. Nach diesen Grundrissplänen beträgt die Bruttogeschossfläche für das Gesamtgebäude rund 136,30 m².

2.4.11. Mietfläche Wohnen

In dem Gebäude stehen nach grober Überprüfung rund 47,50 m² in der Wohnung im EG und rund 37,60 m² in der Einheit im UG zur Verfügung. Aufgrund fehlender Berechnungen konnte diese Flächenangabe nur grob plausibilisiert werden. Unklar und ungeprüft ist die Situation im UG. Laut Aussage der Bewohnerin sind diese Flächen als Wohnung ausgebaut. Diese Aussage konnte mangels Besichtigung nicht verifiziert werden. Die Fläche wurde anhand der vorgelegten Pläne grob überschlagen und in der folgenden Wertermittlung unterstellt.

2.4.12. Sonstige Flächen

Auf dem Grundstück befindet ein Gartenhäuschen. Dieses wird aktuell als Abstellfläche genutzt. Es sind ansonsten keine weiteren Flächen vorhanden.

2.4.13. Beschreibung der Mietfläche

Das Wertermittlungsobjekt ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnhaus:

UG:
vermutlich 2 Räume
vermutlich 1 Badezimmer

Der Erhaltungszustand ist aufgrund der fehlenden Besichtigung unklar.

EG:
1 Flur
1 Küche
1 Schlafzimmer
1 Badezimmer
1 Wohnzimmer
1 Abstellraum

Sonstige Flächen:

1 Keller
1 Gartenhäuschen

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

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

2.5. Gebäudeangaben

2.5.1. Baujahr (-e)

Das Haus wurde nach Angaben der Gemeinde Schöffengrund um das Jahr 1967 errichtet. Das Gebäude ist unterkellert. Das Gebäude wurde bisher bis auf den Einbau einer neuen Heizungsanlage nicht wesentlich renoviert oder saniert.

2.5.2. Umbauten, Modernisierungen

In der folgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass seit dieser Zeit keine wesentlichen Umbauten vorgenommen wurden. Die erfolgten Modernisierungen werden separat ermittelt.

2.5.3. Gebäudekonzeption, aktuelle Nutzung

Das Haus wurde ursprünglich als Postfiliale im UG und Wohnung im EG geplant. Die Wohnung im EG wird wie ursprünglich geplant als Wohnung genutzt, die Garage wurde mit der gewerblichen Einheit zusammengelegt und nach Aussage der Bewohnerin wohnungswirtschaftlich genutzt.

2.6. Gebäudemerkmale, Baubeschreibung

Sofern nicht anders beschrieben, stammen die Einzelbauteile des Gebäudes aus der Bauzeit des Hauses um das Jahr 1967. Folgende Ausstattung wurde bei der Besichtigung vorgefunden bzw. konnte anhand der übermittelten Unterlagen festgestellt werden:

Rohbau:

Unterkellerung:	unterkellert
Fundamente:	laut Planunterlagen: Streifenfundamente
Tragkonstruktion:	vermutlich über Außenwände, teilweise Innenwände
Außenwände:	massiver Aufbau
Decken:	zum Erdgeschoss: vermutlich Betondecke
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl aus Holz
Dacheindeckung:	augenscheinlich Welleternitplatten

Ausbau:

Fassade:	Verputzte Fassade
Wärmedämmung:	keine vorhanden
Treppen:	zum Kellergeschoss: Steintreppe
Böden:	EG: überwiegend einfache Bodenbeläge UG: unbekannt, da der Zugang nicht ermöglicht wurde
Innenwände:	EG: überwiegend verputzte und tapezierte Wände UG: unbekannt, da der Zugang nicht ermöglicht wurde
Innendecken:	EG: verputzte, und überwiegend tapezierte Decken UG: unbekannt, da der Zugang nicht ermöglicht wurde
Innentüren:	EG: Holz / Holzfurniertüren UG: unbekannt, da der Zugang nicht ermöglicht wurde
Zugangstüren:	EG: Kunststofftüre mit Glasausschnitt UG: Kunststofftüre mit Glasausschnitt
Fenster:	Überwiegend Holzfenster, teilweise mit Einfachverglasung, teilweise zweifach verglast.

Haustechnik:

Sanitär-Installationen:	Badezimmer: Im EG: Dusche, Badewanne, WC und Handwaschbecken. Die Elemente und Fliesen stammen vermutlich aus den 1990er Jahren und sind vermutlich in Eigenleistung eingebaut und teilweise beschädigt. Im UG: keine Aussage möglich.
-------------------------	---

Heizungssystem:	Zentrale Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung
Elektro-Installationen:	Die Verkabelung stammt vermutlich aus dem Baujahr des Hauses.
Energetischer Standard:	Dem Baualter entsprechender energetischer Standard. Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.
Außenanlagen:	Versorgungsleitungen Wasser, Abwasser, Strom und Telefon
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Bauliche und sonstige Außenanlagen:	Gartenhütte vorhanden

2.6.1. Energetischer Zustand

Das Gebäude selbst wurde bis auf den Einbau einer Ölheizung bisher nicht energetisch modernisiert oder saniert. Der energetische Zustand entspricht dem Ursprungsbaujahr des Baujahres.

2.6.2. Besondere Bauteile, bauliche Anlagen und Ausstattungen

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

2.6.1. Gesamtbeurteilung

Das Gebäude ist in baujahrstypischer Bauweise erstellt und mit üblichen Ausstattungen versehen worden. Für eine weitere Nutzung sind Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gebäude erforderlich. Das Objekt befindet sich von außen in einem für das Alter und die hieraus resultierende Restnutzungsdauer ausreichenden bis mangelhaften Allgemeinzustand.

2.7. Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

In dem Wertermittlungsobjekt wurden nur teilweise Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

2.7.1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Eine Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgte unter Berücksichtigung der Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie. Der Modernisierungsgrad entspricht daher rechnerisch dem Zustand eines Gebäudes aus dem Jahr 1969.

2.7.2. Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

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

Das Schlafzimmer und das Badezimmer im Erdgeschoss sind teilweise beschädigt und für die Vermietbarkeit ist eine Wiederherstellung erforderlich. Für die Herstellungsarbeiten wurden Kosten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Eine Aussage zum Zustand und Mängeln der jetzt als Wohnung genutzten Einheit im UG ist aufgrund der nicht erfolgten Besichtigung auch nicht möglich. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt.

2.7.3. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Das Schlafzimmer und das Badezimmer im Erdgeschoss sind teilweise beschädigt und für die Vermietbarkeit ist eine Wiederherstellung erforderlich. Um diese Flächen wirtschaftlich zu nutzen, ist eine Herstellung erforderlich. Für die Wiederherstellung wurde ein Betrag in Höhe von **3.000,00 €** im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

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

Der Balkon sowie Teile der Fassade sind beschädigt. Für eine wirtschaftliche Nutzung ist eine Sanierung / Reparatur erforderlich. Hier wurde ein Betrag in Höhe von **5.000,00 €** im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

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

Die Einheit im Untergeschoss war am Begehungstag nicht zu begehen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von **5.000,00 €** im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Bei den zuvor genannten Beträgen handelt es sich lediglich um einen Sicherheitsabzug aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung. Sollte der hier ermittelte Wert demnach höher oder niedriger als die in Ansatz gebrachten Kosten sein, verändert sich der ermittelte Wert entsprechend.

Es liegen keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine weitere wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, weitere Baumängel

oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge vor, sodass auch keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden müssen.

3. Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen

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

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

3.0. Ermittlung des Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze (teil-) vermietete Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

(teil-) vermietete Zweifamilienhäuser: 1,0% (Spanne +/- 1,5 %)

(Quelle: Immobilienmarktbericht LDK 2022 / Mittelwert (teil-) vermietete Zweifamilienhäuser im Lahn Dill Kreis)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein überwiegend selbstgenutztes Einfamilienhaus mit Einheit im Untergeschoss, vergleichbar eines Zweifamilienhauses. Nach Aussage durch den Gutachterausschuss des Gutachterausschusses beim AfB in Marburg werden für (teil-) vermietete Zweifamilienhäuser in dieser Lage, Größe, Beschaffenheit und Nutzung üblicherweise mit dem genannten Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 1,0% bewertet. Die Spanne beträgt +/- 1,5. In der folgenden Wertermittlung wird aufgrund des Alters verbunden mit dem Erhaltungszustand des Gebäudes ein durchschnittlicher Liegenschaftszins mit 1,0 % unterstellt.

3.1. Ansatz wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei Gebäuden gleich dem Bewertungsobjekt kann diese wie folgt wegen der Gebäudemerkmale (Bauweise, Konzeption und Bauart) angesetzt werden. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage, werden eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und eine hieraus resultierende Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie von 16 Jahren unterstellt.

3.2. Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

3.2.1. Miet- und Pachtverhältnisse

Das Gebäude wird von dem Eigentümer und einer weiteren Person genutzt. Es liegen keine weiteren Fremdmietverhältnisse vor.

3.2.2. Ermittlung der marktüblichen Erträge

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

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

Lage:	Schöffengrund-Niederquembach
Bestandsgebäude Wohnungen:	47,50 m ² Wohnfläche
Grundbaujahr:	1967
Ausstattung:	Einfach bis Mittel
Bodenwertniveau	55,00 €
Vergleichsmiete	5,10 € / m ² – 5,25 € / m ²
Zuschlag für Art der Nutzung	0,50 € / m ²
Vergleichsmiete gerundet	5,70 € / m ²

Lage:	Schöffengrund-Niederquembach
Bestandsgebäude Wohnungen:	37,60 m ² Wohnfläche
Grundbaujahr:	1967
Ausstattung:	Einfach bis Mittel
Bodenwertniveau	55,00 €
Vergleichsmiete	5,50 € / m ² – 5,75 € / m ²
Zuschlag für Art der Nutzung	0,00 € / m ²
Vergleichsmiete gerundet	5,60 € / m ²

Der Mietwertkalkulator veröffentlicht nur Mietpreise für Wohnräume in Mehrfamilienhäusern. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einheit im Untergeschoss. Das Haus entspricht aufgrund der Aufteilung sowie Nutzungsmöglichkeit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bzw. gewerblicher Einheit im UG. Die Wohnung im EG kann aufgrund des direkten Zugangs den Garten mit nutzen. Es wird unter Berücksichtigung eines Zuschlages in Höhe von 10% ein nachhaltiger Mietpreis von 5,70 € / m² für die Wohnung im EG ermittelt. Für die Wohnung im Untergeschoss wird ein Mietpreis von 5,60 € / m² als nachhaltig erzielbar angesehen.

Weiter wurden über die Internetportale Immobilienscout24 und Immowelt die aktuellen Mietangebote in Schöffengrund und Umgebung zum Vergleich herangezogen. Eine Dokumentation Wohnungen bzw. Häuser hat ergeben, dass Preise zwischen 5,00 €/m² und 7,00 €/m² je nach Lage und Zustand angeboten werden. Als nachhaltige Marktmiete wird auf Grund der Lage verbunden mit dem Allgemeinzustand des Hauses in der folgenden Bewertung, die über das Portal MIKA ermittelte Miete zzgl. eines Aufschlags für die Nutzung als Einfamilienhaus / Nutzung des Gartens in Ansatz gebracht.

3.3. Ermittlung der Bewirtschaftungskostenansätze

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

Hierzu zählen folgende Kostengruppen:

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

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

Für die folgende Bewertung werden hierfür folgende Ansätze gewählt:

I.	Verwaltungskosten Verwaltungskosten jährlich je Wohneinheit 280,00 € 2 Wohnung x 290,00 € = 580,00 €	Gesamt:	580,00 €
II.	Instandhaltungskosten Kosten pro Wohnfläche je Jahr für Wohnräume Übliche Instandhaltungskosten 12,00 €/m ² Es werden keine weiteren Ab- oder Zuschläge vorgenommen. 85,10 m ² x 12,00 € /m ² = 1.021,00 €	Gesamt:	1.021,00 €
III	Mietausfallwagnis Als Erfahrungssätze wird folgender Prozentsatz für den Mietausfall: 2,00 % Für Mietwohngrundstücke in Ansatz gebracht 5.784,00 € x 2,00 %	Gesamt:	116,00 €
IV	Sonstige Betriebskosten: 4,00 % 5.784,00 € x 4,00 %	Gesamt:	231,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			1.948,00 €

3.3.1. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

4. Wertermittlung

4.0. Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2010- in der Fassung vom 01. Juli 2010 anzuwenden.

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

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

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

4.1. Bodenwertermittlung

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

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

Nutzungsart	Wohnen
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	55,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstücks	650 m ²
Stichtag des Bodenwerts	01.01.2022
(Quelle: Bodenrichtwertkarte Boris Hessen)	

Das Wertermittlungsgrundstück ist kleiner als das Richtwertgrundstück. Der Immobilienmarktbericht veröffentlicht Anpassungsfaktoren bei Abweichungen vom Regelgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist eine Fläche von 254 m² auf, das Wertermittlungsobjekt ist daher kleiner als das Richtwertgrundstück. Zwar veröffentlicht der Marktbericht bei Abweichungen der Grundstücksflächen Anpassungsfaktoren, aufgrund der schwierigen Hanglage sowie in Verbindung mit der Angrenzung direkt an die Hauptdurchgangsstraße werden keine Anpassungen vorgenommen. Die übrigen Kennzahlen des Bewertungsgrundstücks entsprechen den Parametern des Richtwertgrundstücks.

Bodenwert

Fläche	254 m ²
Bodenrichtwert	55,00 €/m ²
Umrechnungskoeffizient	1,00
Bodenwert	55,00 €/m ²

Bodenwert **13.970 €**

Bodenwert gerundet **14.000 €**

4.2. Sachwertermittlung

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

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

4.2.1. Aufstellung der besonderen Bauteile

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

4.2.2. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Bemessungsjahr	2023	
Baujahr	1967	
Alter des Gebäudes	56 Jahre	
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
Berechnete Restnutzungsdauer	14 Jahre	
Geschätzte Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre

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

Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m²]
UG	8,08	9,30	75,1
EG	6,58	9,30	61,2

Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 136,3 m²

4.2.2.2. Herstellungswert

Normalherstellungskosten	785,00 €/m²	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	136,3 m²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		106.996 €
Baupreisindex	1,718	
Herstellungswert/Neuwert Gebäude u. Zusatzbauteile		183.819 €

4.2.2.3. Alterswertminderung

Alterswertminderung linear		
Alter	56 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer	16 Jahre	
fiktives Alter [Jahre]	54,0 Jahre	
Alterswertminderung	77,1 %	
Alterswertminderung (183.819 € * 77,1 %)		141.724 €

4.2.2.4. Sachwert

Herstellungswert		183.819 €
Alterswertminderung	-77,1 %	-141.724 €
Alterswertminderung		42.095 €
Zwischensumme		2.105 €
Zeitwert der Außenanlagen	5,0 %	1.000 €
Sonstige Betriebseinrichtungen,- bauliche u. nicht bauliche Anlagen, Zubehör		
Zeitwert gesamt		45.200 €
Bodenwert		13.970 €
Sachwert vor Marktanpassung		59.170 €
Marktanpassungsfaktor	1,45	
Marktangepasster Sachwert		85.797 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-13.000 €
Sachwert		72.797 €
Sachwert gerundet		73.000 €

4.3. Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung.

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

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

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

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

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

4.3.1. Mietfläche

Mieteinheit	Anzahl	Fläche nach DIN 283 [m ²]
Flächen UG		37,60
Wohnung EG		47,50
Fläche in Anlehnung an die DIN 283		85,10 m²

4.3.2. Rohertrag

Mieteinheit	Mietfläche [m ²] / Anzahl	RoE/m ²	RoE/Monat	RoE/Jahr
Flächen UG	37,60	5,60 €	211 €	2.532 €
Wohnung EG	47,50	5,70 €	271 €	3.252 €
			484,00 €	5.784 €
Rohertrag				5.784 €

4.3.3. Bewirtschaftungskosten

	% zu JRO	Betrag	/m ²
Verwaltungskosten	10,03	580 €	6,82 €
Instandhaltungskosten	17,66	1.021 €	12,00 €
Mietausfallwagnis	2,00	116 €	1,36 €
nicht umlegbare Betriebskosten	4,00	231 €	2,71 €
	33,69 %	1.948 €	22,89 €
Bewirtschaftungskosten pro m ²		Mietfläche: 85,10 m ²	22,89 €
Bewirtschaftungskosten	33,69 % von RoE	5.784 €	1.948 €

4.3.4. Ermittlung des Ertragswerts

Nachhaltiger Jahresrohertrag		5.784 €
Bewirtschaftungskosten		-1.948 €
Jahresreinertrag (JRE)		3.836 €
Liegenschaftszins	1,00 %	
Bodenwert	13.970 €	
Bodenwertverzinsung		-140 €
Reinertrag der baulichen Anlage		3.696 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	16 Jahre	
Barwertfaktor	14,7179	
Ertragswert der baulichen Anlage		54.397 €
Bodenwert		13.970 €
Vorläufiger Ertragswert		68.367 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-13.000 €
Ertragswert		55.367 €
Ertragswert gerundet		55.000 €

4.4. Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert ist die marktorientierte Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Im Vergleichsverfahren (§15) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

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

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

5. Verkehrswertfeststellung (Marktwert)

5.0. Verkehrswert

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

Wertbezeichnung		Wertbeitrag
Bodenwert	14.000 €	
Sachwert	73.000 €	73.000 €
Ertragswert	55.000 €	
Verkehrswert		73.000 €

5.1. Marktverhältnisse

Im Lahn-Dill-Kreis herrschen übliche Marktverhältnisse. In Schöffengrund-Niederquembach werden gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser auch zu marktüblichen Preisen gehandelt.

5.2. Marktanpassung

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

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 um ein Einfamilienhaus mit Einheit im Untergeschoss, das überwiegend von dem Eigentümer selbst genutzt wird. Aus den vorgenannten Gründen wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Der ermittelte Ertragswert stützt den hier ermittelten Sachwert. Es liegen keine ausreichenden Verkaufspreise für vergleichbare Immobilien nach Ort, Größe, Lage und Beschaffenheit vor, sodass auch keine fun-dierte Ermittlung eines Vergleichswertes nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein ermittelter Verkehrswert von

Verkehrswert (Marktwert) = 73.000,-- € (in Worten: Dreiundsiebzigtausend 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, 01.03.2023

Martin Schneider

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

7. Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 27.12.2022

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

Das Wertermittlungsobjekt wird aktuell von 2 Personen genutzt. Die genauen Kontaktdaten sind in einem separaten Schreiben aufgeführt.

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Einheit im Untergeschoss, das nicht nach WEG aufgeteilt wurde. Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.

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

In der zu bewertenden Liegenschaft wird aktuell kein Gewerbebetrieb geführt.

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

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

- d). Besteht Verdacht auf Hausschwamm.

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

- 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.

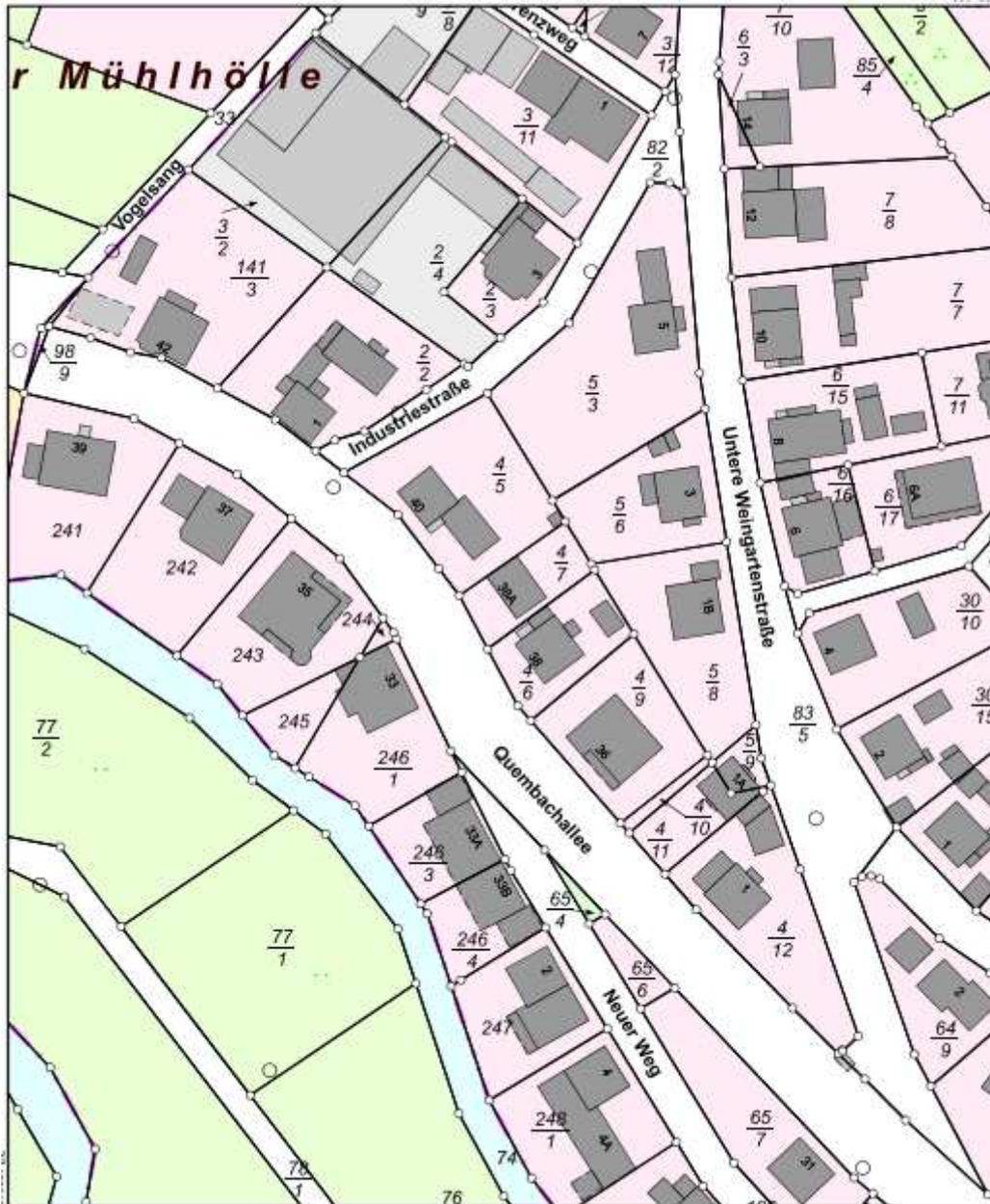
Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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

Mit Schreiben vom 04.01.2023 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen. Es wird in dieser Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt.

8. Anlagen

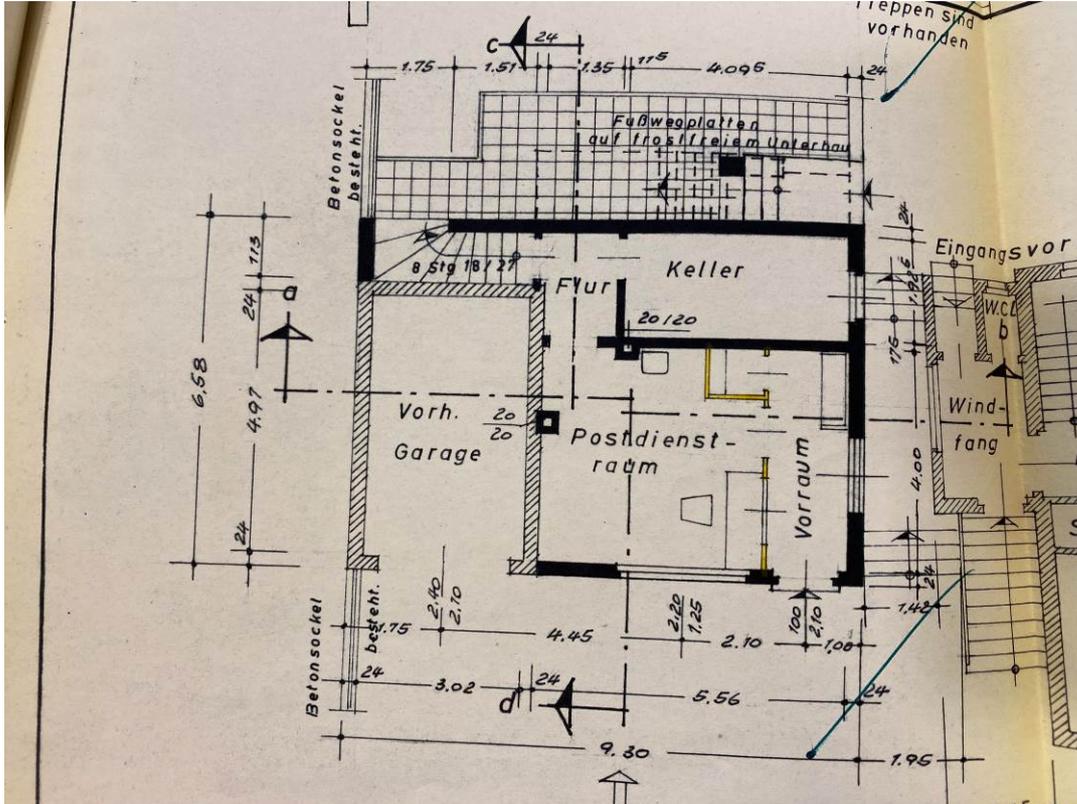
Anlage 1: Lageplan der Liegenschaft



Quelle: Auszug aus der Liegenschaftskarte -ohne Maßstab-

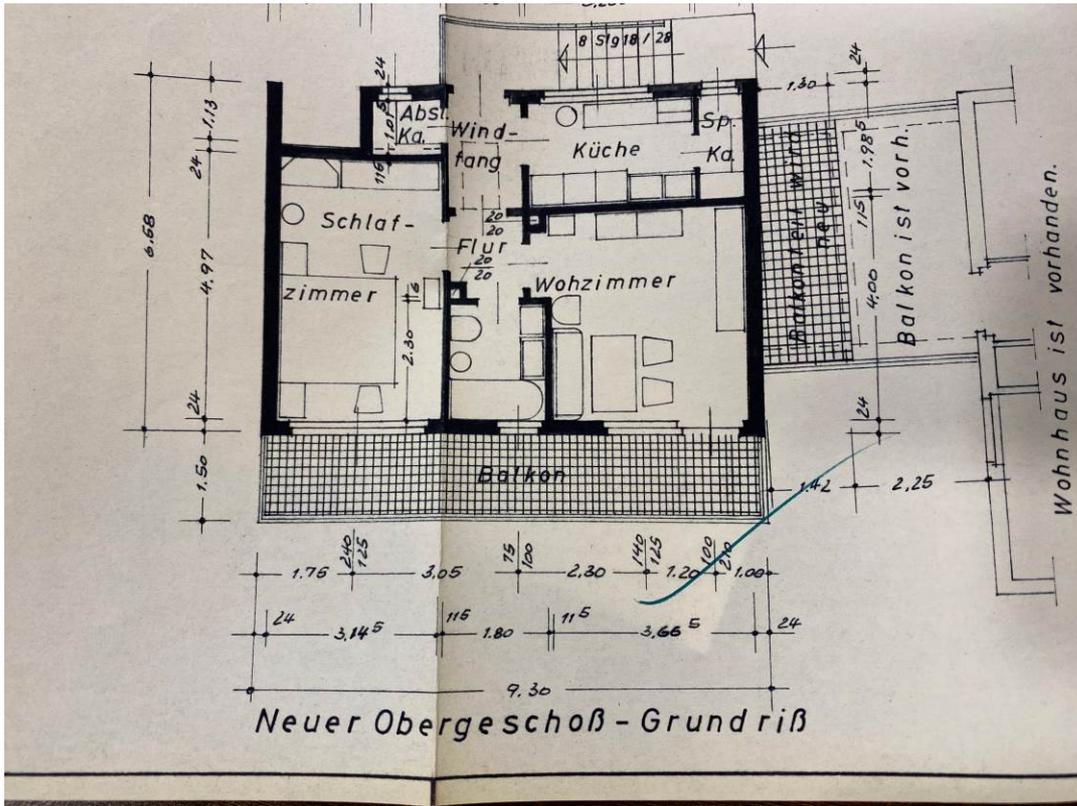
Anlage 2: Grundrisse der Liegenschaft

Grundriss-Skizze Untergeschoss:



Quelle: Grundriss aus den Unterlagen der Gemeinde Schöffengrund -ohne Maßstab-
Hinweis: Der oben aufgeführte Plan stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort überein!

Grundriss-Skizze Erdgeschoss:



Quelle: Grundriss aus den Unterlagen der Gemeinde Schöffengrund - ohne Maßstab-
Hinweis: Der oben aufgeführte Plan stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort überein!

Anlage 3: Objektfotos

Bild 1: Ansicht von Südwesten:



Bild 2: Ansicht Rückseite des Hauses:



Bild 3: Ansicht Elektroverteilung:



Bild 4: Ansicht Heizung:



Bild 5: Ansicht Öltank:



Bild 6: Ansicht Unterseite Balkon:

