

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 15.01.2025 / m

Az. des Gerichts: 92 K 44/24

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück, für das mit einer Garage bebaute Grundstück sowie für den 1/6 Miteigentumsanteil an drei als Verkehrsfläche genutzten Grundstücken in 35580 Wetzlar-Nauborn, Industriestraße 1b



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 ermittelt mit rd.

274.500,00 €

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und die Grundstücke konnten nur teilweise betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summen betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 386/13	Reihenmittelhaus	139 m ²	261.000,00 €
B - Flurstück 386/12	unbebaut (Garage)	18 m ²	10.000,00 €
C - Flurstück 386/16 (1/6 MEA ¹)	unbebaut (Verkehrsfläche)	95 m ²	1.700,00 €
D - Flurstück 386/14 (1/6 MEA)	unbebaut (Verkehrsfläche)	10 m ²	200,00 €
E - Flurstück 386/21 (1/6 MEA)	unbebaut (Verkehrsfläche)	92 m ²	1.600,00 €
Summe		354 m²	274.500,00 €

¹ MEA = Miteigentumsanteil

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Zum Auftrag	6
1.1.1 Mieter	6
1.1.2 Gewerbe	6
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	6
1.1.4 Hausschwamm	6
1.1.5 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	6
1.1.6 Energieausweis	6
1.1.7 Altlasten	6
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation.....	6
1.2 Zu den Objekten	7
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	8
1.4 Allgemeine Maßgaben.....	8
2. Grundstücksbeschreibung	10
2.1 Grundstücksdaten	10
2.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	10
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt	10
2.2.2 Lage der Stadt	11
2.2.3 Infrastruktur.....	11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1 Flächennutzungsplan	11
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Fergarten“, 2. Änderung vom 14.06.1996	11
2.3.3 Bodenordnung	12
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	12
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten	12
2.5 Erschließung.....	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	13
2.7 Baugrund, Grundwasser.....	13
2.8 Immissionen, Altlasten.....	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	14
2.9.1 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	15
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	18
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
3.2 Reihenmittelhaus	18
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	21
4. Ermittlung der Verkehrswerte	22
4.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 386/13	23
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.1.2 Bodenwertermittlung.....	24
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	24
4.1.3 Sachwertermittlung	25
4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.1.3.2 Sachwertberechnung.....	30
4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	31
4.1.4 Ertragswertermittlung	36
4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
4.1.4.2 Ertragswertberechnung	39
4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
4.1.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	41
4.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
4.1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
4.1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
4.1.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 386/13.....	42

4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 386/12	43
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	43
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	43
4.2.3	Vergleichswertermittlung	44
4.2.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	45
4.2.3.2	Vergleichswertberechnung.....	46
4.2.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	46
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 386/12.....	46
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 386/16	47
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	47
4.3.2	Bodenwertermittlung.....	47
4.3.3	Vergleichswertermittlung	47
4.3.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	47
4.3.3.2	Vergleichswertberechnung	47
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 386/16	48
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 386/14	48
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	48
4.4.2	Bodenwertermittlung.....	48
4.4.3	Vergleichswertermittlung	49
4.4.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	49
4.4.3.2	Vergleichswertberechnung.....	49
4.4.4	Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 386/14	49
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück E- Flurstück 386/21	50
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	50
4.5.2	Bodenwertermittlung.....	50
4.5.3	Vergleichswertermittlung	50
4.5.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	50
4.5.3.2	Vergleichswertberechnung.....	50
4.5.4	Wert des Teilgrundstücks E- Flurstück 386/21.....	51
4.6	Verkehrswert.....	52
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	55
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	56

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: a) Grundstück, bebaut mit einem Reihemittelhaus
b) Grundstück, bebaut mit einer Garage
c) als Verkehrsfläche genutztes Grundstück (1/6)
d) als Verkehrsfläche genutztes Grundstück (1/6)
e) als Verkehrsfläche genutztes Grundstück (1/6)

Objektadresse: 35580 Wetzlar-Nauborn
Industriestraße 1b

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummern
	Nauborn	3493	a) 1 b) 2 c) 3 zu 1 d) 4 zu 1 e) 5 zu 2

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Nauborn	8	a) 386/13 b) 386/12 c) 386/16 d) 386/14 e) 386/21	139 m ² 18 m ² 95 m ² (1/6) 10 m ² (1/6) 92 m ² (1/6)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Auftrag vom 11.06.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 22.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 22.07.2024

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Das Objekt vermutlich eigengenutzt.

1.1.2 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Objekten

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um fünf Grundstücke in Ortslage von Nauborn, einem Stadtteil von Wetzlar.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zum Gebäude und zu den Grundstücken gewährt. Die Ausführungen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens basieren daher ausschließlich auf den von außen gewonnenen Erkenntnissen der Ortsbesichtigung am 22.07.2024 sowie auf den greifbaren Unterlagen.

Flurstück 386/13 wurde gemäß den vorliegenden Bauunterlagen um das Jahr 1992 mit einem Reihenmittelhaus in massiver Bauweise bebaut.

Gemäß den Bauunterlagen ist das Gebäude komplett unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Kellergeschoss ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut und verfügt teilweise über Tageslicht.

Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Objekt in einem normalen bis mäßigen Zustand. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen seit dem Baujahr bekannt oder ersichtlich. Es besteht ein Unterhaltungsstau. Fenster, Hauseingangstüre, Dacheindeckung und Fassade sind als älter zu bezeichnen.

Die Verkehrswertermittlung wird zustandsnah durchgeführt.

Flurstück 386/12 ist mit einer Einzelgarage bebaut.

Flurstück 386/16 dient in der Örtlichkeit als gemeinschaftlicher Hauszugangsweg. Es besteht der 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Die Bewertung erfolgt mit dem Ansatz einer Verkehrsfläche.

Flurstück 386/14 wird als gemeinschaftlicher Müllstandplatz genutzt. Es besteht der 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Die Bewertung erfolgt mit dem Ansatz einer Verkehrsfläche.

Flurstück 386/21 dient in der Örtlichkeit als Zufahrtsfläche zu Flurstück 386/12 und der darauf befindlichen Garage. Es besteht der 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Die Bewertung erfolgt mit dem Ansatz einer Verkehrsfläche.

Zu Gunsten und zu Lasten des Bewertungsobjektes sind Baulasten eingetragen. Da diese unter anderem der eigenen Schmutzwasserentsorgung und dem eigenen Hauszugang dienen, werden diese als wertneutral betrachtet.

Es bestehen offene Forderungen für Grundsteuer, Niederschlagswasser, Wasser und Abwasser in Höhe von rd. 5.000 €. Die Wertermittlung stellt darauf ab, dass diese durch den Erlös des Zwangsversteigerungsverfahrens ausgeglichen werden und keine weitere Wertrelevanz hieraus erwächst. In allen anderen Fällen ist die Wertermittlung in diesem Punkt zu überprüfen.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 35580 Wetzlar-Nauborn

Straße und Hausnummer: Industriestraße 1b

Amtsgericht: Wetzlar

Grundbuch von: Nauborn
Blatt 3493

Katasterbezeichnung: Gemarkung Nauborn

a) lfd. Nr. 1	Flur 8	Flurstück 386/13	Größe: 139 m ²
b) lfd. Nr. 3 zu 1	Flur 8	Flurstück 386/16	Größe: 95 m ²
c) lfd. Nr. 4 zu 1	Flur 8	Flurstück 386/14	Größe: 10 m ²

Wirtschaftsart: a) + c) Gebäude- und Freifläche
b) Verkehrsfläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Wetzlar: Einwohnerzahl: ca. 55.500

Stadtteil Nauborn: Einwohnerzahl: ca. 4.000

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt

Lage: Stadtteilkern

Entfernungen:

Entfernung zum Stadtzentrum von Wetzlar:	ca. 4 km
Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 200 m
Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 150 m
Entfernung zum Bahnhof Wetzlar:	ca. 4 km

Verkehrslage der Grundstücke: gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute bis mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen, Gewerbe

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Lahn-Dill-Kreis

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 91 km
nach Gießen	ca. 19 km
nach Frankfurt	ca. 66 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 45 von Aschaffenburg nach Dortmund Anschluss Wetzlar-Süd	ca. 7 km
---	----------

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Wetzlar vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Fergarten“, 2. Änderung vom 14.06.1996

Art der baulichen Nutzung: MI - Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl	GRZ	0,4
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
	Zahl der Vollgeschosse	II	

Bauweise: offen

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Wetzlar einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 08.07.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV 21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag²: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische
Grundstückslagen: hängig

Grundstücksformen: rechteckige Grundstücksformen

Höhenlagen zur Straße: von der Straße ansteigend

Grundstückslagen: Grundstücke in Straßenreihe

² Es sind offene Forderungen für Grundsteuer, Niederschlagswasser und Wasser/Abwasser in Höhe von rd. 5.000 € vorhanden.

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	mäßiger bis reger Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt, vermutlich Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	zweiseitige Grenzbebauung
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren zumindest zeitweise Immissionen durch Lärm, verursacht vom Straßenverkehr, feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende nicht bewertete Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung II und III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- gemeinsame Schmutzwasserleitung
- Sicherung gemeinschaftlicher Hauszugangsweg und Müllstandplatz

siehe auch Punkt 2.9.1

2.9.1 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

15

24663

BVOR 184 AC 91 NB bis 26.11.1991
 BVOR 189 AC 91 NB

Gemarkung Nauborn

Flur 8, Flurstücke 386/15, 386/16, 386/17 - 386/20

Stadt Wetzlar
 Der Magistrat
 - Besondereinstellung -
 Turmstr. 5, 6300 Wetzlar I
 - Bauaufsichtsamt -

BAULASTENBLATT

Baulastentafel		Baulastenverzeichnis von Nauborn	
Nr.	Seite	Grundstücke	Industriestraße 1 A bis 1 F
12	1		

1 Ud.Nr.	2 Inhalt der Eintragung	3 Bemerkungen														
1.	<p><u>Zuordnung von Garagenparzellen</u></p> <p>Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Nauborn, Flur 8, Flurstücke 386/13, 386/15, 386/17 bis 386/20, verpflichten sich, die in der beglaubigten Flurkartenabzeichnung rot dargestellten Grundstücke wie folgt aufgeführt als Stellplatz bzw. Garagenfläche für einen PKW zugunsten ihrer Hausgrundstücke zu nutzen bzw. nutzen zu lassen und nutzungsfähig zur Verfügung zu halten:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;"><u>belastetes Grundstück:</u></td> <td style="text-align: center;"><u>begünstigtes Grundstück:</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">386/7</td> <td style="text-align: center;">386/20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">386/8</td> <td style="text-align: center;">386/19</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">386/9</td> <td style="text-align: center;">386/15</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">386/10</td> <td style="text-align: center;">386/18</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">386/11</td> <td style="text-align: center;">386/17</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">386/12</td> <td style="text-align: center;">386/13</td> </tr> </table> <p><u>weitere Eintragungen siehe Blatt - 2 -</u></p>	<u>belastetes Grundstück:</u>	<u>begünstigtes Grundstück:</u>	386/7	386/20	386/8	386/19	386/9	386/15	386/10	386/18	386/11	386/17	386/12	386/13	
<u>belastetes Grundstück:</u>	<u>begünstigtes Grundstück:</u>															
386/7	386/20															
386/8	386/19															
386/9	386/15															
386/10	386/18															
386/11	386/17															
386/12	386/13															
	<p>Sechs Baugenehmigungen zwecks Neubau eines Einfamilien-Reihenhauses mit Fertiggarage auf den Grundstücken Gemarkung Nauborn, Flur 8, Flurstücke 386/13 u. a. (Industriestraße 1 A bis 1 F) wurden am 14. 08. 1992 bzw. 17. 08. 1992 erteilt (Antragsteller:</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 17. 08. 1992 Wetzlar, den 17.08.1992</p>														

Folgende Seite Nr.:

- 2 -

16

2. Sicherung einer Schmutzwasserleitung

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Nauborn, Flur 8, Flurstücke 386/13, 386/15, 386/17 bis 386/20 verpflichten sich, den Bau und die Unterhaltung der gemeinsamen Schmutzwasserleitung der einzelnen Häuser wie folgt zu gestalten:

belastetes Grundstück:

386/19
386/18
386/17
386/13

386/15

begünstigtes Grundstück:

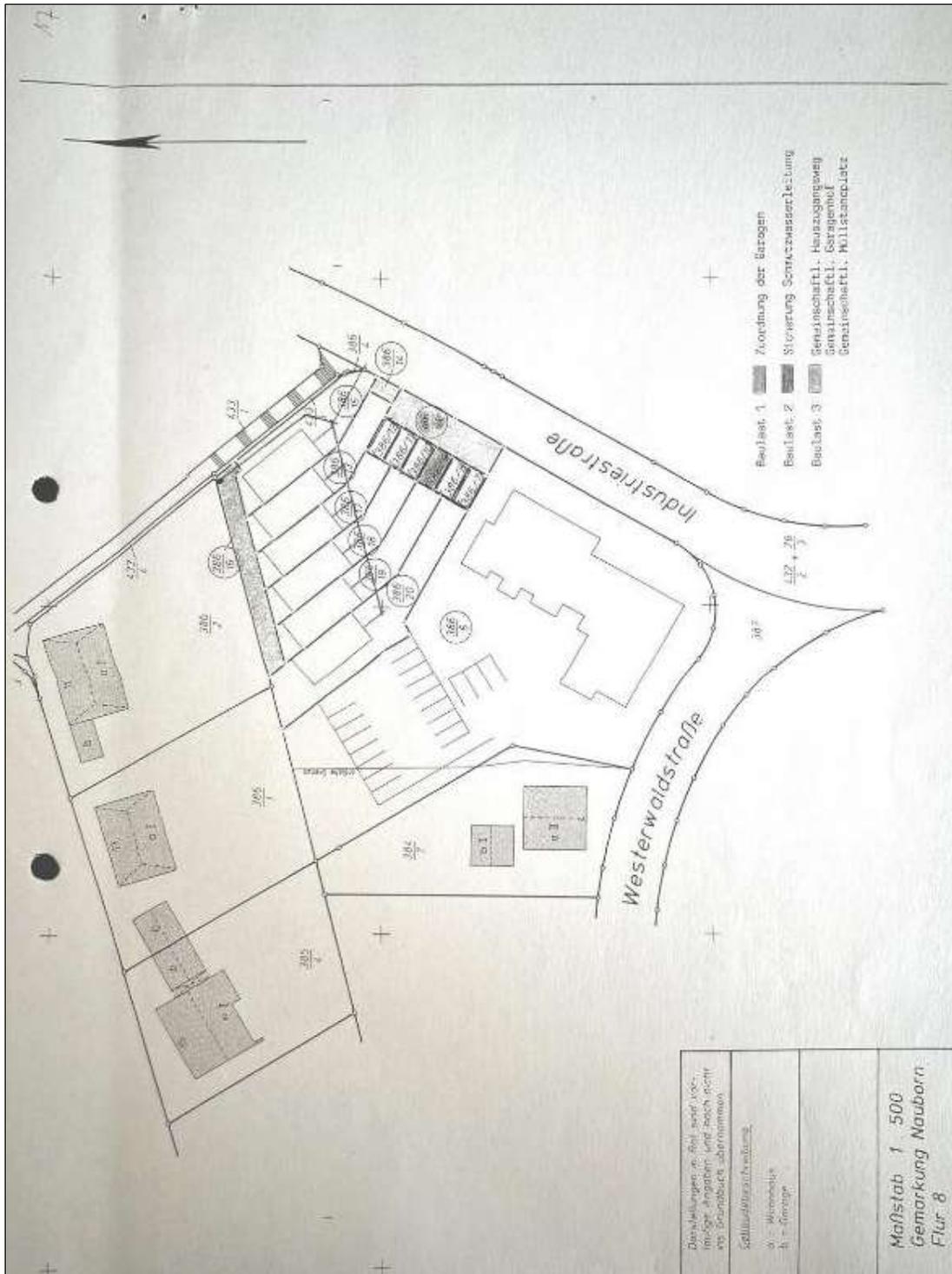
386/20
386/20, 386/19
386/20, 386/19, 386/18
386/20, 386/19, 386/18 und
386/17
386/20, 386/19, 386/18 und
386/17, 386/13

3. A) Sicherung eines gemeinschaftlichen Hauszugangsweges
B) Sicherung eines gemeinschaftlichen Garagenhofes
C) Sicherung eines Müllstandplatzes

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Nauborn, Flur 8, Flurstücke 386/13, 386/15, 386/17 bis 386/20 verpflichten sich, die in der beigefügten beglaubigten Flurkartenabzeichnung blau umrandeten Parzellen, Gemarkung Nauborn, Flur 8, Flurstücke

386/16 als gemeinschaftlichen Hauszugangsweg,
386/14 als gemeinschaftlichen Müllstandplatz und
386/21 als gemeinschaftlichen Garagenhof

herzustellen und zu unterhalten.



3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Bauunterlagen)

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Reihemittelhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	Reihenhaus
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	gemäß Baubeschreibung um 1992
Modernisierungen:	keine Modernisierungen bekannt oder ersichtlich

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk, Material nicht bekannt
Außenwände:	Mauerwerk, Material nicht bekannt
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Mauerwerk, Material nicht bekannt
Geschosdecken:	Kellergeschoss: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton Erdgeschoss: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton Obergeschoss: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton
<u>Treppen:</u>	nicht bekannt
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
<u>Heizung:</u>	nicht bekannt, vermutlich Zentralheizung, Brennstoff: Gas
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Kamin:	Schornstein über Dach
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangsüberdachung• Terrasse

Zustand des Gebäudes von außen

Bau- und

Unterhaltungszustand: normal bis mäßig
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: gemäß Baubeschreibung zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:

- ältere Fenster und Hauseingangstüre
- ältere Dacheindeckung
- ältere Fassade

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung:

nicht bekannt

Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:

Es ist nicht bekannt, ob besondere Ausstattungen vorhanden sind.

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Baubeschreibung)

Fußböden

Keller: nicht bekannt

Wohn- und Schlafräume: nicht bekannt

Sanitär: nicht bekannt

Küche: nicht bekannt

Flur: nicht bekannt

Innenansichten: nicht bekannt

Sanitär: nicht bekannt

Deckenflächen: nicht bekannt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Sprossen

Rollläden: Rollläden aus Kunststoff

Türen: nicht bekannt

Eingangstüre: Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installation: nicht bekannt

sonstige Ausstattung

Beheizung: nicht bekannt

Besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

soweit von außen ersichtlich, normal bis einfach, noch zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: gemäß Baubeschreibung zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück, für das mit einer Garage bebaute Grundstück sowie für den 1/6 Miteigentumsanteil an drei als Verkehrsfläche genutzten Grundstücken in 35580 Wetzlar-Nauborn, Industriestraße 1b zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nauborn	3493	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nauborn	8	386/13	139 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nauborn	3493	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nauborn	8	386/12	18 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nauborn	3493	3 zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nauborn	8	386/16	95 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nauborn	3493	4 zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nauborn	8	386/14	10 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nauborn	3493	5 zu 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nauborn	8	386/21	92 m ²

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 386/13	Reihenmittelhaus	139 m ²
B - Flurstück 386/12	unbebaut (Garage)	18 m ²
C - Flurstück 386/16 (1/6 MEA)	unbebaut (Verkehrsfläche)	95 m ²
D - Flurstück 386/14 (1/6 MEA)	unbebaut (Verkehrsfläche)	10 m ²
E - Flurstück 386/21 (1/6 MEA)	unbebaut (Verkehrsfläche)	92 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen		354 m²

4.1 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 386/13**

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **235,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	139 m ²

4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 235,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	22.07.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	235,00 €/m ²
Fläche (m ²)	650	139	× 1,14
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	267,90 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 267,90 €/m²
Fläche	× 139 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 37.238,10 € rd. 37.200,00 €

4.1.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Reihenmittelhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	581,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	242 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	20.000,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	160.602,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.419,85 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre
• prozentual		45,71 %
• Faktor	x	0,5429
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	159.297,64 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		159.297,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.371,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	165.669,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	37.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	202.869,55 €
Sachwertfaktor	x	1,40
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	17.500,00 €
Sachwert	=	266.517,37 €
	rd.	267.000,00 €

4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF)] wurde von mir anhand der vorliegenden Bauunterlagen durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen	
		2	3
Außenwände	23,0 %	1,0	
Dach	15,0 %	1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0
Fußböden	5,0 %	0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5
Heizung	9,0 %	1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	73,5 %	26,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
2	560,00	73,5	411,60
3	640,00	26,5	169,60
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			581,20
gewogener Standard = 2,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	581,20 €/m ² BGF
	rd.	581,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) <ul style="list-style-type: none"> Zuschlag für zu Wohnzwecken ausgebaute Räume im Kellergeschoss 	15.000,00 €
besondere Bauteile (Einzelaufstellung) <ul style="list-style-type: none"> Eingangsüberdachung, Terrasse 	5.000,00 €
Summe	20.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (159.297,64 €)	6.371,91 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

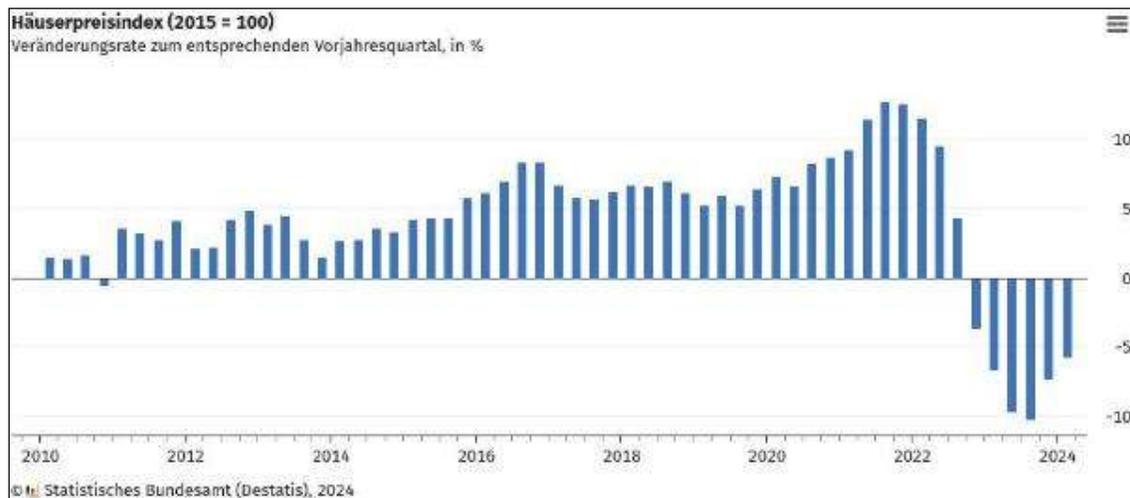
Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-17.500,00 €

Der zu Grunde gelegte Immobilienmarktbericht wertet das Geschäftsjahr 2023 aus. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 240 des Statistischen Bundesamtes vom 21.06.2024, sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation um durchschnittlich 5,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal (1. Quartal) gesunken. Da diese Marktentwicklung in den Daten des Immobilienmarktberichtes nicht berücksichtigt ist, wird an dieser Stelle ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Um diese Entwicklung sachgerecht zu berücksichtigen, wird zunächst in einem ersten Schritt der Verkehrswert aus beiden Verfahrensergebnissen gewichtet abgeleitet. Hierbei handelt es sich um den Verkehrswert der Immobilie ohne Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt. In einem zweiten Schritt wird der sich an diesem Wert orientierende Abschlag in beiden Verfahrensergebnissen in gleicher Höhe angesetzt.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24_240_61262.html

4.1.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.4.4 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

4.1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelhaus	Wohnhaus	106	775,00	9.300,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.300,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.581,00 €
jährlicher Reinertrag	=	7.719,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,10 % von 37.200,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	-	409,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.309,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×	30,921
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	226.026,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	37.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	263.226,33 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	17.500,00 €
Ertragswert	=	245.726,33 €
	rd.	246.000,00 €

4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir den vorliegenden Bauunterlagen entnommen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

4.1.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 267.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 246.000,00 €** ermittelt.

4.1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= 1,000 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a)	× 1,00 (b)	= 0,400 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[267.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 246.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\text{rd. 261.000,00 €}}$.

4.1.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 386/13

Der **Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 386/13** wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

261.000,00 €

in Worten: zweihunderteinundsechzigtausend Euro

geschätzt.

4.2 Wertermittlung für das **Teilgrundstück B - Flurstück 386/12**

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	Verkehrsfläche	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das Bauerwartungsland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		235,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	20,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	215,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,50
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	107,50 €/m ²
Fläche	×	18 m ²
Bodenwert	=	1.935,00 €
	rd.	1.940,00 €

4.2.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

4.2.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 386/12“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.940,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	8.000,00 €
Vergleichswert	=	9.940,00 €
	rd.	10.000,00 €

4.2.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	8.000,00 €
• Einzelgarage	

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 386/12

Der **Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 386/12** wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

10.000,00 €

in Worten: zehntausend Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das **Teilgrundstück C - Flurstück 386/16**

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.3.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	Verkehrsfläche	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das Bauerwartungsland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		235,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	20,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	215,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,50
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	107,50 €/m ²
Fläche	×	95 m ²
Bodenwert	=	10.212,50 €
	rd.	10.200,00 €

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C - Flurstück 386/16“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		10.200,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
1/6 Miteigentumsanteil	./.	6
Vergleichswert	=	1.700,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 386/16

Der **Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück 386/16** wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

1.700,00 €

in Worten: eintausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das **Teilgrundstück D - Flurstück 386/14**

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.4.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	Verkehrsfläche	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das Bauerwartungsland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		235,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	20,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	215,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,50
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	107,50 €/m ²
Fläche	×	10 m ²
Bodenwert	=	1.075,00 €
	rd.	1.080,00 €

4.4.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.4.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.4.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „D - Flurstück 386/14“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.080,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
1/6 Miteigentumseigentel	./.	6
Vergleichswert	=	180,00 €
	rd.	200,00 €

4.4.4 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 386/14

Der **Wert für das Teilgrundstück D - Flurstück 386/14** wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

200,00 €

in Worten: zweihundert Euro

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das **Teilgrundstück E- Flurstück 386/21**

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.5.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	Verkehrsfläche	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das Bauerwartungsland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		235,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	20,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	215,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,50
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	107,50 €/m ²
Fläche	×	92 m ²
Bodenwert	=	9.890,00 €

4.5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.5.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.5.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „E- Flurstück 386/21“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		9.890,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
1/6 Miteigentumsanteil	./.	6
Vergleichswert	=	1.648,30 €
	rd.	1.600,00 €

4.5.4 Wert des Teilgrundstücks E- Flurstück 386/21

Der **Wert für das Teilgrundstück E- Flurstück 386/21** wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

1.600,00 €

in Worten: eintausendsechshundert Euro

geschätzt.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück, für das mit einer Garage bebaute Grundstück sowie für den 1/6 Miteigentumsanteil an drei als Verkehrsfläche genutzten Grundstücken in 35580 Wetzlar-Nauborn, Industriestraße 1b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nauborn	3493	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nauborn	8	386/13
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nauborn	3493	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nauborn	8	386/12
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nauborn	3493	3 zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nauborn	8	386/16
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nauborn	3493	4 zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nauborn	8	386/14
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nauborn	3493	5 zu 2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nauborn	8	386/21

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

274.500,00 €

in Worten: zweihundertvierundsiebzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und die Grundstücke konnten nur teilweise betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summen betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 386/13	Reihenmittelhaus	139 m ²	261.000,00 €
B - Flurstück 386/12	unbebaut (Garage)	18 m ²	10.000,00 €
C - Flurstück 386/16 (1/6 MEA)	unbebaut (Verkehrsfläche)	95 m ²	1.700,00 €
D - Flurstück 386/14 (1/6 MEA)	unbebaut (Verkehrsfläche)	10 m ²	200,00 €
E - Flurstück 386/21 (1/6 MEA)	unbebaut (Verkehrsfläche)	92 m ²	1.600,00 €
Summe		354 m²	274.500,00 €

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 15.01.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urhaberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 23.12.2024) erstellt.

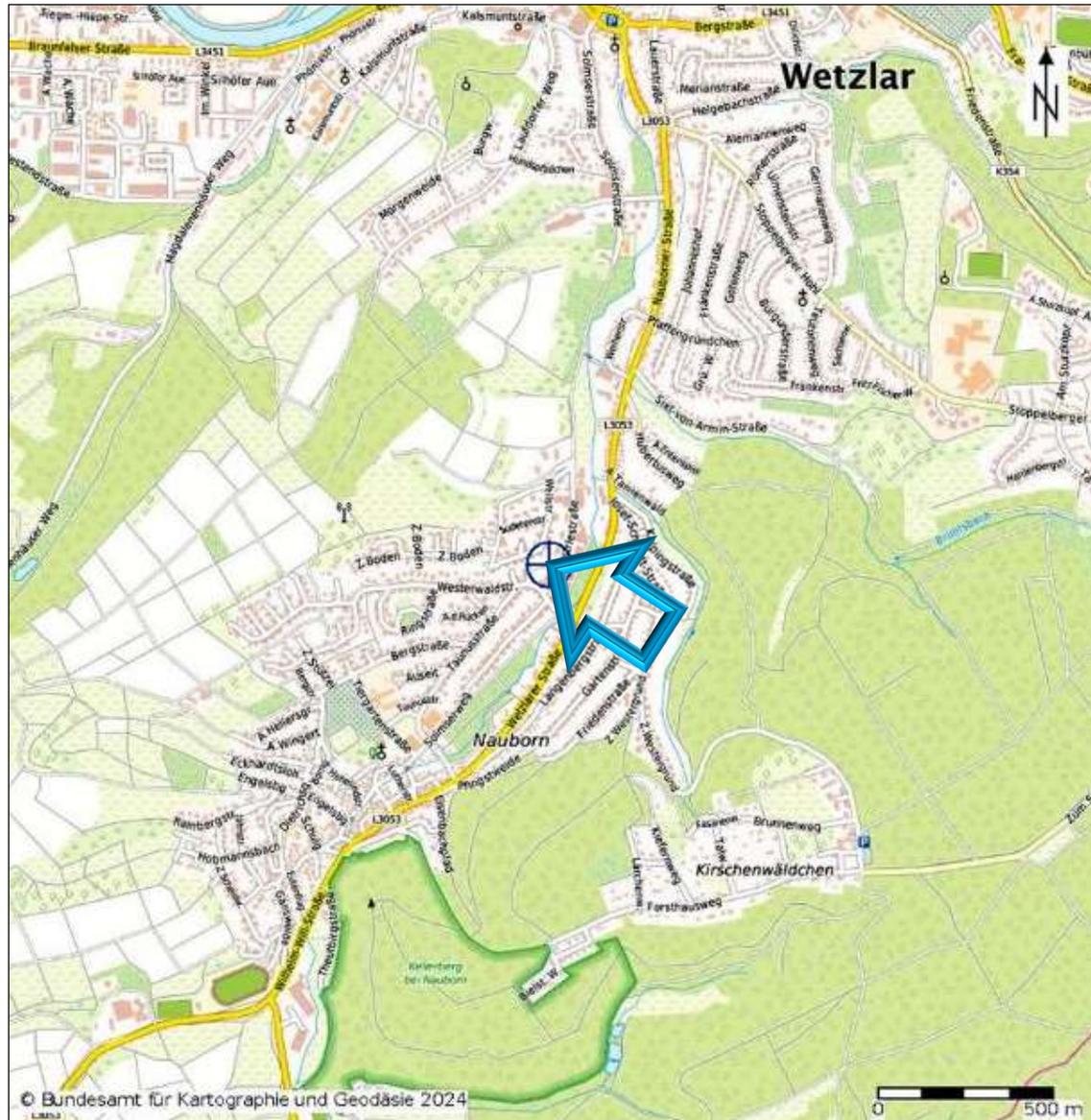
6. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Bauzeichnungen**
- 6.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum

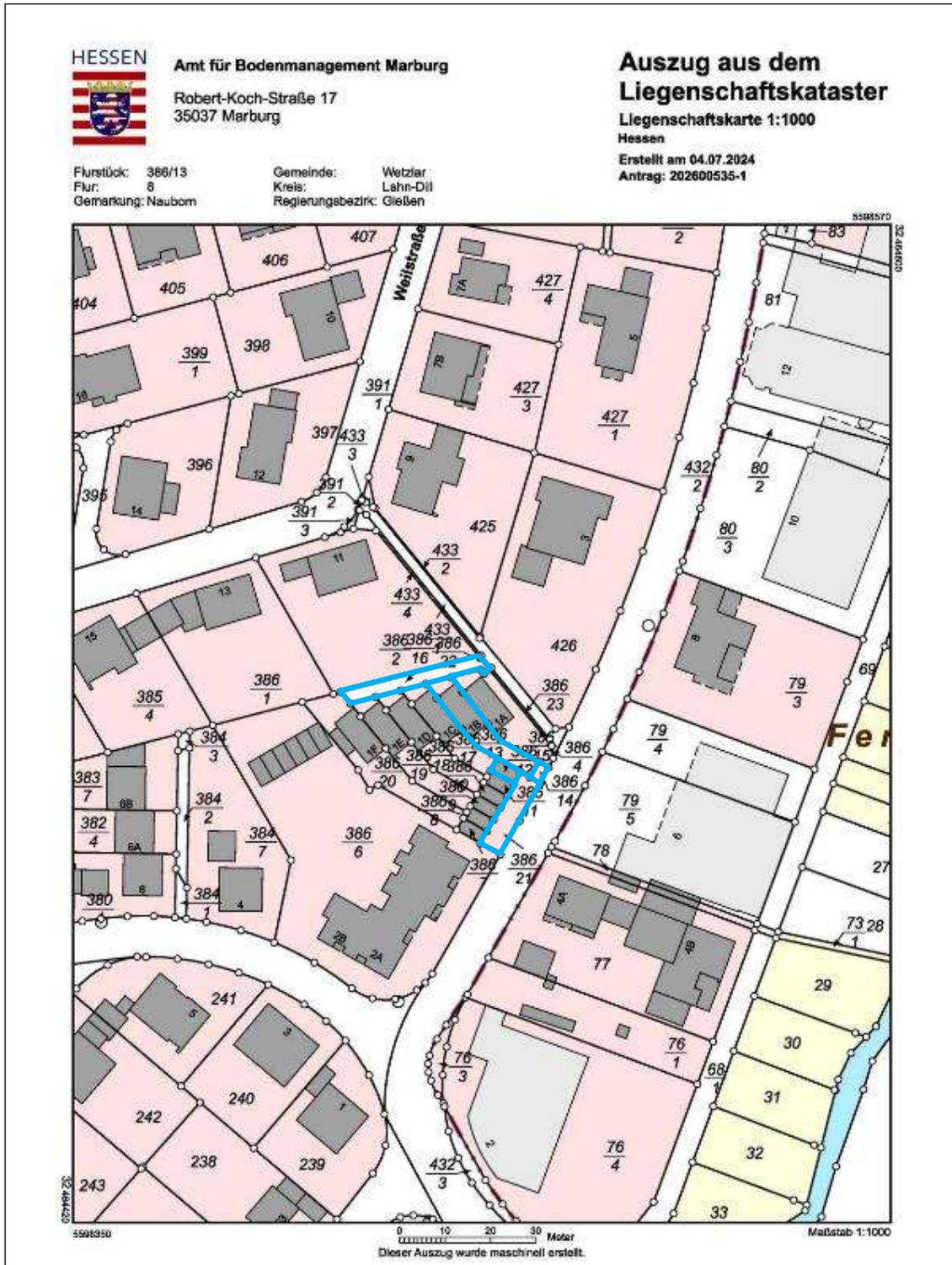


© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan

© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>



**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)
gemäß Planvorlage³****Kellergeschoss**

5,295	11,425	60,50

60,50**Erdgeschoss**

5,295	11,425	60,50

60,50**Obergeschoss**

5,295	11,425	60,50

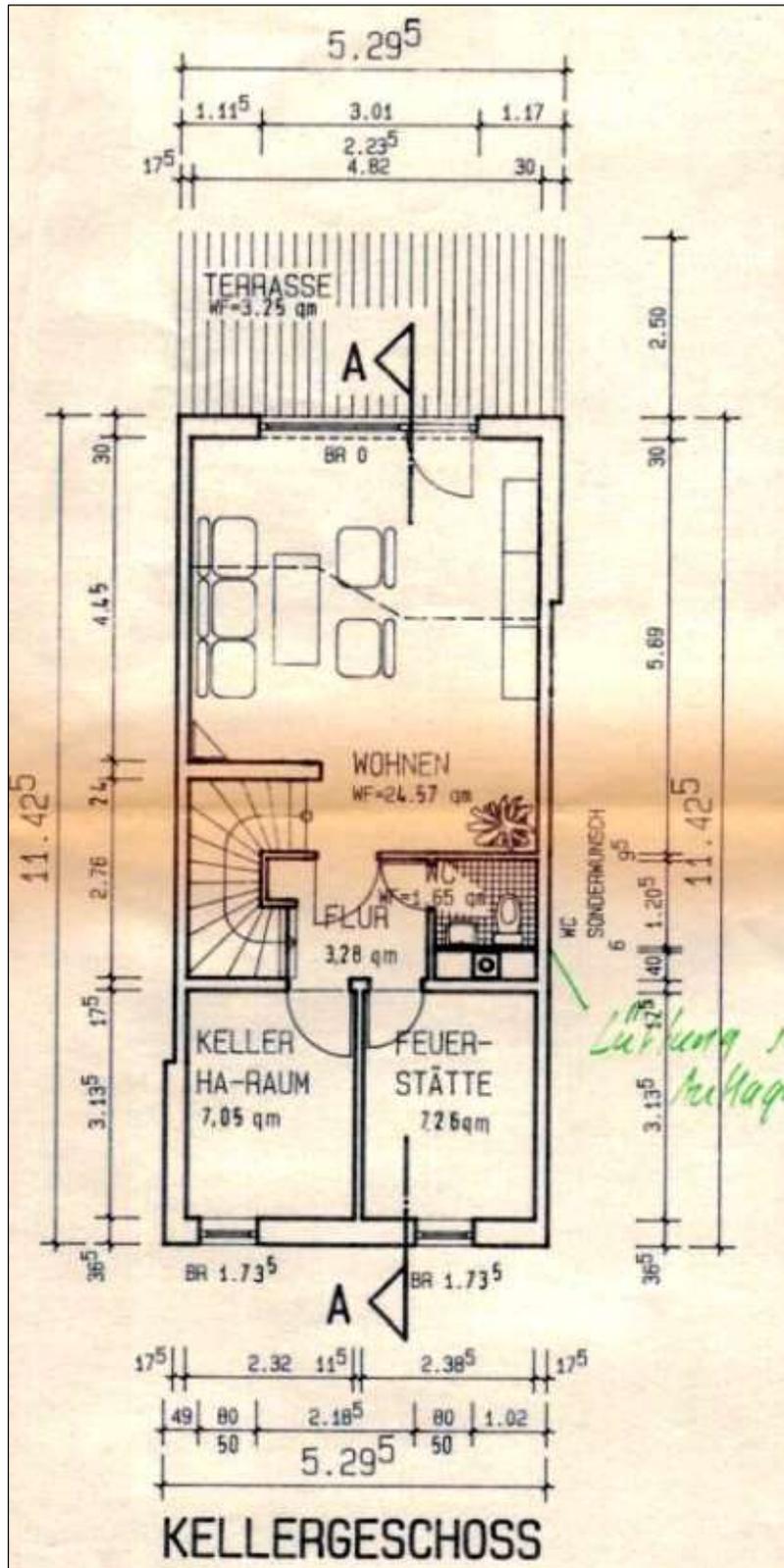
60,50**Dachgeschoss**

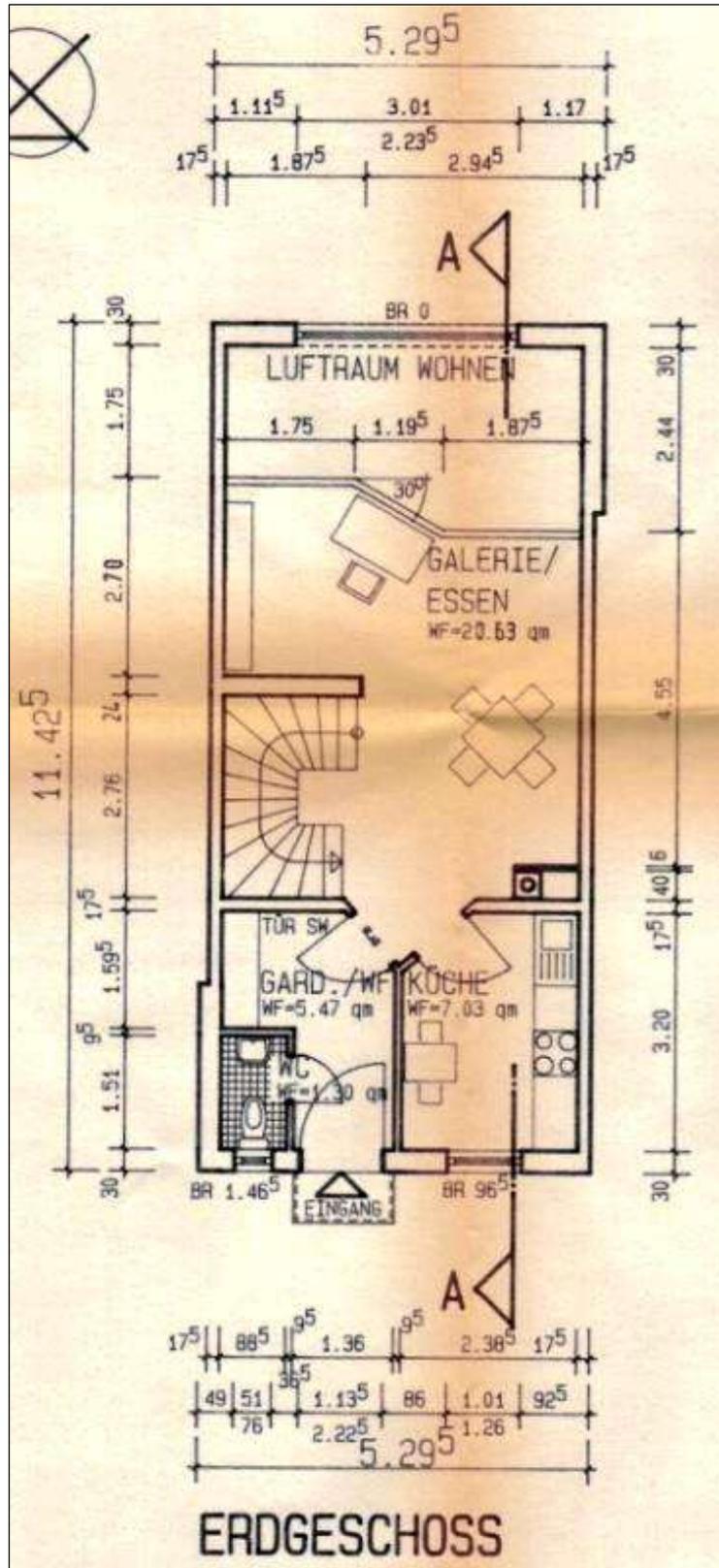
5,295	11,425	60,50
-------	--------	-------

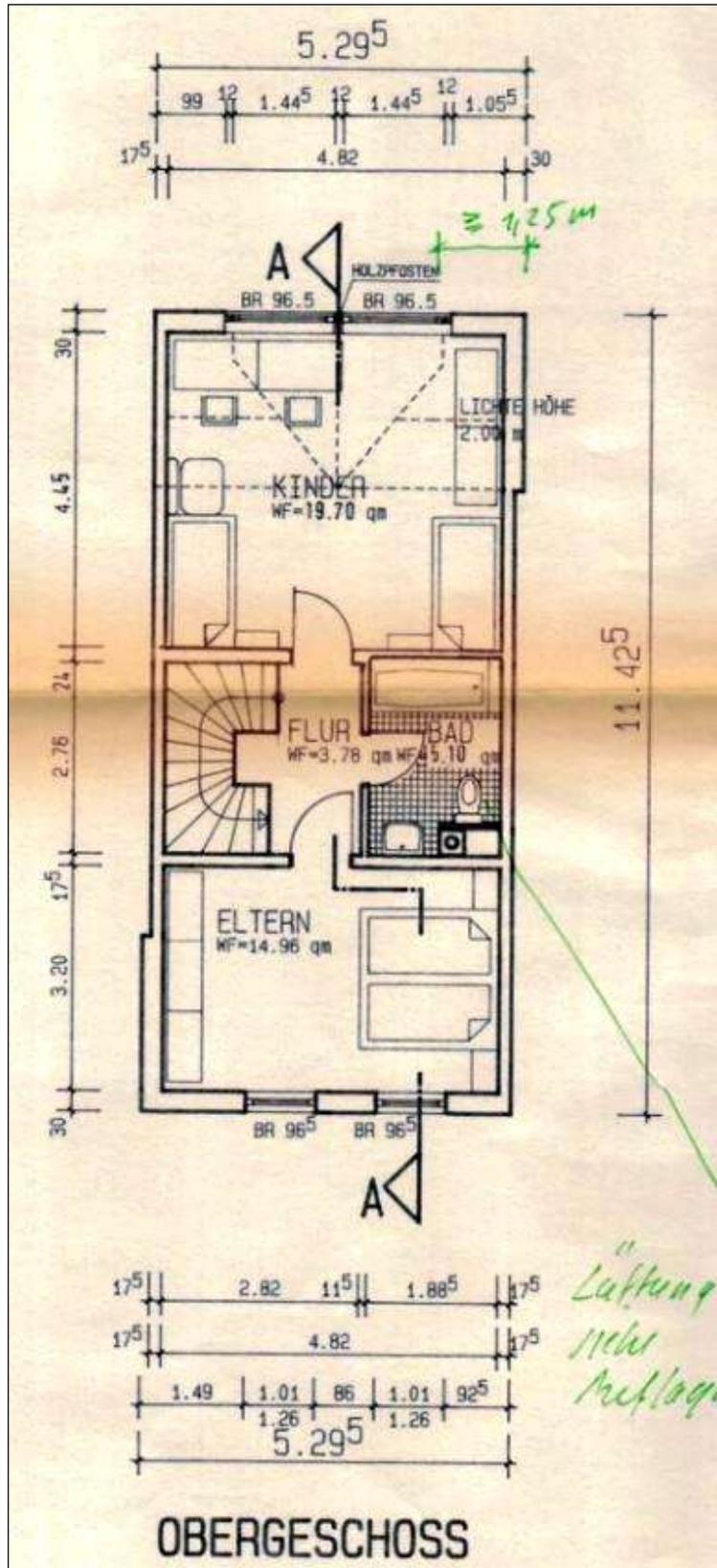
60,50**BGF gesamt: 241,98****rd. 242,00**

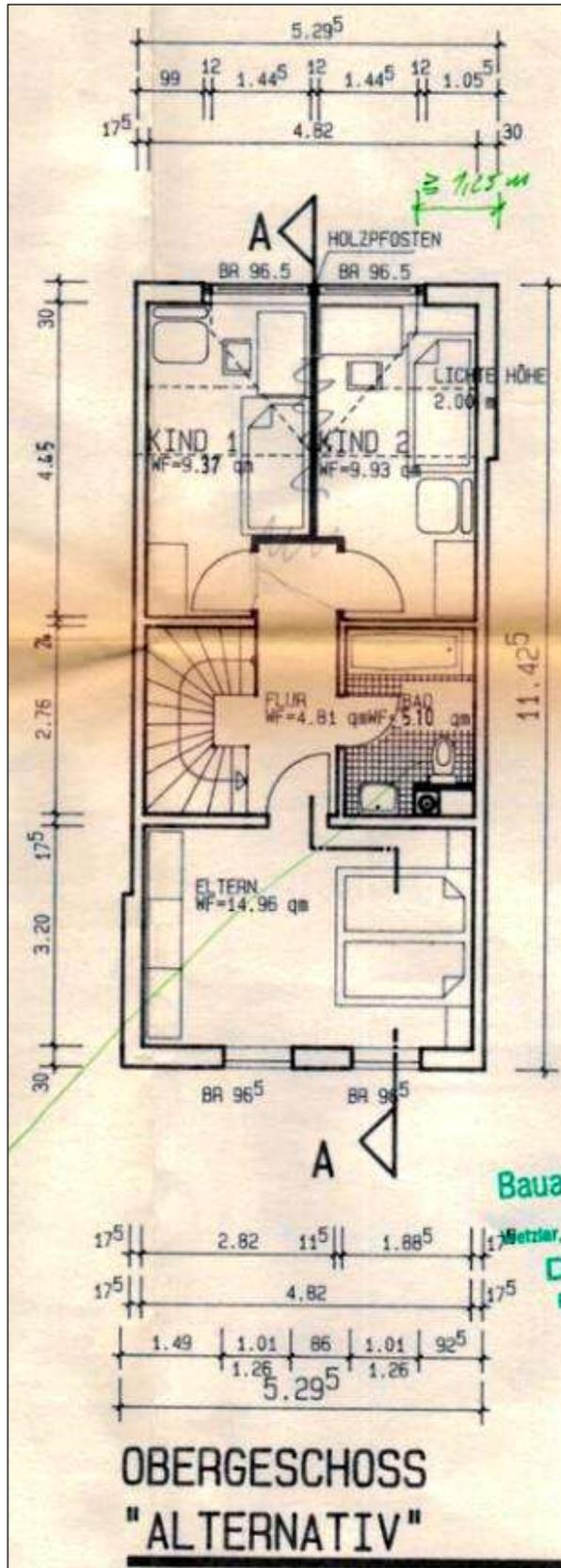
³ Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

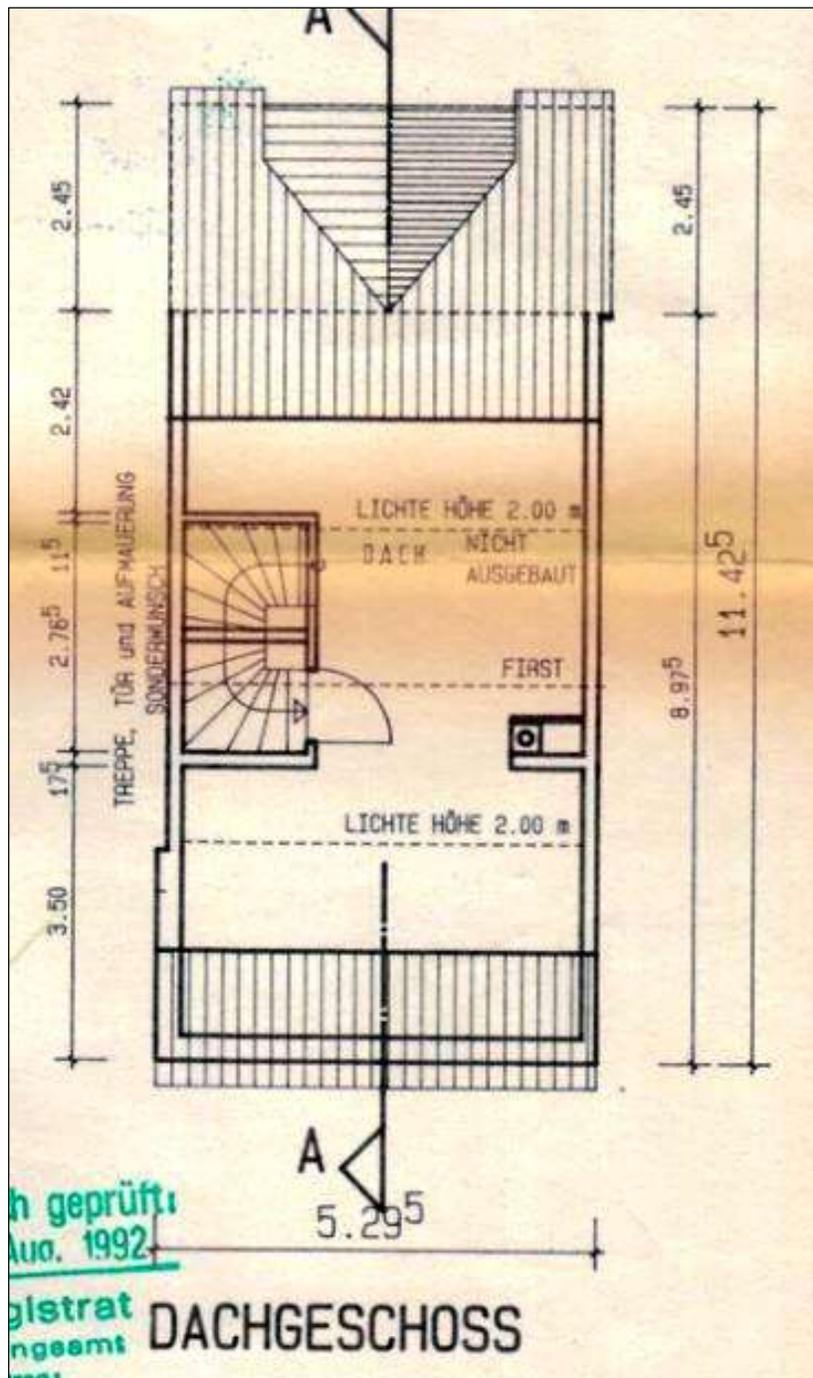
Anlage 5) Bauzeichnungen

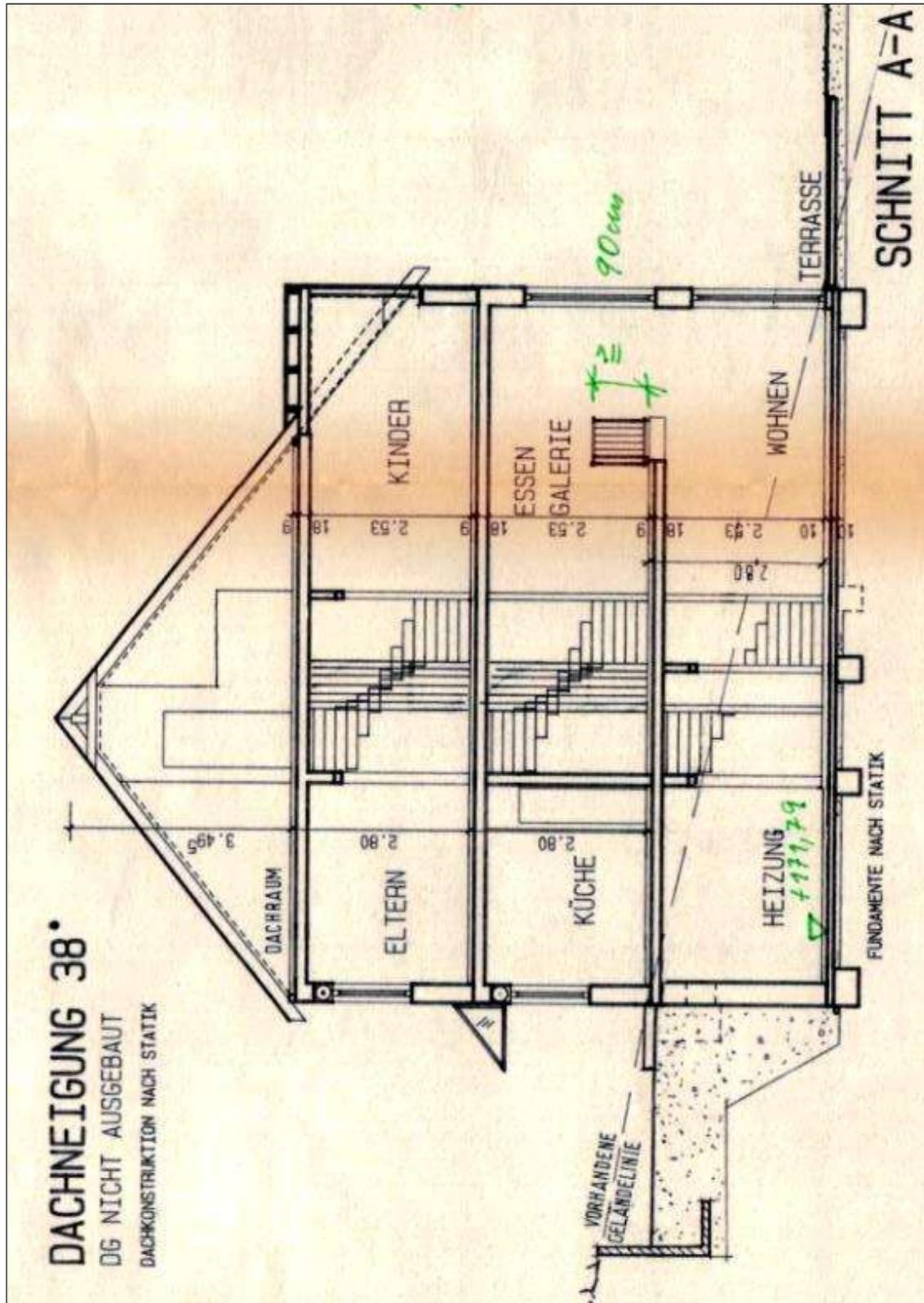












Anlage 6) Fotoliste**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 Umfeld

B. Außenansichten

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansichten

Bild B5 Gebäudeeingang

Bild B6 Verkehrsfläche „Hauszugang“

Bild B7 Garage

Bild B8 Verkehrsflächen

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Umfeld

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht



Bild B5 Gebäudeeingang



Bild B6 Verkehrsfläche „Hauszugang“



Bild B7 Garage



Bild B8 Verkehrsflächen