

Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Martin Schneider

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertschätzung (Marktwert)

(im Sinne des § 194 BauGB)

Verkehrswertschätzung Nr. 20230022

Aktenzeichen: 93 K 29/22

für das Objekt:

Wohn- und Geschäftshaus
Frankfurter Straße 83
35625 Hüttenberg

Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023:

Gemarkung Klein-Rechtenbach, Flur 3 Flurstück 5 Verkehrswert (Marktwert):

395.000 € (in Worten: Dreihundertfünfundneunzigtausend Euro)

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

Ausfertigung: 3/3
Erstellungsdatum: 20.10.2023

Die folgende Verkehrswertschätzung besteht aus 38 Seiten mit 6 Anlagen und 8 Fotos.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.0.	Gegenstand der Wertermittlung	3
1.1.	Auftraggeber	3
1.2.	Eigentümer	3
1.3.	Verantwortlicher Wertermittler	3
1.4.	Zweck der Wertermittlung	3
1.5.	Stichtag der Wertermittlung	3
1.6.	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
1.7.	Besondere Umstände dieser Wertermittlung	4
1.8.	Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen	4
1.9.	Objektbezogene Unterlagen	5
1.10.	Ortsbesichtigung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudeangaben	6
2.0.	Grundbuchdaten (auszugsweise)	6
2.1.	Grundstücksangaben	6
2.2.	Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.3.	Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale	7
2.4.	Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5.	Gebäudeangaben	10
2.6.	Gebäudemerkmale, Baubeschreibung	11
2.7.	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	13
3.	Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen	15
3.0.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatz	15
3.1.	Ansatz wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	15
3.2.	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	16
3.3.	Ermittlung der Bewirtschaftungskostenansätze	17
4.	Wertermittlung	18
4.0.	Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	18
4.1.	Bodenwertermittlung	19
4.2.	Ertragswertermittlung	20
4.3.	Vergleichswertermittlung	22
5.	Verkehrswertfeststellung (Marktwert)	23
5.0.	Verkehrswert	23
5.1.	Marktverhältnisse	23
5.2.	Marktanpassung	23
5.3.	Verkehrswertableitung	24
6.	Schlussbemerkungen	24
7.	Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 21.07.2023	25
8.	Anlagen	
8.1.	Anlage 1 Lageplan der Liegenschaft	
8.2.	Anlage 2 Grundrisse der Liegenschaft	
8.3.	Anlage 3 Flächenaufstellung	
8.4.	Anlage 4 Bebauungsplan	
8.5.	Anlage 5 Objektfotos	
8.6.	Anlage 6 Energieausweis	

1. Allgemeine Angaben

1.0. Gegenstand der Wertermittlung

Wohn- und Geschäftshaus
Frankfurter Straße 83
35625 Hüttenberg

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

1.2. Eigentümer

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

1.3. Verantwortlicher Wertermittler

Martin Schneider
In den Tannen 7
63075 Offenbach am Main

1.4. Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung mit der Beantwortung der folgenden Fragen:

- a). Welche Mieter und Pächter sind vorhanden und ist ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt,
- b). Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber),
- c). Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- d). Besteht Verdacht auf Hausschwamm,
- e). Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,
- f). Liegt ein Energiepass vor,
- g). ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigung oder Kampfmittel) bekannt sind.

(Die Beantwortung der Fragen erfolgt unter Punkt 7. auf Seite 25)

1.5. Stichtag der Wertermittlung

Als Wertermittlungsstichtag wird der 08.09.2023 angenommen. Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag der Wertermittlung.

1.6. Voraussetzungen der Wertermittlung

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

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

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

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

1.7. Besondere Umstände dieser Wertermittlung

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Am Gebäude sind teilweise Mängel vorhanden. Für die Mängelbeseitigung bzw. Wiederherstellung wurden Kosten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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

1.8. Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen

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

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

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

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

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

1.9. Objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Bewertung des Objektes herangezogen:

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

Auftragsgemäß wurde auf ein erneutes Aufmaß verzichtet. Seitens des Auftragnehmers sind die vorgelegten Pläne des Bauamts für eine überschlägige Prüfung herangezogen worden. Eine Mietflächenaufstellung wurde im Ortstermin vorgelegt. Nach überschlägiger Rechnung wurde diese Berechnung plausibilisiert und als Grundlage für diese Wertermittlung unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch etwaige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten Änderungen auf den ermittelten Verkehrswert erfolgen können.

Vom Sachverständigen wurden noch folgende Unterlagen besorgt:

- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss beim Katasteramt vom 02.10.2023
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis 2023
- Auskünfte von Marktteilnehmern

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

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug des Bewertungsgrundstücks vom 14.08.2023
- Lageplan vom 16.10.2023

1.10. Ortsbesichtigung

Die Inaugenscheinnahme erfolgte beim Ortstermin am: 08.09.2023.

Bei der Begehung konnte das Gebäude und das Grundstück besichtigt werden.

Anwesend waren:

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

Als Sachverständiger:

Martin Schneider
In den Tannen 7
63075 Offenbach am Main

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

2. Grundstücks- und Gebäudeangaben

Die folgenden Daten stammen aus dem seitens des Auftraggebers vorgelegten unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 14.08.2023:

Wohngebäude:

2.0. Grundbuchdaten (auszugsweise)

2.0.1. Amtsgerichtsbezirk : **Wetzlar**

2.0.2. Grundbuchamt : **Wetzlar**

2.0.3. Grundbuch von : **Kleinrechtenbach**

2.0.4. Band/Blatt Nr.: **781**

2.0.5. Bestandsverzeichnis :

Laufende Nummer 1: Hof- und Gebäudefläche
Frankfurter Straße 83

2.0.6. Abteilung I (Eigentümer) :

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

2.0.7. Abteilung II (Lasten, Beschränkungen) :

Keine für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.0.8. Abteilung III (nicht wertrelevant):

Keine für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.1. Grundstücksangaben

Wohngebäude

lfd. Nr.	Amtsgericht	Grundbuch von			
1	Wetzlar	Kleinrechtenbach			
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück. Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	Kleinrechtenbach	3	5	Hof- und Gebäudefläche Frankfurter Straße 83	873

Größe gesamt **873 m²**

2.2. Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.2.1. Lagemerkmale

Kleinrechtenbach gehört zur Gemeinde Hüttenberg und liegt im Lahn-Dill-Kreis in Mittelhessen und gehört somit zum Bundesland Hessen. Der Lahn-Dill-Kreis liegt am Trennungspunkt hessischer Mittelgebirge: südlich der Lahn liegt der Taunus, nördlich der Lahn und westlich der Dill beginnt der Westerwald; nördlich der Lahn und östlich der Dill beginnt das Rothaargebirge. Nachbarstädte der Region sind Wetzlar (rund 5km) und Gießen (rund 15km). Bad Nauheim ist ca. 30 km entfernt und Frankfurt ca. 70 km.

2.2.2. Gebietslage

Wetzlar und Gießen sind die beiden Kerne des mittelhessischen Ballungsgebietes (etwa 200.000 Einwohner). Hüttenberg liegt zwischen den Städten Wetzlar und Gießen.

2.2.3. Ortslage

Kleinrechtenbach liegt in unmittelbarer Nähe der Landesstraße L3054 sowie L3133. Das Bewertungsgrundstück befindet sich direkt an der Hauptdurchgangsstraße.

2.2.4. Lageeignung (Wohn-, Geschäftslage)

Die umliegende Bebauung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie entlang der Hauptstraße von kleineren Mehrfamilienhäusern teilweise mit Laden- bzw. kleineren Gewerbebetrieben geprägt. Die Lageeignung ist für Wohnen und nicht störendes Gewerbe geeignet.

2.2.5. Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur ist sehr gut. Die Entfernung nach Wetzlar beträgt ca. 5 km. Die Autobahn A 5 in Richtung Süden ist über die Autobahnauffahrt Butzbach in rund 15 km erreichbar.

Über die Bundesstraße ist Wetzlar in weniger als 5 Minuten erreichbar. Gießen ist in weniger als 15 Minuten erreichbar. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist in ca. 60 Minuten zu erreichen. Der nächste Hauptbahnhof befindet sich in Wetzlar. Wetzlar ist gut an das Schienennetz der Bundesbahn angeschlossen.

2.2.6. Makro- und Mikrolage

Die umliegende Bebauung ist von Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Hauptstraße und hinter liegend überwiegend freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt.

2.2.7. Immissionen und Emissionen

Bis auf die angrenzende Durchgangsstraße sind keine wesentlichen Immissionen oder Emissionen erkennbar.

2.3. Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale

2.3.1. Baugrund

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

2.3.2. Zuschnitt / Oberflächengestalt

Das zu bewertenden bebaute Grundstück befindet sich in leichter Hanglage, das Gebäudegrundstück wurde terrassiert. Das Grundstück ist bebaut, die Zufahrtsfläche ist befestigt und der Garten angelegt.

2.3.3. Erschließungsanlagen

Das bebaute Grundstück ist erschlossen. Es sind nach Auskunft vom Bauamt der Gemeinde Hüttenberg keine Erschließungsbeiträge zur Zahlung fällig.

2.3.4. Ver- und Entsorgungsanlagen

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

2.3.5. Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaltungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Mit Schreiben vom 10.08.2023 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen. Es wird in dieser Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch etwaige Belastungen vorhanden sein, wären diese Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten und von einem hierfür besonders geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

2.4. Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Abgaben und Beiträge

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

2.4.2. Erschließungszustand

Das bebaute Grundstück gilt als erschlossen und mit gesicherter Zuwegung.

2.4.3. Baurechtliche Lage und zulässige Nutzung

Für das Gebäudegrundstück ist der Bebauungsplan Klein-Rechtenbach aus dem Jahr 1967 gültig. Dieser B-Plan sieht eine folgende Nutzungsmöglichkeit vor:

Nutzungsart: WA (Allgemeines Wohngebiet)

GRZ: 0,4

GFZ: 0,7

Einzelheiten sind dem beigefügten B-Plan zu entnehmen bzw. bei der Baubehörde Hüttenberg anzufragen.

2.4.4. Denkmalschutz

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

2.4.5. Baulasten

Laut Auskunft der Gemeinde Hüttenberg vom 20.10.2022 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

2.4.6. Sonstige behördliche Eintragungen

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

2.4.7. Entwicklungszustand / tatsächliche Nutzung

Das Gebäudegrundstück hat die Qualitätsstufe als baureifes Land erreicht. Das Wertermittlungsobjekt ist als Wohn- und Geschäftshaus konzipiert und kann als solches genutzt werden.

2.4.8. Baubeschreibung

Es handelt sich um ein teilweise angebautes Wohn- und Geschäftshaus, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

2.4.9. Mietfläche Wohnen

In dem Gebäude stehen nach Vorlage der im Termin vorgelegten Flächenberechnung rund 569 m² Wohn- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Aufgrund fehlender Berechnungen konnte diese Flächenangabe nur grob plausibilisiert werden. Die Fläche wurde anhand der vorgelegten Pläne grob überschlagen und in der folgenden Wertermittlung unterstellt.

2.4.10. Sonstige Flächen

Auf dem Grundstück befindet sich eine einseitig angebaute Garage. Es sind ansonsten keine weiteren Flächen vorhanden.

2.4.11. Beschreibung der Mietfläche

Das Wertermittlungsobjekt ist wie folgt aufgeteilt:

Vorderhaus und Seitengebäude:	EG: 2 ZW mit Küche und Bad 1.OG: 3 ZW mit Küche, Bad und Balkon DG li: 2 ZW mit Küche, Bad, Balkon DG re: 2 ZW mit Küche und Bad Abstellflächen und Versorgungsräume im EG
Hinterhaus:	EG: Ladengeschäft mit Nebenräumen OG: 4 Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Balkon, Terrasse und Garten
Sonstiges:	Einseitig angebaute Garage

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

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

2.5. Gebäudeangaben

2.5.1. Baujahr (-e)

Das Vorderhaus wurde nach Angaben der anwesenden Eigentümer um das Jahr 1928 errichtet. Das Vorderhaus ist unterkellert. Das Gebäude wurde sukzessive renoviert oder saniert, zuletzt vermutlich um 1990 als auch das Dachgeschoss ausgebaut sowie der Ausbau des seitlichen Anbaus erfolgte. Das Ladengeschäft im hinteren Teil des Grundstücks sowie die darauf befindliche Wohnung wurde durch Abriss bzw. Erweiterung der Scheune in den Jahren 1978 / 1979 errichtet.

2.5.2. Umbauten, Modernisierungen

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

2.5.3. Gebäudekonzeption, aktuelle Nutzung

Das Gebäude wurde als Wohn- und Geschäftshaus geplant und kann als solches auch genutzt werden.

2.6. Gebäudemerkmale, Baubeschreibung

Sofern nicht anders beschrieben, stammen die Einzelbauteile des Gebäudes aus der Bauzeit des Hauses um das Jahr 1928 und Anbau des Hinterhauses um 1978. Folgende Ausstattung wurde bei der Besichtigung vorgefunden bzw. konnte anhand der übermittelten Unterlagen festgestellt werden:

Rohbau:

Unterkellerung:	Vorderhaus: voll unterkellert Seitengebäude: nicht unterkellert Hinterhaus: nicht unterkellert
Fundamente:	laut Planunterlagen: Streifenfundamente
Tragkonstruktion:	vermutlich über Außenwände, teilweise Innenwände
Außenwände:	massiver Aufbau
Decken:	vermutlich Betondecke im Vorderhaus vermutlich Holzbalkendecken
Dachform:	Hauptgebäude: Satteldach mit Gauben Seitlicher Anbau: Pultdach Hinterhaus Satteldach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl vermutlich aus Holz
Dacheindeckung:	Hauptgebäude: augenscheinlich Dachsteine Seitlicher Anbau: augenscheinlich Dachsteine Hinterhaus: Welleternitplatten

Ausbau:

Fassade:	Sockel: überwiegend verputzter Sockel und verputzte Fassade
Wärmedämmung:	keine vorhanden
Treppen:	zum Kellergeschoss: Steintreppe
Böden:	Einfache Bodenbelege wie Fliesen und Laminat
Innenwände:	überwiegend verputzte und tapezierte Wände
Innendecken:	verputzte, und überwiegend tapezierte Decken teilweise mit abgehängten Decken
Innentüren:	überwiegend Holz / Holzfurniertüren
Zugangstüren:	Einfache Zugangstüren
Fenster:	teilweise Kunststofffenster, im Hinterhaus Holzfenster, überwiegend zweifach verglast.

Haustechnik:

Sanitär-Installationen:	Die Wohnungen sind mit typischen Badelementen wie Dusche, WC und Handwaschbecken ausgestattet. Teilweise wurden in Ergänzung auch weitere Sanitärelemente wie Badewannen und Bidets installiert.
Heizungssystem:	Zentrale Ölheizung mit zentraler Warmwasserheizung für das Hinterhaus und dezentraler Warmwasseraufbereitung für das Vorderhaus Oberirdischer Öltank in Kunststoffbehältern
Elektro-Installationen:	Die Verkabelung stammt vermutlich aus dem Baujahr bzw. Erweiterung des Hauses.
Energetischer Standard:	Dem Baualter entsprechender energetischer Standard.
Außenanlagen:	Versorgungsleitungen Wasser, Abwasser, Strom und Telefon
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Bauliche und sonstige Außenanlagen:	Garage vorhanden

2.6.1. Energetischer Zustand

Das Gebäude selbst wurde bis auf den Einbau einer Ölheizung sowie dem Austausch der Fenster bisher nicht energetisch modernisiert oder saniert. Der energetische Zustand entspricht überwiegend dem Ursprungsbaujahr bzw. dem Ausbaujahr.

2.6.2. Besondere Bauteile, bauliche Anlagen und Ausstattungen

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

2.6.1. Gesamtbeurteilung

Das Gebäude ist in baujahrstypischer Bauweise erstellt und mit üblichen Ausstattungen versehen worden. Für eine weitere Nutzung sind Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gebäude erforderlich, insbesondere da das Hinterhaus seit mehreren Jahren ungenutzt ist und leer steht. Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem für das Alter und die hieraus resultierende Restnutzungsdauer ausreichenden im Hinterhaus eher mangelhaften Allgemeinzustand.

2.7. Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

In dem Wertermittlungsobjekt wurden nur teilweise Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

2.7.1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Eine Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgte unter Berücksichtigung des Anbaus sowie der Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie. Der Modernisierungsgrad entspricht daher rechnerisch dem Zustand eines Gebäudes aus dem Jahr 1983.

2.7.2. Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

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

Am Gebäude sind Schäden vorhanden, die verbaute Heizung funktioniert nicht richtig und ist wirtschaftlich nicht mehr reparabel. Das Garagendach sowie das Hinterhaus sind nach Einschätzung der Nutzer mit einem asbesthaltigen Material verbaut worden. Die Mehrkosten für eine fachgerechte Entsorgung wurde jedoch berücksichtigt.

2.7.3. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Für die Reparatur diverser Schäden, insbesondere der Putzausbesserungen an der Fassade, Beseitigung von Rissen sowie die Wiederherstellung einer wirtschaftlichen Nutzung im Gesamtgebäude sind Arbeiten erforderlich. Für die Wiederherstellung sowie der erforderlichen Folgearbeiten wurde ein Betrag in Höhe von **20.000,00 €** im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

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

Für die Reparatur bzw. Erneuerung der Heizung für die Wiederherstellung einer wirtschaftlichen Nutzung wurde ein Betrag in Höhe von **20.000,00 €** im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

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

Das Garagendach sowie das Hinterhaus sind nach Einschätzung der Nutzer mit einem asbesthaltigen Material verbaut worden. Die Mehrkosten für eine fachgerechte Entsorgung werden in Höhe von **9.000 €** kalkuliert.

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

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

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

3. Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen

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

Das statistische Bundesamt veröffentlicht aktuell nur die Bauindexpreise auf Grundlage des Basisjahres 2010. Die zur Ermittlung des Sachwerts erforderlichen Daten wurden aus der Sachwertrichtlinie entsprechend berücksichtigt. Mangels aussagekräftiger Pläne und einer fehlenden Berechnung wird auf eine Ermittlung des Sachwerts verzichtet.

3.0. Ermittlung des Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (regionale Auswertung)

Wohn- und Geschäftshäuser: 5,10 % (Spanne +/- 0,8 %)

(Quelle: Immobilienmarktbericht LDK 2023 / Mittelwert Wohn- und Geschäftshäuser im Lahn Dill Kreis)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein vermietetes Wohn- und Geschäftshaus, teilweise besteht Leerstand. Nach Aussage durch den Gutachterausschuss des Gutachterausschusses beim AfB in Marburg werden für Wohn- und Geschäftshäuser in dieser Lage, Größe, Beschaffenheit und Nutzung üblicherweise mit dem genannten Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 5,1% bewertet. Die Spanne beträgt +/- 0,8. In der folgenden Wertermittlung wird aufgrund des Alters verbunden mit dem Erhaltungszustand des Gebäudes ein durchschnittlicher Liegenschaftszins mit 5,1 % unterstellt.

3.1. Ansatz wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

baulichen Anlage, werden eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und eine hieraus resultierende Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie von 30 Jahren unterstellt.

3.2. Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

3.2.1. Miet- und Pachtverhältnisse

Das Vorderhaus ist vermietet, eine Wohnung wird von einem der Eigentümer selbst genutzt. Die gewerbliche Fläche und die Wohnung im Hinterhaus stehen leer.

3.2.2. Ermittlung der marktüblichen Erträge

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

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

Vorderhaus / Seitengebäude:

Lage:	Hüttenberg-Kleinrechtenbach
Bestandsgebäude Wohnungen:	65 m ² - 80m ² Wohnfläche
Grundbaujahr:	1978 - 1990
Ausstattung:	Einfach bis Mittel
Bodenwertniveau:	110,00 €
Vergleichsmiete:	5,85 € / m ² bis 7,00 € / m ²
Zuschlag für Art der Nutzung:	0,60 € / m ² bis 1,40 € / m ²
Vergleichsmiete gerundet:	6,40 € / m ² bis 8,40 € / m ²

Hinterhaus:

Lage:	Hüttenberg-Kleinrechtenbach
Bestandsgebäude Wohnungen:	170 m ² Wohnfläche
Grundbaujahr:	1978
Ausstattung:	Einfach
Bodenwertniveau:	110,00 €
Vergleichsmiete:	4,80 € / m ²
Zuschlag für Art der Nutzung:	0,96 € / m ²
Vergleichsmiete gerundet:	5,76 € / m ²

Der Mietwertkalkulator veröffentlicht nur Mietpreise für Wohnräume in Mehrfamilienhäusern. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Wohnungen im Vorderhaus sind überwiegend praktisch geschnitten und verfügen teilweise über einen Balkon. Ein Aufschlag auf die durchschnittliche Miete wäre daher auch begründet. Die Wohnung im Hinterhaus entspricht eher einem großzügigen Einfamilienhaus, jedoch sind auch Einschränkungen aufgrund der Nutzung sowie der Nutzbarkeit vorhanden. Die gewerblichen Flächen sind ohne weitere Investition aktuell nur als Lager- und Abstellfläche zu werten.

Weiter wurden über die Internetportale Immobilienscout24 und Immowelt die aktuellen Mietangebote in Hüttenberg-Kleinrechtenbach und Umgebung zum Vergleich herangezogen. Eine Dokumentation Wohnungen bzw. Häuser hat ergeben, dass Preise zwischen 5,00 €/m² und 8,00 €/m² je nach Lage und Zustand angeboten werden. Als nachhaltige Marktmiete wird auf Grund der Lage verbunden mit den unterschiedlichen Zeiträumen der Mietabschlüsse die tatsächlich gezahlten Mieten als nachhaltige Marktmieten unterstellt. Die Wohnung der Miteigentümer liegt unter dem Durchschnitt, hier erfolgt ein Aufschlag auf die tatsächlich bezahlte Miete. Eine der Dachgeschosswohnungen ist überdurchschnittlich vermietet, für eine nachhaltige Ermittlung erfolgt hier eine geringfügige Reduzierung auf das allgemeine Mietniveau im Haus. Diese tatsächlich gezahlten Mieten decken sich auch mit den über das Portal MIKA ermittelten Mieten. Die leerstehende Wohnung im Hinterhaus wird aufgrund des Zustandes und der vorhandenen Einschränkung mit einem Abschlag bewertet. Die Gewerbeflächen im EG können aktuell nur als Lagerflächen berücksichtigt werden. Eine Ableitung erfolgt aus dem Gewerbemietenspiegel der IHK Lahn-Dill. Für die Garage wird eine monatliche Miete in Höhe von 50,00 € als nachhaltige Miete unterstellt.

3.3. Ermittlung der Bewirtschaftungskostenansätze

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

Hierzu zählen folgende Kostengruppen:

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

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

Für die folgende Bewertung werden hierfür folgende Ansätze gewählt:

I.	Verwaltungskosten Verwaltungskosten jährlich je Wohneinheit 330,00 € 6 Wohnung x 330,00 € = 1.980,00 € 1 Garage: 40,00 €	Gesamt:	2.020,00 €
II.	Instandhaltungskosten Kosten pro Wohnfläche je Jahr für Wohnräume Übliche Instandhaltungskosten 12,00 €/m ² Es werden keine weiteren Ab- oder Zuschläge vorgenommen. 569,00 m ² x 12,00 €/m ² = 6.828,00 € 1 Garage: 85,00 €	Gesamt:	6.913,00 €
III	Mietausfallwagnis Als Erfahrungssätze wird folgender Prozentsatz für den Mietausfall: 2,00 % Für Mietwohngrundstücke in Ansatz gebracht 39.096,00 € x 2,00 %	Gesamt:	782,00 €
IV	Sonstige Betriebskosten: 4,00 % 39.096,00 € x 4,00 %	Gesamt:	1.564,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			11.279,00 €

3.3.1. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

4. Wertermittlung

4.0. Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

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

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

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

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

4.1. Bodenwertermittlung

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

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in einer vom Gutachterausschuss des Lahn-Dill-Kreises festgelegten Bodenrichtwertzone. Dieser veröffentlichte Wert bezieht sich auf folgendes Richtwertgrundstück:

Nutzungsart	Mischgebiet
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	110,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstücks	700 m ²
Stichtag des Bodenwerts	01.01.2022
(Quelle: Bodenrichtwertkarte Boris Hessen)	

Bodenwert bebautes Grundstück

Die Größe des bebauten Grundstücks ist größer als das Richtwertgrundstück. Der Immobilienmarktbericht veröffentlicht Anpassungsfaktoren bei Abweichungen vom Regelgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist eine Fläche von 873 m² auf. Das Wertermittlungsobjekt ist somit größer als das Richtwertgrundstück. Es erfolgt daher eine Anpassung gemäß Marktbericht. Die übrigen Kennzahlen des Bewertungsgrundstücks entsprechen den Parametern des Richtwertgrundstücks.

Bodenwert

Fläche	873 m ²
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²
Umrechnungskoeffizient	0,98
Bodenwert	107,80 €/m ²

Bodenwert **94.109 €**

Bodenwert gerundet **94.000 €**

4.2. Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung.

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

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

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

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

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

4.2.1. Mietfläche

Mieteinheit

	Anzahl	Fläche nach DIN 283 [m ²]
EG Vorderhaus		50,00
OG Vorderhaus		79,00
DG Vorderhaus (rechts)		65,00
DG Vorderhaus (links)		57,00
EG Hinterhaus		138,00
OG Hinterhaus		180,00
Garage	1	

Fläche in Anlehnung an die DIN 283

569,00 m²

4.2.2. Rohertrag

Rohertrag

Mieteinheit	Mietfläche [m ²] / Anzahl	RoE/m ²	RoE/Monat	RoE/Jahr
EG Vorderhaus	50,00	7,30 €	365 €	4.380 €
OG Vorderhaus	79,00	7,00 €	553 €	6.636 €
DG Vorderhaus (rechts)	65,00	8,00 €	520 €	6.240 €
DG Vorderhaus (links)	57,00	8,00 €	456 €	5.472 €
EG Hinterhaus	138,00	3,00 €	414 €	4.968 €
OG Hinterhaus	180,00	5,00 €	900 €	10.800 €
Garage	1,00	50,00 €	50 €	600 €
			3.258,00 €	39.096 €
Rohertrag				39.096 €

4.2.3. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten

	% zu JRO	Betrag	/m ²
Verwaltungskosten	5,06	1.980 €	3,48 €
Verwaltungskosten Garage	0,10	40 €	0,07 €
Instandhaltungskosten	17,46	6.828 €	12,00 €
Instandhaltungskosten Garage	0,22	85 €	0,15 €
Mietausfallwagnis	2,00	782 €	1,37 €
nicht umlegbare Betriebskosten	4,00	1.564 €	2,75 €
	28,84 %	11.279 €	19,82 €
Bewirtschaftungskosten pro m ²		Mietfläche: 569,00 m ²	19,82 €
Bewirtschaftungskosten	28,84 % von RoE	39.096 €	11.279 €

4.2.4. Ermittlung des Ertragswerts

Ertragswert

Nachhaltiger Jahresrohertrag		39.096 €
Bewirtschaftungskosten		-11.279 €
Jahresreinertrag (JRE)		27.817 €
Liegenschaftszins	5,10 %	
Bodenwert	94.109 €	
Bodenwertverzinsung		-4.800 €
Reinertrag der baulichen Anlage		23.017 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Barwertfaktor	15,1988	
Ertragswert der baulichen Anlage		349.831 €
Bodenwert		94.109 €
Vorläufiger Ertragswert		443.940 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-49.000 €
Ertragswert		394.940 €
Ertragswert gerundet		395.000 €

4.3. Vergleichswertermittlung

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

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

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

5. Verkehrswertfeststellung (Marktwert)

5.0. Verkehrswert

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

Wertbezeichnung		Wertbeitrag
Bodenwert	94.000 €	
Ertragswert	395.000 €	
Verkehrswert		395.000 €

5.1. Marktverhältnisse

Im Lahn-Dill-Kreis herrschen übliche Marktverhältnisse. In Hüttenberg-Kleinrechtenbach werden gebrauchte Wohn- und Geschäftshäuser auch zu marktüblichen Preisen gehandelt.

5.2. Marktanpassung

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

5.3. Verkehrswertableitung

Das Ertragswertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteschätzung am Markt in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Dies gilt überwiegend bei vermieteten Objekten und insbesondere bei vermieteten Wohn- und Geschäftshäusern. Aus den vorgenannten Gründen wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist teilweise vermietet, die aktuell leerstehenden Flächen könnten theoretisch von den Eigentümern vermietet werden. Es liegen keine ausreichenden Verkaufspreise für vergleichbare Immobilien nach Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand in einem zeitnahen Verkaufszeitraum vor, so dass eine fundierte Ermittlung eines Vergleichswertes nach den gesetzlichen Bestimmungen auch nicht erfolgen kann.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein ermittelter Verkehrswert von

Verkehrswert (Marktwert) = 395.000,-- €
(in Worten: Dreihundertfünfundneunzigtausend Euro)

6. Schlussbemerkungen

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

Der Wertermittler bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Wertermittler nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit bemessen werden kann. Der Wertermittler erklärt, dass die vorstehende Wertermittlung Urheberschutz genießt, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Wertermittlungsauftrag werden nur Rechte zwischen dem Wertermittler und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen, Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieser Wertermittlung untersagt.

Offenbach am Main, 20.10.2023

Martin Schneider

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

7. Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 21.07.2023

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

Das Wertermittlungsobjekt ist teilweise vermietet, die Flächen im Hinterhaus stehen leer.

Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das nicht nach WEG aufgeteilt wurde. Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.

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

In der zu bewertenden Liegenschaft wird aktuell kein Gewerbebetrieb mehr geführt. In der vergangenen Zeit wurde hier ein Metzgereibetrieb geführt.

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

In den Wohnungen sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen mehr vorhanden. In dem ehemaligen Metzgereibetrieb ist eine Theke sowie Metzgereinterieur vorhanden. Dieses ist aber wirtschaftlich überaltert und wird auch nicht mehr genutzt. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt daher nicht. Es sind daher keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die mitgeschätzt werden müssten.

- d). Besteht Verdacht auf Hausschwamm.

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

- e). Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

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

- f). Liegt ein Energiepass vor.

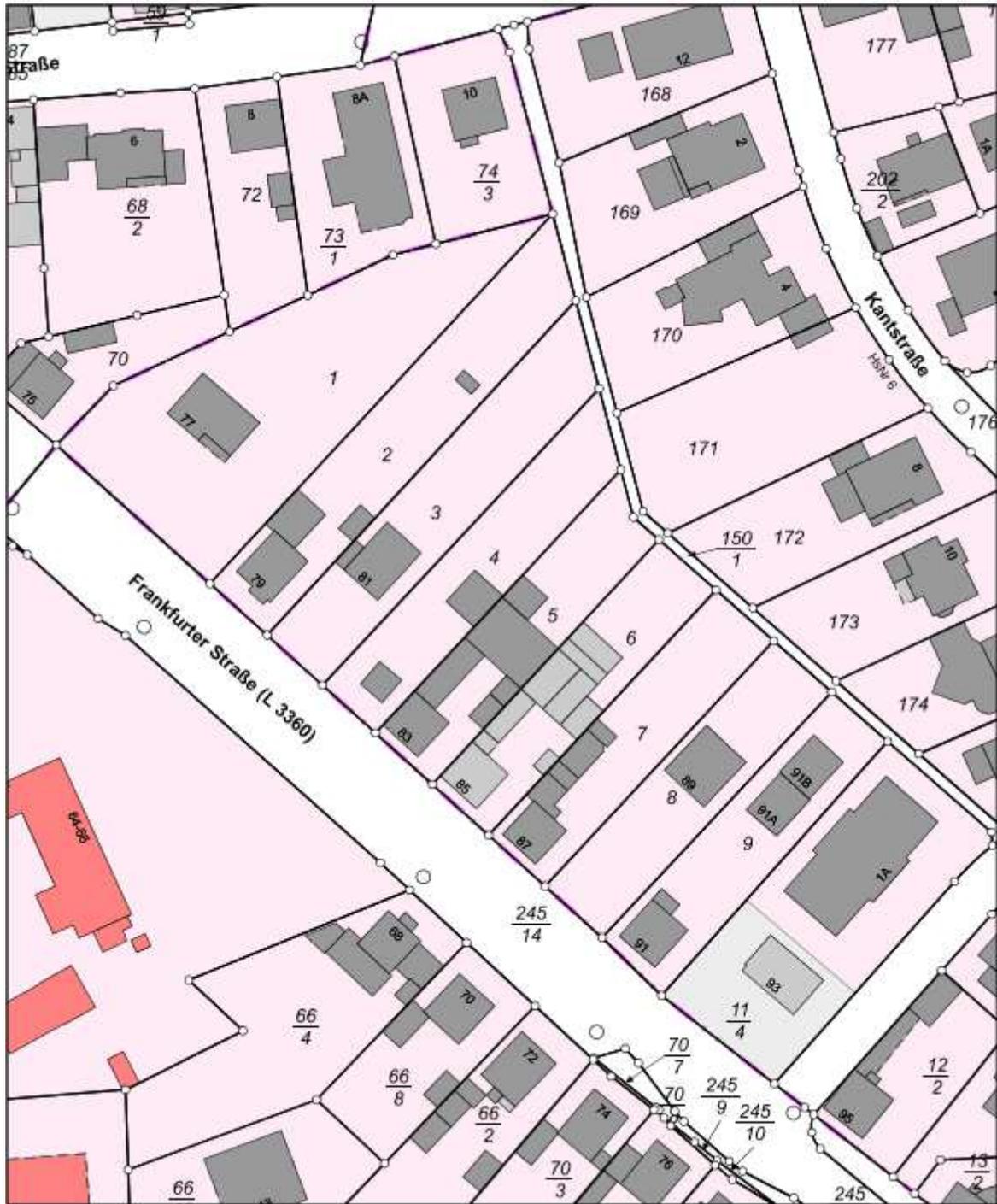
Ein Energieausweis ist als Anlage beigefügt.

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

Mit Schreiben vom 10.08.2023 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen. Es wird in dieser Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt.

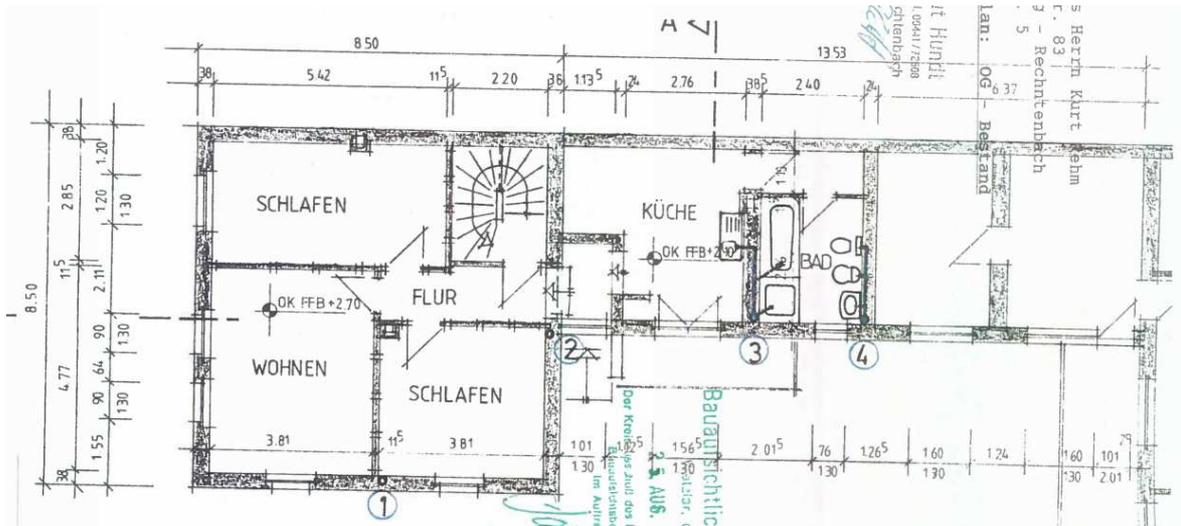
8. Anlagen

Anlage 1: Lageplan der Liegenschaft



Quelle: Auszug aus der Liegenschaftskarte - ohne Maßstab-

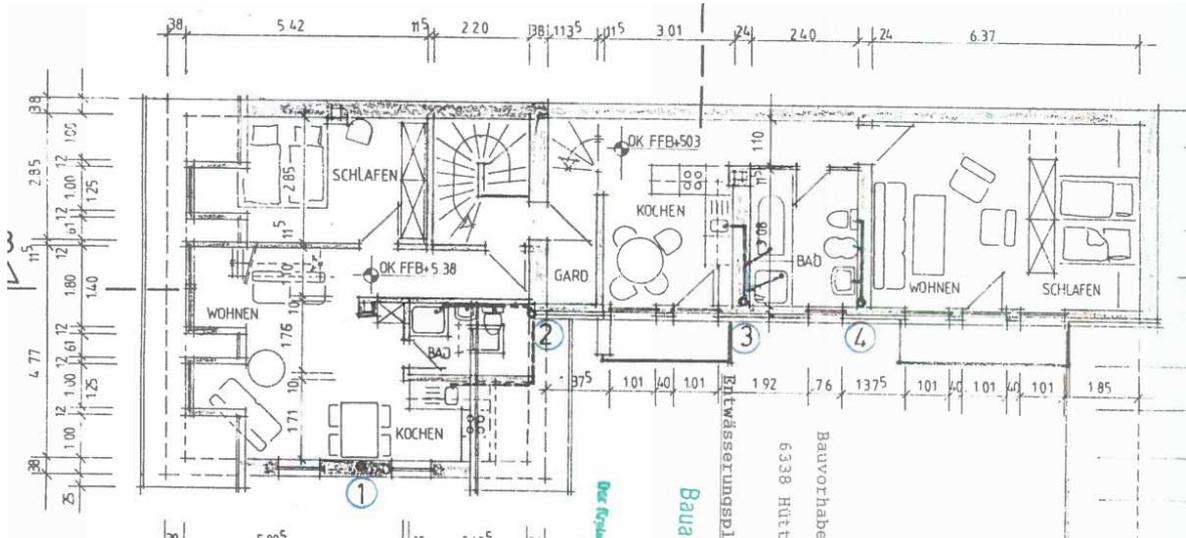
Grundriss-Skizze Vorderhaus / Seitengebäude Obergeschoss:



Quelle: Grundriss aus den Unterlagen des Bauamts -ohne Maßstab-

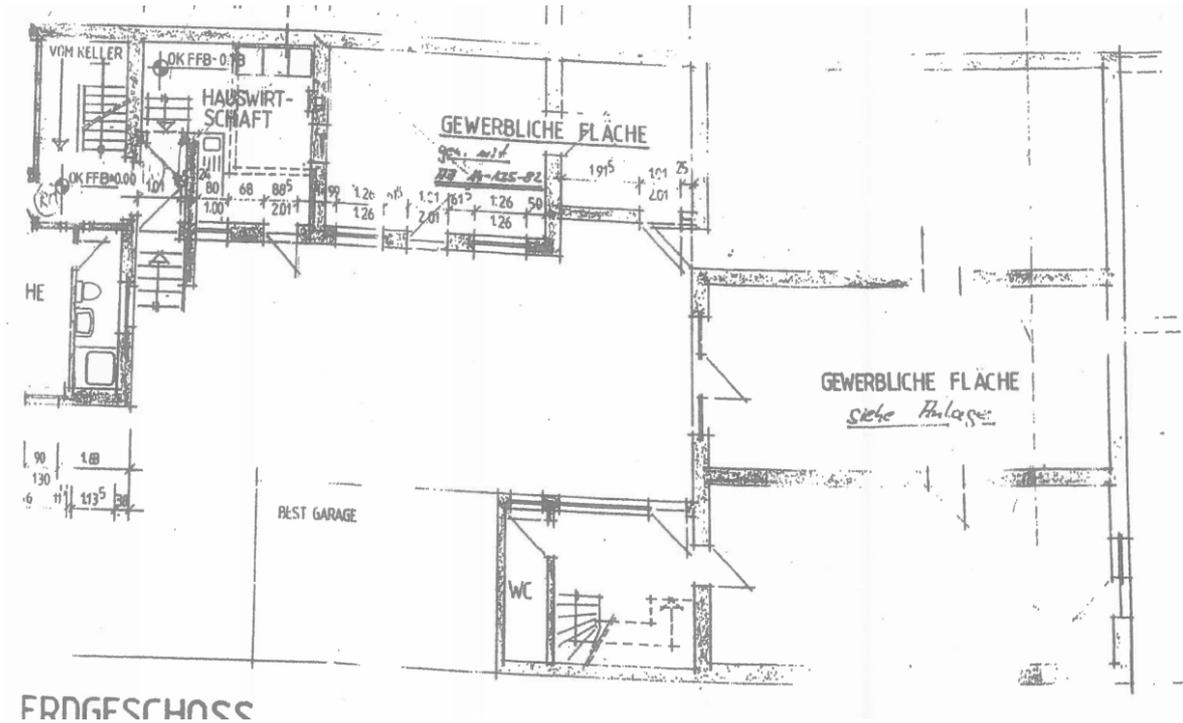
Hinweis: Der oben aufgeführte Plan stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort überein!

Grundriss-Skizze Vorderhaus / Seitengebäude Dachgeschoss:



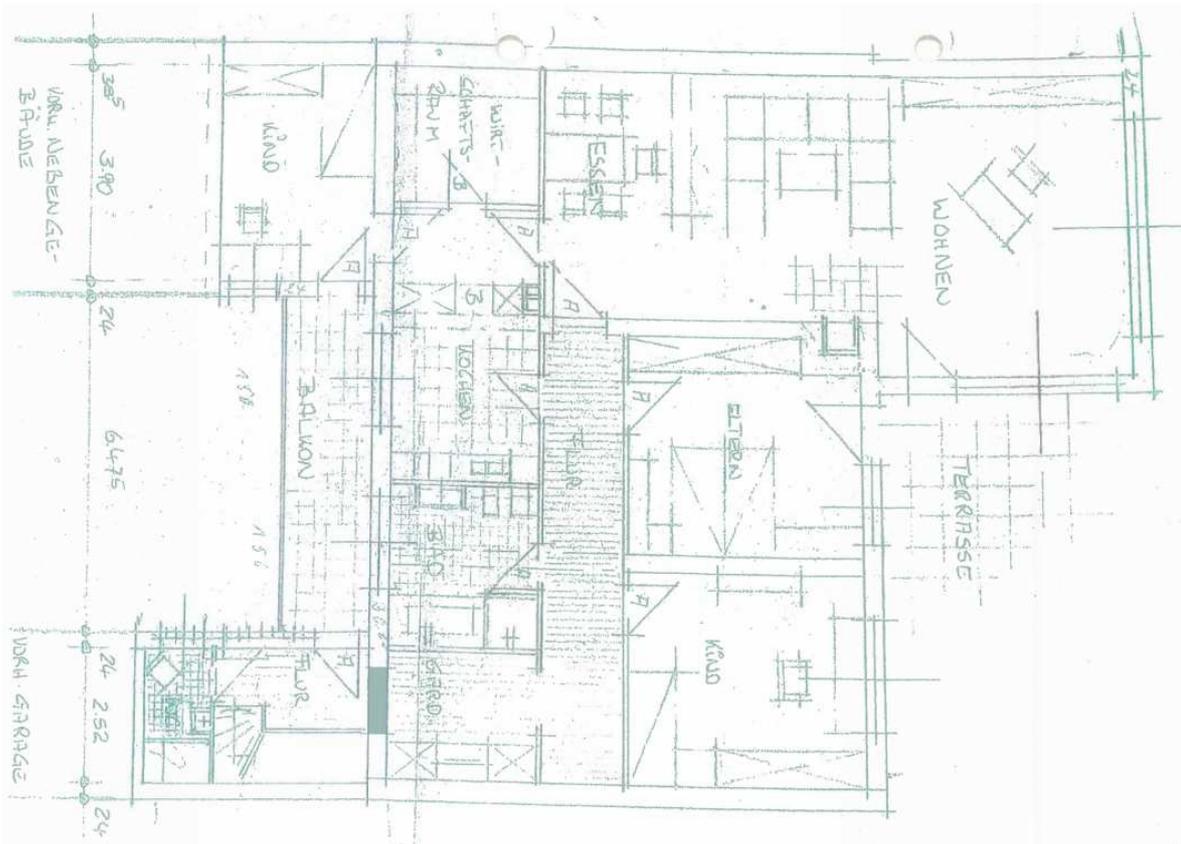
Quelle: Grundriss aus den Unterlagen des Bauamts -ohne Maßstab-
Hinweis: Der oben aufgeführte Plan stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort überein!

Grundriss-Skizze Hinterhaus EG:



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

Grundriss-Skizze Hinterhaus OG:



Quelle: Grundriss aus den Unterlagen des Bauamts -ohne Maßstab-

Hinweis: Der oben aufgeführte Plan stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort überein!

Anlage 3: Flächenaufstellung

Vorderhaus:

Lage:	Mieter	Wohnfläche	Mietvertrag seit
EG:		ca. 50 QM	16.09.2014
1.OG		ca. 79 QM	10.02.2009
2. OG re.		ca. 65 QM	15.04.2019
2. OG li.		ca. 57 QM	01.07.2020

Hinterhaus:

Erdgeschoss ca. 138 QM Lager- und Gewerbefläche

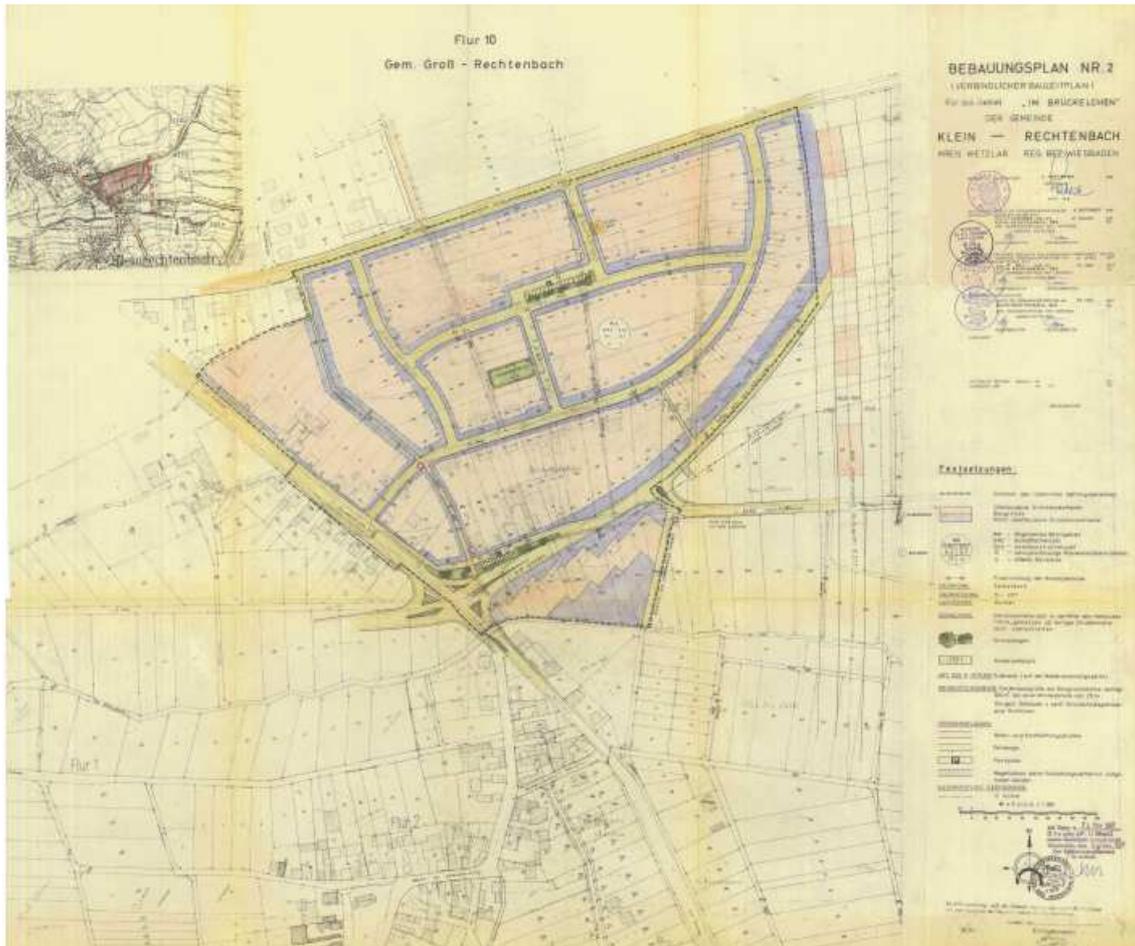
1. OG ca. 180 QM Wohnfläche

Garage für ein PKW

Quelle: Übergebene Flächenaufstellung durch die Eigentümer

Hinweis Es wurde nicht geprüft, ob die Flächen im Detail mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort übereinstimmen!

Anlage 4: Bebauungsplan



Quelle: B-Plan aus dem Bauamt der Gemeinde Hüttenberg -ohne Maßstab-

Anlage 5: Objektfotos

Bild 1: Ansicht von Westen:



Bild 2: Ansicht Seitengebäude:



Bild 3: Ansicht Heizung:



Bild 4: Ansicht Öltank:



Bild 5: Ansicht Badezimmer VH:



Bild 6: Ansicht Badezimmer HH:



Bild 7: Ansicht Gebäudeschaden



Bild 8: Ansicht Feuchtigkeit im Keller



Anlage 6: Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
93,8 kWh/(m²a)

Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl	01.02.2004	02.02.2005	22569	—	1,04	89,6	—	89,6
Heizöl	03.02.2005	04.02.2006	22730	—	1,02	88,7	—	88,7
Heizöl	05.02.2006	06.02.2007	22660	—	1,19	103,2	—	103,2
Durchschnitt								93,8

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

Hinweis: Der vorgelegte Energieausweis stimmt mit den vorgefundenen Gebäudemerkmalen nicht überein!