

50

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

24,02 x 15.009,00 € = 360.516,18 €

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) = 48.720,00 €

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

409.236,18 €

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigefügt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in üblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für Februar 2023 mit Basis 2015 = 100 zu 158,9 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 176,4. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.



Objekt: Wohnanwesen, bebaut mit 2 Einfamilien-Wohnhäusern
 Gladenbacher Str. 36, 35444 Biebertal - Fellingshausen
 Gem. Fellingshausen, Fl. 9, Flst. 62

R.11060.23 vom 27.06.2023

Seite 25

Einfamilien-Wohnhaus (Vorderhaus)

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.11, 1.32, 1.11 und 1.23, überwiegend Standardstufe 3, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	850,00 €
Index		x	1,764
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.499,40 €/m ²
Brutto-Grundfläche	370 m ²	x gerundet	1.500,00 €
		=	555.000,00 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	25.000,00 €
Herstellungskosten		=	580.000,00 €
bei einem Alter von	40 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	57,1 %	=	-331.180,00 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	248.820,00 €

Einfamilien-Wohnhaus (Hinterhaus)

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.02 und 1.01, überwiegend Standardstufe 3, objektbezogen angepasst und bemessen (zweiseitig angebaut), sachverständig gewählt, etwa	=	675,00 €
Index		x	1,764
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.190,70 €/m ²
Brutto-Grundfläche	420 m ²	x gerundet	1.190,00 €
		=	499.800,00 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	20.200,00 €
Herstellungskosten		=	520.000,00 €
bei einem Alter von	40 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	57,1 %	=	-296.920,00 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	223.080,00 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	23.595,00 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	23.500,00 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	495.400,00
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	<u>48.720,00</u>
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	=	544.120,00
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	<u>0,7</u>

Im vorliegenden Bewertungsfall können in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und im Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind. Allerdings sind diese nur für Ein- bzw. Zweifamilien-Wohnanwesen angegeben und nicht für zwei Einfamilien-Wohnhäuser auf einem Grundstück. Daher muss eine Anpassung erfolgen, da die Nutzbarkeit besser ist als bei einem klassischen Zweifamilien-Wohnhaus jedoch leicht eingeschränkter als bei einem reinen Einfamilien-Wohnhaus. Demgemäß leitet sich bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert und dem objektbezogenen Bodenrichtwertniveau der regionale Sachwertfaktor ab zu etwa 0,85 bis 0,90 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 762 m², eine Restnutzungsdauer von etwa 36 Jahren, eine Wohnfläche von 156 m² und einem Wert der Außenanlagen sowie Nebengebäude von etwa 15.000 €. Unter Berücksichtigung der teilweise objektspezifisch abweichenden Kenndaten sowie dem Umstand, dass es sich um zwei Einfamilien-Wohnhäuser auf einem Grundstück handelt und der Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung mit stark gestiegenen Darlehnszinsen ist der Sachwertfaktor um etwa - 10 % bis - 15 % abzumindern, so dass dieser einzustufen ist mit etwa rd. 0,75.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 408.090,

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa - 40.000 € bis - 50.000 €, sowie einem vorsorglichen Abschlag im Hinblick auf die soweit bekannt geworden nicht vorhandene Genehmigung der DG-Neuerrichtung des Vorderhauses mit etwa im Mittel etwa 10 % der altersgeminderten Herstellungskosten des Vorderhauses, somit zu etwa - 25.000 €	=	-70.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-70.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), 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.

Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätsabwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalles und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 408.090,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -70.000,00 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 338.090,00 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 340.000,00 €

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.270 €/m² Wohnfläche und dem rd. 19-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: 1965 bis 1990
- Bodenrichtwert: 50 €/m² bis 125 €/m²
- Wohnfläche: 200 m² bis 400 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 14 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 65 €/m² bis 120 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 105 €/m²)
- Wohnfläche 200 m² bis 386 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 270 m²)
- Baujahre 1969 bis 2002 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1980)
- Grundstücksgröße 419 m² bis 1.000 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 795 m²)
- Standardstufe 1,9 bis 3,0 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,4)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.545 €/m², der Median liegt bei etwa 1.680 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.260 €/m², der Median zu etwa 1.350 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 26 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.241 €/m ²	1.350 €/m ²	18 % - brauchbar (10 KF)
25 %	1.330 €/m ²	1.363 €/m ²	10 % - brauchbar (8 KF)
20 %	1.330 €/m ²	1.363 €/m ²	10 % - brauchbar (8 KF)
15 %	1.309 €/m ²	1.350 €/m ²	7 % - sehr gut (4 KF)
10 %	1.309 €/m ²	1.350 €/m ²	7 % - sehr gut (4 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.305 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.355 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 415.000 € bis 435.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

- Mieter und Pächter? Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden, das Anwesen ist vollständig eigengenutzt bzw. ungenutzt / unbewohnt.
- Verwalter(in) nach WEG? Es ist gemäß Angabe kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.
- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)? Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeinde.
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)? nein
- Besteht der Verdacht auf Hausschwamm? nein, soweit erkennbar
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Soweit bekannt geworden ist die Neuerrichtung des DG des Vorderhauses ohne Genehmigung ausgeführt.
- Liegt ein Energieausweis vor? Ja, auf die daraus ersichtlichen Daten im Gutachten wird verwiesen.
- Bestehen Altlasten? Nein soweit erkennbar bzw. gemäß Auskunft durch die Gemeinde


Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH (REV)**
von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

✓✓

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.