

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 Gießen
Gutfleischstraße 1
35390 Gießen



**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: S.Loew@Buero-Loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 07.09.2023 / m

Az. des Gerichts: 420 K 026/2022

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Werkstatt, Nebengebäude und Garagen bebaute Grundstück in 35435 Wettenberg - Krofdorf-Gleiberg, Hauptstraße 19



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 ermittelt mit rd.

23.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|-------|
| 1. Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 Zum Auftrag | 4 |
| 1.1.1 Mieter | 4 |
| 1.1.2 Gewerbebetrieb | 4 |
| 1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen | 4 |
| 1.1.4 Hausschwamm | 4 |
| 1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | 4 |
| 1.1.6 Energieausweis | 4 |
| 1.1.7 Altlasten | 4 |
| 1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation | 4 |
| 1.2 Zum Objekt | 5 |
| 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten | 6 |
| 1.4 Allgemeine Maßgaben | 6 |
| 2. Grundstücksbeschreibung | 9 |
| 2.1 Grundstücksdaten | 9 |
| 2.2 Tatsächliche Eigenschaften | 9 |
| 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils | 9 |
| 2.2.2 Lage der Gemeinde | 10 |
| 2.2.3 Infrastruktur | 10 |
| 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten | 10 |
| 2.3.1 Flächennutzungsplan | 10 |
| 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB | 11 |
| 2.3.3 Bodenordnung | 11 |
| 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand | 11 |
| 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten | 11 |
| 2.4 Grundstücksbeschaffenheit | 12 |
| 2.5 Erschließung | 12 |
| 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten | 12 |
| 2.7 Baugrund, Grundwasser | 12 |
| 2.8 Immissionen, Altlasten | 13 |
| 2.9 Rechtliche Gegebenheiten | 13 |
| 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen | 14 |
| 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 14 |
| 3.2 Wohnhaus | 14 |
| 3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung | 18 |
| 3.2.2 Raumliste | 19 |
| 4. Ermittlung des Verkehrswerts | 21 |
| 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung | 21 |
| 4.2 Bodenwertermittlung | 22 |
| 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks | 22 |
| 4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 23 |
| 4.3 Ertragswertermittlung | 24 |
| 4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 25 |
| 4.3.2 Ertragswertberechnung | 28 |
| 4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 30 |
| 4.4 Sachwertermittlung | 34 |
| 4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 35 |
| 4.4.2 Sachwertberechnung | 38 |
| 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung | 39 |
| 4.5 Verkehrswert | 41 |
| 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 43 |
| 6. Verzeichnis der Anlagen | 44 |

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Werkstatt, Nebengebäude und Garagen

Objektadresse: 35435 Wettenberg - Krofdorf-Gleiberg
Hauptstraße 19

| | | | |
|--------------------------|-------------------|--------------|------------------------|
| Grundbuchangaben: | Grundbuch | Blatt | laufende Nummer |
| | Krofdorf-Gleiberg | 6730 | 1 |

| | | | | |
|-------------------------|-------------------|-------------|------------------|--------------------|
| Katasterangaben: | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe |
| | Krofdorf-Gleiberg | 24 | 418/21 | 782 m ² |

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen
Gutfleischstraße 1
35390 Gießen

Auftrag vom 11.05.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 26.06.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 26.06.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Das Objekt steht überwiegend leer.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist derzeit kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

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

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung (Kfz-Werkstatt, Möbelpolsterei) besteht der Verdacht auf Altlasten.

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 von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in zentraler Ortslage von Krofdorf-Gleiberg, einem Ortsteil von Wettenberg.

Das Grundstück wurde um das Jahr 1940 mit einem Wohnhaus mit Werkstatt bebaut. Spätere Bauabschnitte sind nach diesseitiger Einschätzung wahrscheinlich.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert und erstreckt sich darüber auf ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Ein Teilbereich des Erdgeschosses dient als Kfz-Werkstatt.

Zum Objekt gehören drei Garagen in Fertigbauweise sowie ein Nebengebäude in massiver Bauweise.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem mäßigen Zustand. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen bekannt oder ersichtlich.

Eine Nachfrage am Markt mit der vorgefundenen Nutzung als Wohnhaus mit Werkstatt, Nebengebäude und Garagen erscheint aufgrund des Objektzustands unwahrscheinlich. Um das Objekt einer nachhaltigen (wohn-)wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können, ist nach sachverständiger Einschätzung eine Kernsanierung notwendig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.* Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Aufgrund der Vornutzung als Kfz-Werkstatt handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche. Im Bereich der Werkstatt ist ein Ölgeruch wahrnehmbar. Auskunftsgemäß ist kein Ölabscheider vorhanden. Insbesondere punktuelle Kontaminierung sind nicht auszuschließen. Hierfür wurde im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Abschlag für Unvorhergesehenes berücksichtigt. Eine endgültige Klärung kann nur durch einen Fachgutachter bzw. geeignetes Unternehmen für Altlasten erfolgen. Bei dem Abschlag handelt es sich um eine reine Schätzung. Es liegen keine Kostenermittlung zu Grunde.

Aufgrund der hohen Abzugsbeträge insbesondere für die Kernsanierung ist die Differenz zwischen dem vorläufigen Ertragswert und den notwendigen Investitionen für Modernisierung und Umnutzung negativ. Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten lassen keine wirtschaftliche Nutzung zu. Die baulichen und sonstigen Anlagen sollten abgebrochen (liquidiert) werden, um das Grundstück einer wirtschaftlichen (baulichen) Nutzung zuführen zu können.

Da von einer Kernsanierung ausgegangen wurde, die in einer Freilegung und Neuordnung des Grundstückes mündet, wurde dem Altlastenverdacht nicht weiter nachgegangen. Es ist davon auszugehen, dass bei jeglichen baulichen Maßnahmen, die das Erdreich betreffen, durch einen entsprechenden Experten/Fachunternehmen, Überwachungen vorzunehmen ist.

Der Ertragswert wurde nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt. Das Sachwertverfahren wurde lediglich stützend durchgeführt und zu informativen Zwecken ausgewiesen. Die im Liquidationswertverfahren berücksichtigten Ansätze wurden für das Gesamtobjekt angesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung, der keine Kostenermittlungen zu Grunde liegen.

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: | 35435 Wettenberg - Krofdorf-Gleiberg | | |
| Straße und Hausnummer: | Hauptstraße 19 | | |
| Amtsgericht: | Gießen | | |
| Grundbuch von: | Krofdorf-Gleiberg Blatt 6730 | | |
| Katasterbezeichnung: | Gemarkung Krofdorf-Gleiberg lfd. Nr. 1 | Flur 24 | Flurstück 418/21 Größe: 782 m ² |
| Wirtschaftsart: | Gebäude- und Freifläche | | |

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

| | | |
|------------------------------------|----------------|------------|
| Gemeinde Wettenberg: | Einwohnerzahl: | ca. 13.000 |
| Ortsteil Krofdorf-Gleiberg: | Einwohnerzahl: | ca. 5.300 |

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

| | | |
|--------------------------------------|--|-----------|
| Lage: | Ortskern | |
| Entfernungen: | Entfernung zu einer Hauptstraße: | am Objekt |
| | Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: | am Objekt |
| | Entfernung zum Bahnhof Gießen: | ca. 7 km |
| Verkehrslage des Grundstücks: | gute Verkehrslage | |
| Wohn- und Geschäftslage: | mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage geeignet | |
| Nachbarschaft und Umgebung: | Wohnen, Restaurants, Hofladen, Apotheke, Bank, Bäckerei, Postfiliale | |
| Ausblick: | Es ist ein Ausblick zur Burg Gleiberg vorhanden. | |

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis: Gießen

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

| | |
|--------------------------------|-----------|
| zur Kreisstadt Gießen | ca. 7 km |
| zur Landeshauptstadt Wiesbaden | ca. 94 km |
| nach Wetzlar | ca. 18 km |
| nach Marburg | ca. 32 km |
| nach Frankfurt am Main | ca. 70 km |

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

| | |
|---|----------|
| A 480 von Aßlar zum Reiskirchener Dreieck Anschluss Wettenberg | ca. 2 km |
|---|----------|

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie ein Verbrauchermarkt und eine Tankstelle befinden sich am Ort. Der nächste Einkaufsort ist Gießen.

Kindergärten und Grundschule befinden sich am Ort, eine Gesamtschule in Launsbach. Gymnasien sind in Gießen vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke befinden sich am Ort. Krankenhäuser sind in Gießen vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale befinden sich am Ort.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks 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 Grundstücksbeschaffenheit

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| topografische Grundstückslage: | eben |
| Grundstücksform: | regelmäßige Grundstücksform |
| Höhenlage zur Straße: | normal |
| Grundstückslage: | Grundstück in Straßenreihe |

2.5 Erschließung

| | |
|--|---|
| Straßenart: | Ortsdurchgangsstraße |
| Verkehrsbelastung: | mäßiger bis reger Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege |
| Straßenbeleuchtung: | vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss |

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

| | |
|--------------------------------|---|
| Grenzbebauung: | einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes und der Garagen, zweiseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes |
| 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 geringe Immissionen durch Lärm, verursacht vom Straßenverkehr feststellbar.

Altlasten: Es besteht der Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten.
Die Auswirkungen der Altlasten sind nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür besonders geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende nicht bewertete Eintragung:

- Nießbrauchrecht
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung 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 keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

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 Wohnhaus

| | |
|--------------------------|--|
| Nutzung: | ursprünglich gemischt genutzt |
| Gebäudestellung: | freistehend |
| Ausbau: | Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut. |
| Vollgeschosszahl: | 3 |
| Geschosse: | teilweise Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und Dachgeschoss |
| Baujahr: | 1940 spätere Bauabschnitte möglich |
| Modernisierungen: | keine wesentlichen Modernisierungen in den vergangenen 20 Jahren ersichtlich |

| | |
|------------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Gründung: | nicht bekannt |
| Kellerwände: | Bruchsteinmauerwerk |
| Außenwände: | Ziegel |
| Wärmedämmung: | Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend |
| Innenwände: | soweit ersichtlich, überwiegend massiv |
| Geschossdecken: | Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: massiv Obergeschosse: massiv |
| <u>Treppe:</u> | Wendeltreppe aus Holz mit Stufenbelag aus Holz, Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: vernachlässigt |
| <u>Dach</u> | |
| Dachkonstruktion: | Holzdach mit Dachaufbau |
| Dachform: | Satteldach |
| Dacheindeckung: | Biberschwanz |
| Wärmedämmung: | Dach ohne Wärmedämmung |
| Dachentwässerung: | Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |
| <u>Außenansicht:</u> | verputzt und gestrichen |
| Sockel: | teilweise verputzt und gestrichen, teilweise unverputzt |
| <u>Heizung:</u> | Zentralheizung ¹ , Brennstoff: Öl |
| Heizkessel Fabrikat: | Buderus |
| Brennstofflagerung: | Lagerung im Außenbereich (Erdtank), Tankgröße: ca. 3.000 Liter |
| Warmwasserversorgung: | teilweise zentral über die Heizung, teilweise über Durchlauf-erhitzer |

¹ derzeit nur Erdgeschoss und Wohnung 3 angeschlossen

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, technisch überaltert

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile: Dachaufbau

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand: mäßig
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: ausreichend

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:

- Feuchtigkeitsschäden
- Rissbildungen
- Fenster erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig
- Dacheindeckung erneuerungsbedürftig
- Fassade erneuerungsbedürftig
- Einbau einer zeitgemäßen Heiztechnik erforderlich
- Umstrukturierung erforderlich

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

Wirtschaftliche Wertminderung:

- teilweise gefangene Räume
- teilweise mangelnde Raumhöhen

Zubehör bei Gewerbebetrieben (Maschinen oder Betriebseinrichtungen): Es ist kein Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden.

Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden: Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Nebengebäude:

- massive Bauweise
- Walmdach mit Faserzementplatten²
- Stromanschluss vorhanden
- elektrische Beheizung

drei Fertiggaragen

- manuelle Stahlschwingtore
- teilweise Feuchtigkeitsschäden
- erheblicher Unterhaltungsstau

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- einfache Terrasse
- keine wesentlichen Gartenanlagen und Pflanzungen

² ggf. asbesthaltig

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden

| | |
|-------------------------------|---|
| Keller: | Beton |
| Wohn- und Schlafräume: | teilweise Teppichboden, teilweise Laminat |
| Sanitär: | überwiegend Fliesen, teilweise PVC |
| Flur: | PVC |

Innenansichten: teilweise Tapeten, teilweise Strukturputz

Deckenflächen: teilweise tapeziert, teilweise Holz, teilweise Hartschaumplatten, teilweise Ziergebälk

Fenster: teilweise Fenster aus Holz mit einfacher Verglasung, teilweise Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: überwiegend Rollläden aus Kunststoff, teilweise Rollläden aus Holz (Erdgeschoss)

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

sonstige Ausstattung

Beheizung: überwiegend Universalheizkörper, teilweise elektrische Heizkörper

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung: sehr einfach
Das Objekt erfüllt nur teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.2 Raumliste

| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Bemerkungen |
|-----------|--------------------------------|---|
| 1. | Erdgeschoss | |
| 1.1 | Flur | |
| 1.2 | Werkstatt | Boden: nicht versiegeltes Pflaster, Grube |
| 1.3 | Raum 1 | |
| 1.4 | Raum 2 | nur über 1.3 |
| 1.5 | WC | Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte |
| 1.6 | Zimmer | |
| 1.7 | Abstellraum | |
| 2. | 1. Obergeschoss | |
| | <u>Wohnung 1</u> | |
| 2.1 | Diele | |
| 2.2 | Zimmer 1 | |
| 2.3 | Zimmer 2 | |
| 2.4 | Kochen / Essen | |
| 2.5 | Abstellraum | |
| 2.6 | Bad | nur über das Treppenhaus erreichbar, Waschbecken, WC, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte |
| 3. | 2. Obergeschoss | |
| | <u>Wohnung 2</u> | |
| 3.1 | Wohnen / Essen / Kochen / Flur | |
| 3.2 | Bad | Wanne, Waschbecken, WC, veraltete Ausstattung, Sanitärfarbe: teilweise blau, teilweise weiß |
| 3.3 | Zimmer 1 | |
| 3.4 | Zimmer 2 | |
| 3.5 | Zimmer 3 | |
| 3.6 | Abstellraum | nur über das Treppenhaus erreichbar |

| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Bemerkungen |
|-----------|----------------------------|--|
| | <u>Wohnung 3</u> | |
| 3.7 | Diele | kein Fenster |
| 3.8 | Zimmer | |
| 3.9 | Essen / Kochen | |
| 3.10 | Speisekammer | Lamellentüre |
| 3.11 | Bad | nur über 3.9 erreichbar, Dusche, Waschbecken, veraltete Ausstattung |
| 4. | <u>Dachgeschoss</u> | |
| | <u>Wohnung 4</u> | |
| 4.1 | Flur | kein Fenster, Zugang Dachboden |
| 4.2 | Zimmer 1 | Feuchtigkeitsschäden |
| 4.3 | Küche | |
| 4.4 | Bad | Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, veraltete Ausstattung, Sanitärfarbe: moosgrün, Feuchtigkeitsschäden |
| 4.5 | Zimmer 2 | |
| 4.6 | Zimmer 3 | |
| 4.7 | Abstellraum | Feuchtigkeitsschäden |

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien der Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Werkstatt, Nebengebäude und Garagen bebaute Grundstück in 35435 Wettenberg - Krofdorf-Gleiberg, Hauptstraße 19 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

| | | | |
|-------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Krofdorf-Gleiberg | 6730 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Krofdorf-Gleiberg | 24 | 418/21 | 782 m ² |

4.1 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Vergleichswertverfahren (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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 550 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 26.06.2023 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 782 m ² |

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | |
|--|---------------------------------|
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 120,00 €/m² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | 01.01.2022 | 26.06.2023 | × 1,09 (E1) |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | |
|---|----------------|----------------|-------------------------------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 130,80 €/m ² |
| Fläche (m ²) | 550 | 782 | × 0,96 (E2) |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 125,57 €/m² |

| IV. Ermittlung des Bodenwerts | |
|---|---|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 125,57 €/m² |
| Fläche | × 782 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = 98.195,74 € rd. 98.200,00 € |

4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

zugrunde gelegter Index: Index für baureifes Land (Deutschland)

| | Datum | Index |
|-------------------------|------------|--------|
| Wertermittlungsstichtag | 26.06.2023 | 232,30 |
| BRW-Stichtag | 01.01.2022 | 212,30 |

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,09**

E2

Umrechnungskoeffizient gemäß Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich der Landkreise Gießen – Lahn-Dill – Marburg-Biedenkopf

| | Fläche | Koeffizient |
|------------------|--------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 782 | 0,99 |
| Vergleichsobjekt | 550 | 1,03 |

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,96**

4.3 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.

4.3.1 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 hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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 potenzieller 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.

4.3.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|------------------------|-------------|-----------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|------------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung | | | (€/m ² bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnhaus mit Werkstatt | 1 | Wohnungen | 405 | | 6,50 | 2.632,50 | 31.590,00 |
| Nebengebäude | 2 | Lager | - | | - | 50,00 | 600,00 |
| Garagen | 3 | Garagen | | 3 | 50,00 | 150,00 | 1.800,00 |
| Summe | | | 405 | 3 | | 2.832,50 | 33.990,00 |

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 33.990,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | - | 7.137,90 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 26.852,10 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 3,30 % von 98.200,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)] | - | 3.240,60 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 23.611,50 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer | × | 25,384 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 599.354,32 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 98.200,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 697.554,32 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 620.000,00 €³ |
| Ertragswert | = | 77.554,32 € |

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung / Modernisierung der baulichen Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

| | | |
|--|---|------------------|
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | | 599.354,32 € |
| Investitionen für Instandsetzung / Modernisierung | - | 600.000,00 € |
| Differenz | = | -645,68 € |

³ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

| | |
|---|--|
| | Bodenwert des freigelegten Grundstücks |
| - | Freilegungskosten |
| + | Freilegungserlöse [nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.)] |
| = | Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren |

| | | |
|---|-----|--------------------|
| Bodenwert | | 98.200,00 € |
| Freilegungskosten/-erlöse insg. | - | 75.000,00 € |
| spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21) | = | 23.200,00 € |
| vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren | | 23.200,00 € |
| Marktanpassungsfaktor | × | 1,00 |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren | = | 23.200,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | + | 0,00 |
| Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren | | 23.200,00 € |
| | rd. | 23.000,00 € |

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

| | |
|---|-------------------------|
| Freilegungskosten | Wertbeeinflussung insg. |
| Freilegungskosten (insgesamt) | -75.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Freilegungskosten pauschal (40 € / m³ x rd. 1.890 m³) rd. | |

4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir mittels Umrechnungskoeffizienten⁴ durchgeführt.

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.

⁴ Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.11, Tab.2-2

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das ca. 1940 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2023,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

| erhalten bleibende Gebäudeteile | prozentuale Anteile |
|---|---------------------|
| • für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen | 10 % |
| • für Gebäudedecken | 5 % |
| • für tragende / nicht tragende Wände | 5 % |
| Summe | 20 % |

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2023 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 14 \text{ Jahre} = 2009.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2023 - 2009 = 14 \text{ Jahre}$)

ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre} =$) 56 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der Restnutzungsdauer (56 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 56 \text{ Jahre} =$) 14 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 14 \text{ Jahren} =$) 2009.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das „Wohnhaus mit Werkstatt“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 56 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2009

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. ⁵ |
|---|--------------------------------------|
| unterstellte Modernisierungen | -600.000,00 € |
| weitere Besonderheiten | -20.000,00 € |
| • Abschlag für Unvorhergesehenes | |
| Summe | -620.000,00 € |

⁵ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

| Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen | | | |
|---|-----|------|----------------------------------|
| Modernisierungskosten u.ä.: | | | |
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (Kernsanierung) | | | 1.700,00 €/m ² |
| Wohnfläche | × | | 405 m ² |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen | = | | 688.500,00 € |
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen | = | | 688.500,00 € |
| | | | |
| relative regionalisierte Neubaukosten | | | 3.275,00 €/m ² |
| Wohnfläche | × | | 405 m ² |
| regionalisierte Neubaukosten HK | = | | 1.326.375,00 € |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz | | | 0,52 |
| Erstnutzungsfaktor | | | 1,25 |
| | | | |
| Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ): | | | |
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert | x | NS | x (Erstnutzungsfaktor – 1) |
| GEZ = 683.911,41 € | x | 0,52 | x (1,25 – 1) = 88.908,48 € |
| | | | |
| Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen: | | | |
| eingesparte Schönheitsreparaturen | | | 12,00 €/m ² |
| Wohnfläche | × | | 405 m ² |
| Kostenanteil | × | | Kernsanierung |
| | | | |
| Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.: | | | |
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen | – | | 688.500,00 € |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung | + | | 88.908,48 € |
| Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. | = | | –599.591,52 € |
| | rd. | | –600.000,00 €⁶ |

⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.4 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 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).

4.4.1 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. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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 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.

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. Ausbauszuschlag) 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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

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 Ertragswertermittlung

4.4.2 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Wohnhaus mit Werkstatt | Nebengebäude | Garagen |
|---|---|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 873,00 €/m ² BGF | | |
| Berechnungsbasis | | differenzierte Wertermittlung | pauschale Wertschätzung | pauschale Wertschätzung |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 685 m ² | | |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 3.500,00 € | | |
| durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 598.005,00 € | | |
| Baupreisindex (BPI) 26.06.2023 (2010 = 100) | x | 177,9/100 | | |
| durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 1.070.077,40 € | | |
| Alterswertminderung | | | | |
| • Modell | | linear | | |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre | | |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 56 Jahre | | |
| • prozentual | | 20,00 % | | |
| • Faktor | x | 0,8 | | |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 856.061,92 € | 15.000,00 € | 7.500,00 € |

| | | |
|--|------------|---------------------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 878.561,92 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 35.142,48 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 913.704,40 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 98.200,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 1.011.904,40 € |
| Sachwertfaktor | x | 0,70 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 708.333,08 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 620.000,00 €⁷ |
| Sachwert | = | 88.333,08 € |
| | rd. | 88.300,00 € |

⁷ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

| Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 | |
|---|------------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Mehrfamilienhäuser |
| Gebäudetyp: | Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE |

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---|---|-------------------------------------|--|
| 3 | 825,00 | 70,0 | 577,50 |
| 4 | 985,00 | 30,0 | 295,50 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,3 | | | 873,00 |

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 873,00 €/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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| besondere Bauteile (Einzelaufstellung) • Dachaufbau | 3.500,00 € |

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 hilfswise 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. (878.561,92 €) | 35.142,48 € |

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 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.

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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste 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.

4.5 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 Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Werkstatt, Nebengebäude und Garagen bebaute Grundstück in 35435 Wettenberg - Krofdorf-Gleiberg, Hauptstraße 19

| | | |
|-------------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Krofdorf-Gleiberg | 6730 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Krofdorf-Gleiberg | 24 | 418/21 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 mit rd.

23.000,00 €

in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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 Schadenersatzhaftung 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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter und mir 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, 07.09.2023

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, 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 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

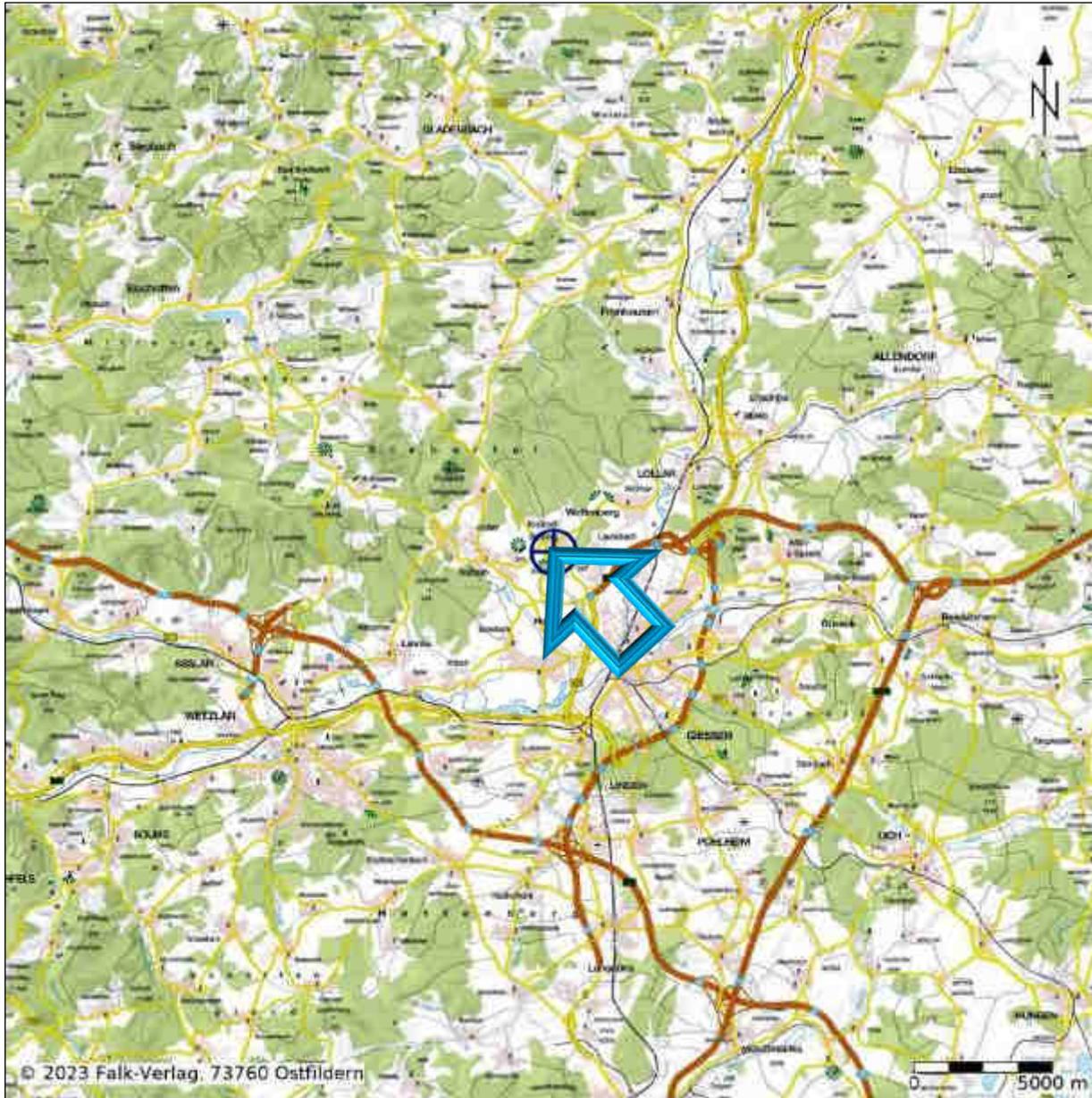
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

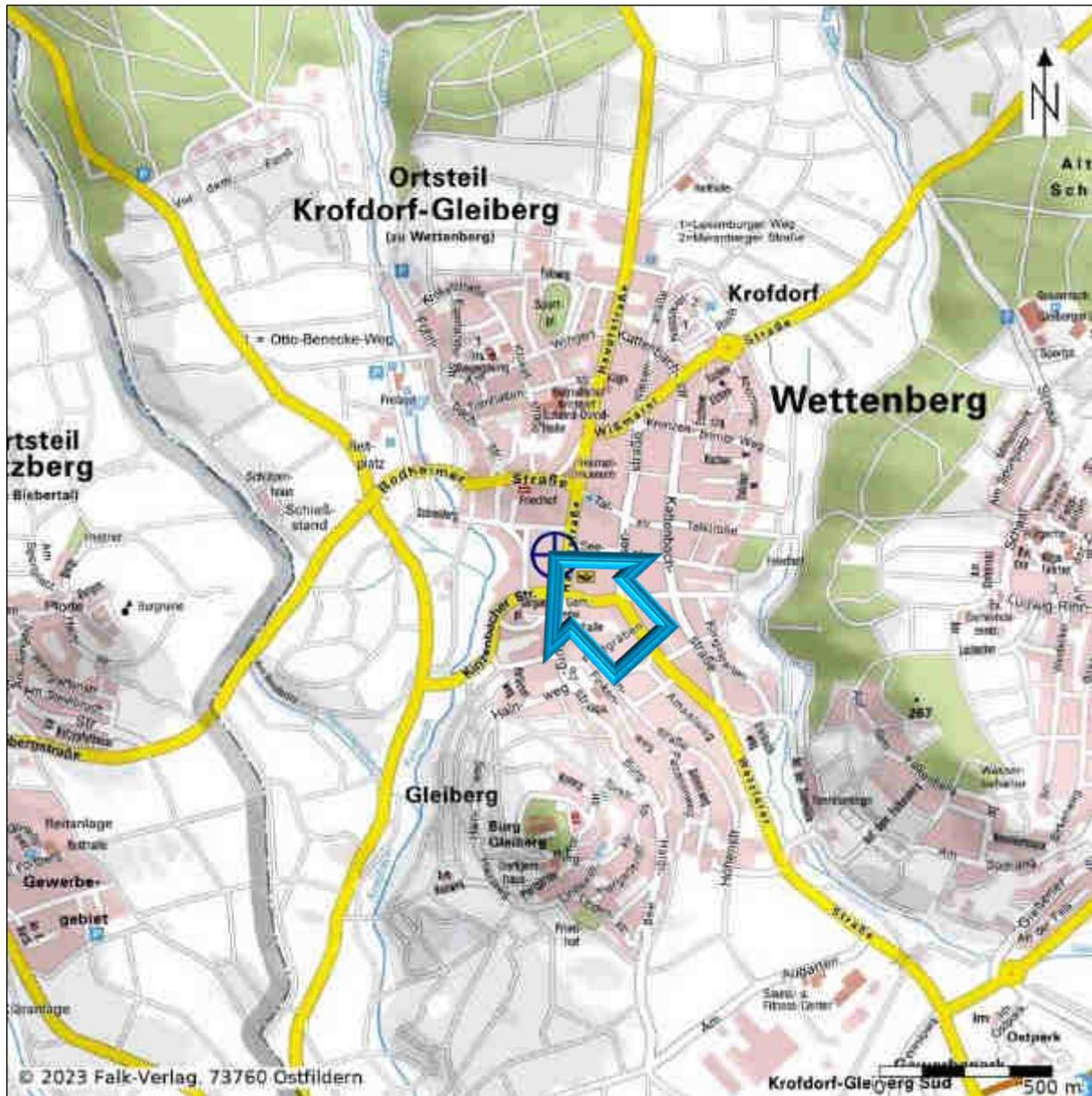
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Übersicht der Gebäude**
- 5.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 6.) Berechnung des Bruttorauminhaltes**
- 7.) Berechnung der Gewerbe-, Wohn- und Nutzflächen**
- 8.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum



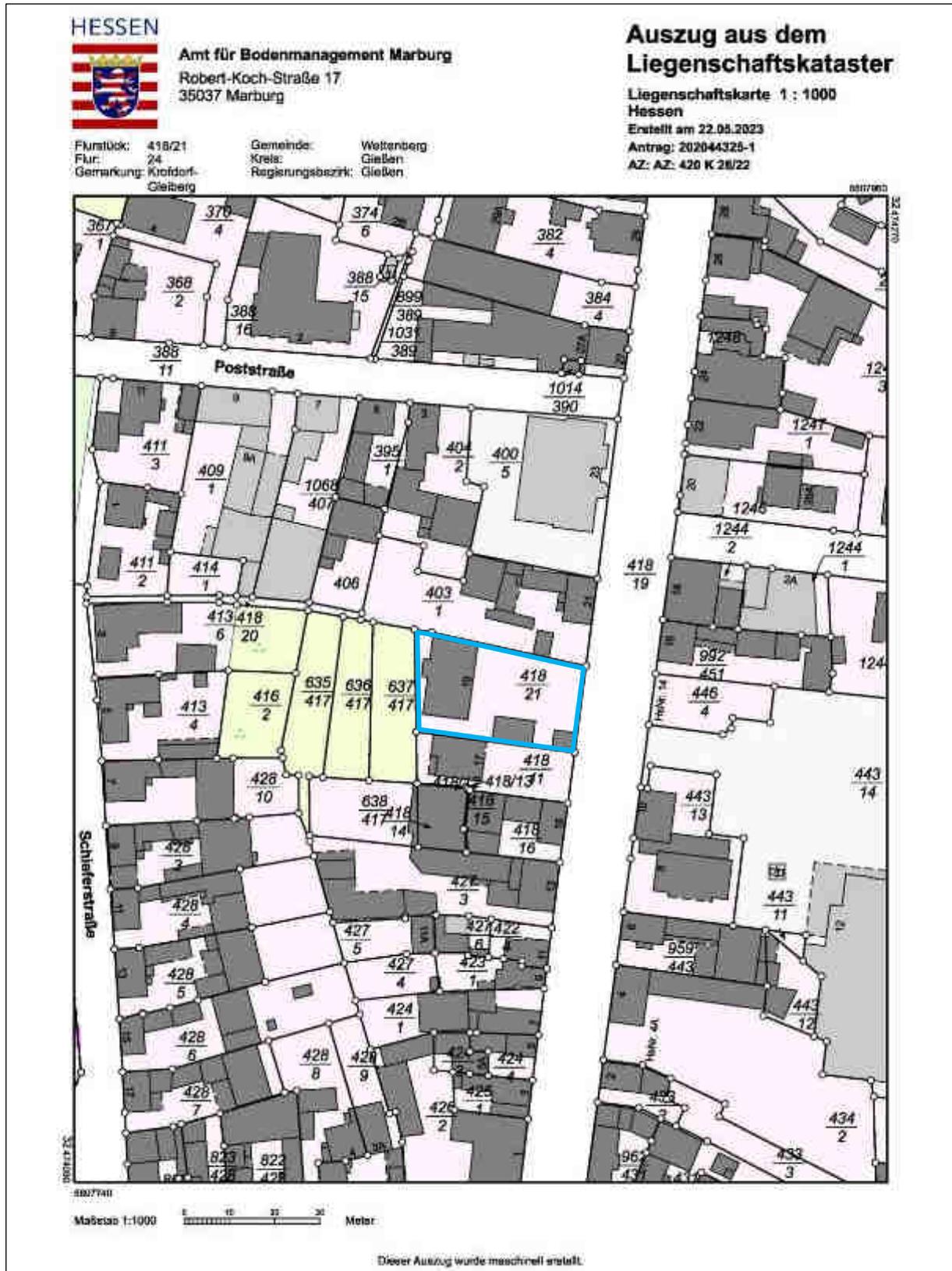
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan



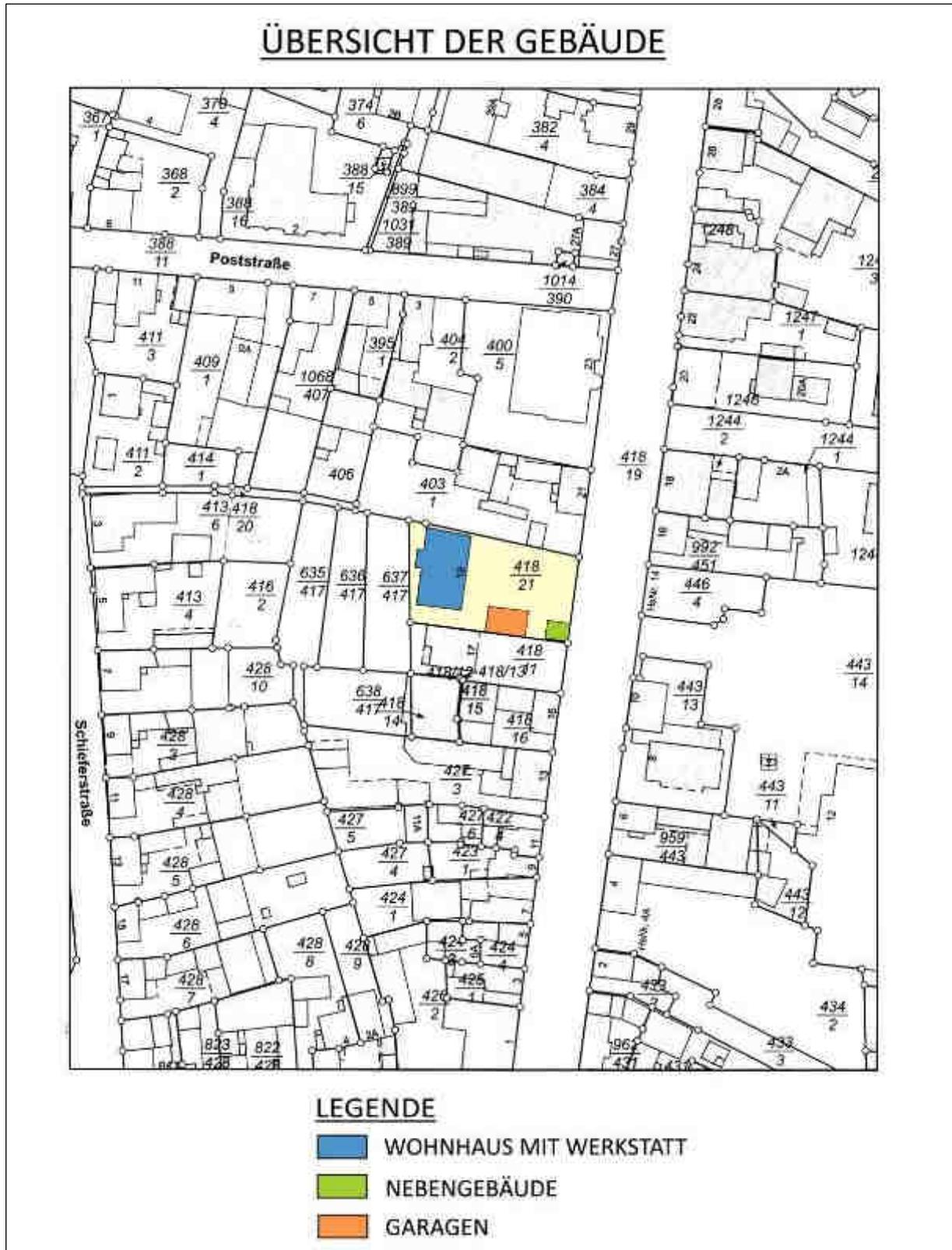
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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

Anlage 4) Übersicht der Gebäude



**Anlage 5) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
 (ohne Bereich c)**

WOHNHAUS MIT WERKSTATT

| Kellergeschoss | | | |
|--|---|-------------------------|--|
| Bereich a | ~ 9,50 m x 5,15 m + 4,50 m x 4,90 m | ~ 70,98 m ² | |
| Erdgeschoss | | | |
| Bereich a | ~ 7,00 m x 10,00 m + 10,10 m x 10,00 m | ~ 171,00 m ² | |
| 1. Obergeschoss | | | |
| Bereich a | ~ 10,10 m x 10,00 m | ~ 101,00 m ² | |
| 2. Obergeschoss | | | |
| Bereich a | ~ 7,00 m x 10,00 m + 10,10 m x 10,00 m | ~ 171,00 m ² | |
| Dachgeschoss | | | |
| Bereich a | ~ 7,00 m x 10,00 m + 10,10 m x 10,00 m | ~ 171,00 m ² | |
| Brutto-Grundfläche Wohnhaus mit Werkstatt insgesamt | | | ~ 684,98 m ² <u>rd. 685,00 m²</u> |

FERTIGGARAGEN

| | | | |
|--|-----------------------|------------------------|--|
| Grundfläche | ~ 2,97 m x 5,85 m x 3 | ~ 52,14 m ² | |
| Grundfläche Fertiggaragen insgesamt | | | ~ 52,14 m ² <u>rd. 52,00 m²</u> |

**Anlage 6) Berechnung des Bruttonrauminhaltes
 gemäß DIN 277, Ausg. 1987**

WOHNHAUS MIT WERKSTATT

| | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------|--|
| Grundfläche KG | ~ 70,98 m ² | | |
| Höhe | ~ 0,15 m + 1,90 m = ~ 2,05 m | | |
| BRI | ~ 70,98 m ² x 2,05 m | ~ 145,51 m ³ | |
| | | | |
| Grundfläche | ~ 171,00 m ² | | |
| Höhe | 0,20 m + 8,00 m = 8,20 m | | |
| BRI | ~ 171,00 m ² x 8,20 m | ~ 1.402,20 m ³ | |
| | | | |
| Grundfläche | ~ 171,00 m ² | | |
| Höhe | ~ 4,00 m | | |
| BRI | ~ 171,00 m ² x 4,00 m 2 | ~ 342,00 m ³ | |
| Bruttonrauminhalt (überschläglich) Wohnhaus mit Werkstatt insgesamt | | | ~ 1.889,71 m³ rd. 1.890,00 m³ |

Gaube = besonderes Bauteil

NEBENGEBÄUDE

| | | | |
|--|--|--|--|
| Grundfläche | ~ 4,00 m x 4,90 m = ~ 19,60 m ² | | |
| BRI | ~ 19,60 m ² x 3,00 m + 19,60 m ² x 1,20 m 2 - (4,00 m x 1,20 m 2) x 0,80 m 3 - (4,00 m x 1,20 m 2) x 0,80 m 3 | ~ 58,80 m ³ + 11,76 m ³ - 0,64 m ³ - 0,64 m ³ | |
| Bruttonrauminhalt (überschläglich) Nebengebäude insgesamt | | | ~ 69,28 m³ rd. 70,00 m³ |

Anlage 7) Berechnung der Gewerbe-, Wohn- und Nutzflächen

GEWERBEFLÄCHEN

KFZ-WERKSTATT

| Erdgeschoss | | | |
|--|--|------------------------|--|
| Werkstatt, LH = ~ 4,06 m | 8,95 m x 6,67 m - 1,80 m x 0,74 m | 58,37 m ² | |
| Raum 1, LH = 2,05 m | 3,99 m x 2,00 m | 7,98 m ² | |
| Raum 2, LH = 2,04 m | ~ 4,56 m x 4,27 m - 1,10 m x 1,53 m | ~ 17,79 m ² | |
| Gewerbefläche Kfz-Werkstatt Erdgeschoss insgesamt | | | 84,14 m² rd. 84,00 m² |

WOHNFLÄCHEN

| Erdgeschoss | | | |
|---|--|-----------------------|--|
| Flur 1, LH = ~ 2,07 | 5,97 m x 1,29 m + 2,71 m x 1,20 m | 10,95 m ² | |
| WC, LH = 2,08 m | ~ 0,56 m x 2,02 m | ~ 1,13 m ² | |
| Flur 2, LH = 2,04 m | 1,11 m x 1,70 m | 1,89 m ² | |
| Zimmer, LH = 2,06 m | 4,28 m x 4,27 m | 18,28 m ² | |
| Abstellraum, LH = ~ 2,05 m | ~ 0,69 m x 1,03 m + 0,14 m x 0,38 m | 0,76 m ² | |
| Teeküche, LH = 2,07 m | 2,54 m x 4,54 m - 0,52 m x 1,68 m | 10,66 m ² | |
| Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt | | | 43,67 m² rd. 44,00 m² |

WOHNUNG 1

1. Obergeschoss

| | | | |
|---|---|----------------------|--|
| Treppenhausflur | 1,56 m x 1,12 m + 1,65 m x 0,86 m | 3,17 m ² | |
| Bad | 1,65 m x 2,24 m | 3,70 m ² | |
| Flur | 1,64 m x 2,24 m | 3,67 m ² | |
| Zimmer 1 | 4,82 m x 4,53 m | 21,84 m ² | |
| Zimmer 2 | 4,52 m x 4,51 m | 20,39 m ² | |
| Kochen / Essen | 3,37 m x 3,99 m - 0,53 m x 0,52 m + 2,34 m x 2,16 m | 18,22 m ² | |
| Abstellraum | 0,83 m x 1,80 m | 1,49 m ² | |
| Wohnfläche Wohnung 1 - 1. Obergeschoss insgesamt | | | ~ 72,48 m² <u>rd. 73,00 m²</u> |

WOHNUNG 2

2. Obergeschoss

| | | | |
|---|---|----------------------|--|
| Treppenhausflur ⁸ | 1,00 m x m.L. 2,57 m 2 | 1,29 m ² | |
| Flur | 2,17 m x 1,45 m | 3,15 m ² | |
| Zimmer | 4,70 m x 4,54 m | 21,34 m ² | |
| Küche | 4,50 m x 4,48 m - 1,89 m x 1,78 m - 1,56 m x 1,23 m | 14,88 m ² | |
| Abstellraum | 1,05 m x 1,44 m | 1,51 m ² | |
| Bad | 1,66 m x 1,75 m | 2,91 m ² | |
| Wohnfläche Wohnung 2 - 2. Obergeschoss insgesamt | | | ~ 45,08 m² <u>rd. 45,00 m²</u> |

⁸ hälftig zu Wohnung 2 und Wohnung 3

WOHNUNG 3

2. Obergeschoss

| | | | |
|---|--|-----------------------|--|
| Treppenhausflur ⁹ | 1,00 m x m.L. 2,57 m 2 | 1,29 m ² | |
| Diele | 5,26 m x 2,20 m + 0,78 m x 1,03 m | 12,37 m ² | |
| Kochen / Essen | 3,48 m x 3,99 m - 0,65 m x 0,90 m | 13,30 m ² | |
| Abstellraum 1 | ~ 0,50 m x 1,93 m | ~ 0,97 m ² | |
| Bad | ~ 3,33 m x 1,76 m + 1,33 m x 0,56 m | ~ 6,61 m ² | |
| Zimmer 1 | 4,30 m x 4,54 m - 0,35 m x 0,34 m | 19,40 m ² | |
| Zimmer 2 | 3,48 m x 4,49 m | 15,63 m ² | |
| Zimmer 3 | 3,28 m x 3,33 m | 10,92 m ² | |
| Abstellraum 2 | 1,71 m x 3,45 m - 1,00 m x 0,80 m 2 | 5,50 m ² | |
| Wohnfläche Wohnung 3 - 2. Obergeschoss insgesamt | | | 85,99 m² rd. 86,00 m² |

WOHNUNG 4

Dachgeschoss (ab ~ 1,50 m Höhe)

| | | | |
|--|---|------------------------|--|
| Flur, LH = 2,14 m | 3,96 m x 1,30 m + 3,36 m x 1,86 m | 11,40 m ² | |
| Zimmer 1, LH = ~ 2,14 m | 4,82 m x 6,77 m - 1,00 m x 1,36 m | 31,27 m ² | |
| Küche, LH = 2,10 m UZ = 1,99 m | 4,92 m x 4,00 m - 0,47 m x 0,56 m - 1,00 m x 0,95 m | 18,47 m ² | |
| Bad, LH = 2,10 m | ~ 2,41 m x 3,27 m | ~ 7,88 m ² | |
| Zimmer 2, LH = ~ 2,13 m | ~ 3,23 m x 4,57 m - 0,32 m x 0,51 m | ~ 14,60 m ² | |
| Zimmer 3, LH = 2,12 m | ~ 3,60 m x 3,11 m | ~ 11,20 m ² | |
| Abstellraum, LH = 1,99 m | ~ 1,18 m x 5,26 m | ~ 6,21 m ² | |
| Wohnfläche Wohnung 4 - Dachgeschoss insgesamt | | | ~ 101,03 m² rd. 101,00 m² |

⁹ hälftig zu Wohnung 2 und Wohnung 3

| ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHEN | | |
|---|---------------------------|--|
| Erdgeschoss | rd. 44,00 m ² | |
| Wohnung 1 - 1. Obergeschoss | rd. 73,00 m ² | |
| Wohnung 2 - 2. Obergeschoss | rd. 45,00 m ² | |
| Wohnung 3 - 2. Obergeschoss | rd. 86,00 m ² | |
| Wohnung 4 - Dachgeschoss | rd. 101,00 m ² | |
| Wohnflächen insgesamt | | <u>rd. 349,00 m²</u> |

NUTZFLÄCHEN

NEBENGEBÄUDE

| Erdgeschoss | | | |
|--|-----------------|----------------------|---------------------------------------|
| Raum, LH = ~ 2,49 m | 3,51 m x 4,41 m | 15,48 m ² | |
| Nutzfläche Nebengebäude - Erdgeschoss insgesamt | | | <u>rd. 15,00 m²</u> |

FERTIGGARAGEN

| | | | |
|---|-------------------|------------------------|--|
| Garage 1 | ~ 5,45 m x 2,82 m | ~ 15,37 m ² | |
| Garage 2 | ~ 5,45 m x 2,82 m | ~ 15,37 m ² | |
| Garage 3 | ~ 5,45 m x 2,82 m | ~ 15,37 m ² | |
| Nutzfläche Fertiggaragen insgesamt | | | <u>~ 46,11 m²</u> <u>rd. 46,00 m²</u> |

Anlage 8) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 und A4 Umfeld / Ausblick

B. Außenansichten

Bild B1 bis B4 exemplarische Gebäudeansichten

Bild B5 Gebäudeeingang

Bild B6 Garagen und Nebengebäude

C. Haustechnik

Bild C1 bis C7 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D16 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Umfeld / Ausblick



Bild A4 Umfeld / Ausblick

B. Außenansichten

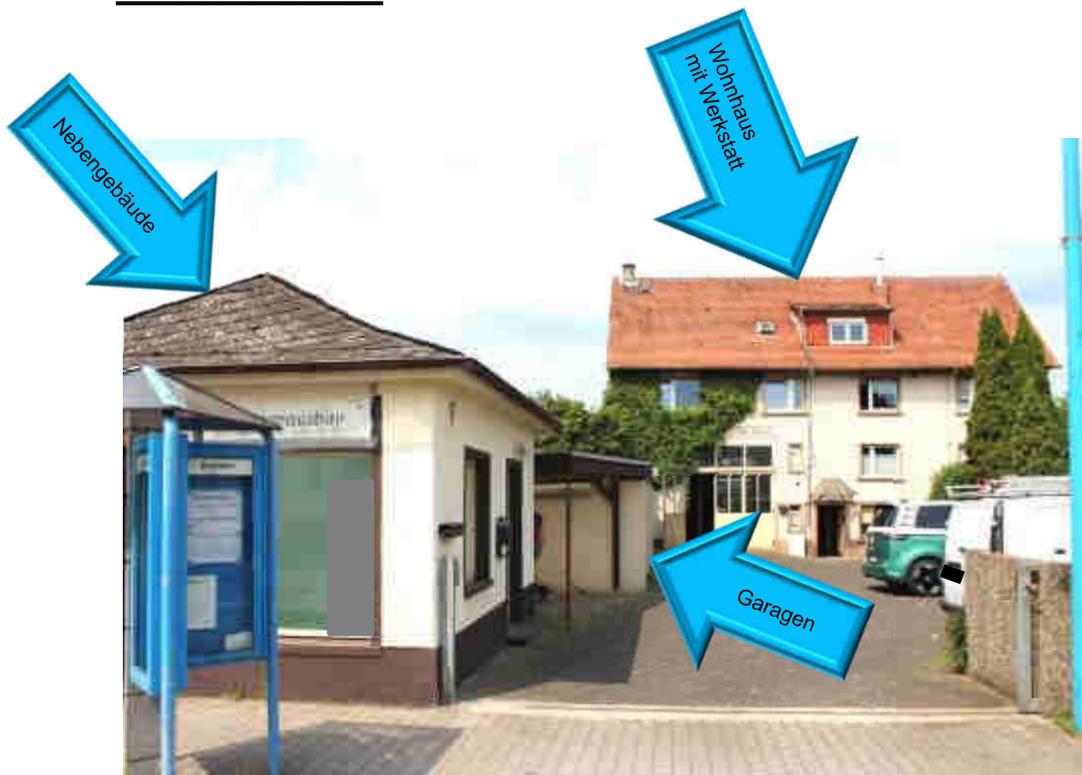


Bild B1 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B3 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B4 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B5 Gebäudeeingang



Bild B6 Garagen und Nebengebäude

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik



Bild C4 Beispiel Haustechnik



Bild C5 Beispiel Haustechnik



Bild C6 Beispiel Haustechnik



Bild C7 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

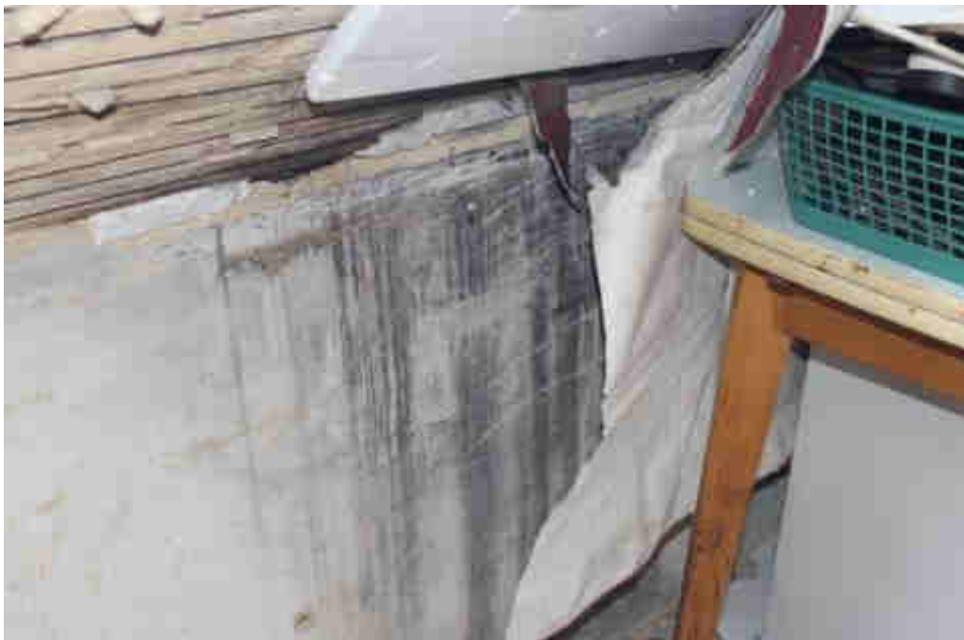


Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

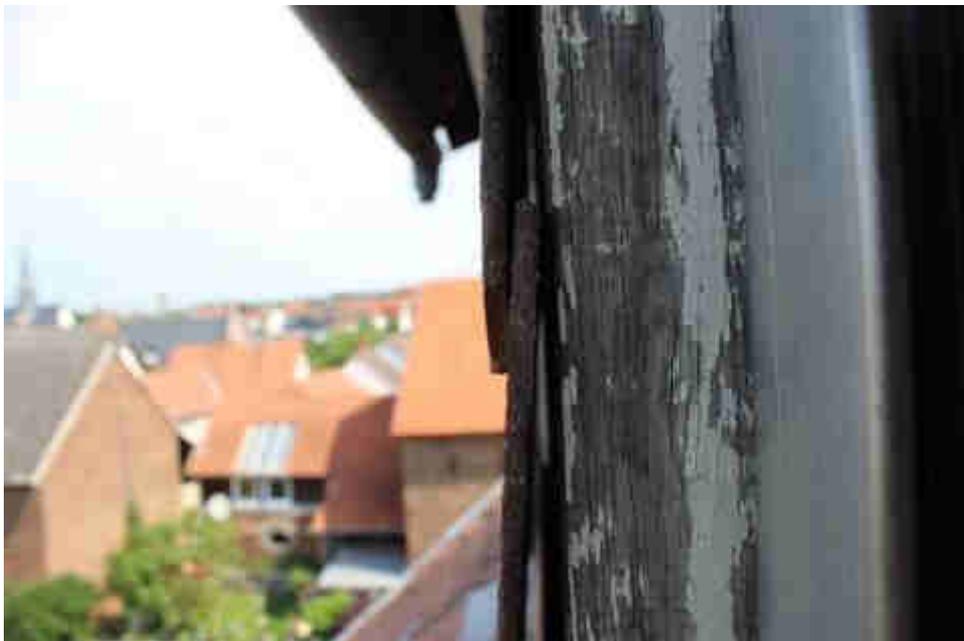


Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

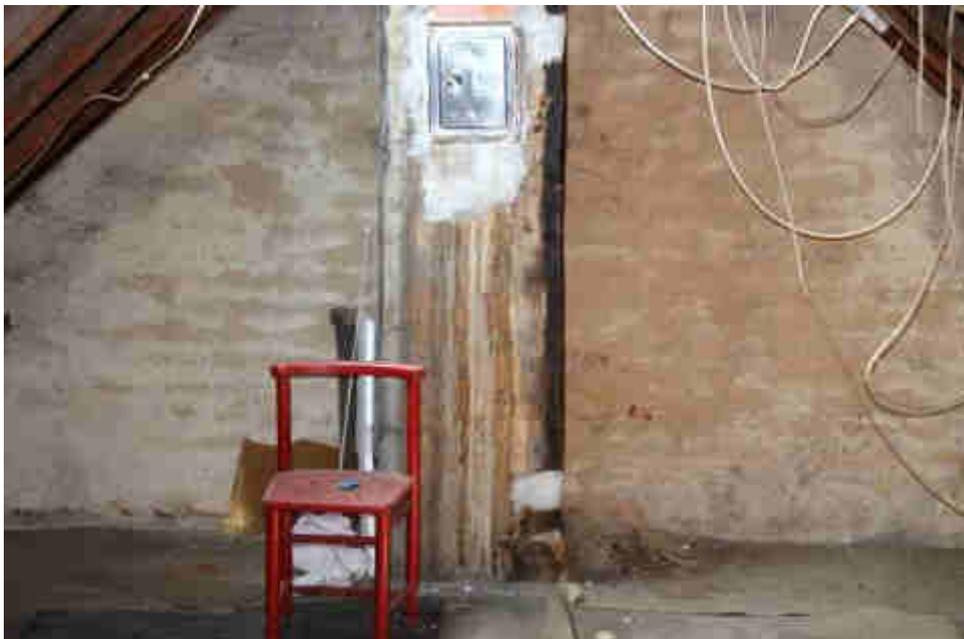


Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D14 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D15 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D16 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten