

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Auftraggeber
Amtsgericht Fritzlar
Schladenweg 1
34560 Fritzlar

Simone Mäckler Dipl. Ing. Architektin
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel

Telefon: 0561/70 555 175
Internet: www.maeckler.de
E-Mail: kontakt@maeckler.de

Datum: 16. Januar 2024
Mein Az.: 2024 33 482 22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 34576 Homberg (Efze), Untergasse 34

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	12.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung (von außen)	12.01.2025
Verkehrswert	24.900 €
Aktenzeichen	06 K 13/24



Zusammenfassung
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude ist mit Sicht von außen in einem schlechten Zustand. Eine Objektbesichtigung von innen war nicht möglich. Das Objekt ist in der Altstadt von Homberg, in mittlerer Lage gelegen. Die Vermietungs- und Vermarktungschancen werden als eher schlecht beurteilt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Vorbemerkungen	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	10
3.2	Gebäude.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.3	Nebengebäude / Stellplätze	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Grundstücksdaten.....	15
4.3	Vorbemerkung	15
4.4	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.5	Bodenwertermittlung	16
4.6	Ertragswertermittlung	18
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.6.3	Ertragswertberechnung	21
4.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21

4.7	Sachwertermittlung	26
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.7.3	Sachwertberechnung	29
4.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
4.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	34
4.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.8.5	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	39
6	Anlagen.....	40
6.1	Anlage 1: Übersicht.....	40
6.2	Anlage 2: Übersichtskarte / nicht maßstabsgerecht	41
6.3	Anlage 3: CityBasics	42
6.4	Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte / nicht maßstabsgerecht	43
6.5	Anlage 5: Grundrisse Erdgeschoss / nicht maßstabsgerecht	44
6.6	Anlage 6: Ansicht von Süden / nicht maßstabsgerecht.....	45
6.7	Anlage 7: Aufstellung der Brutto-Grundflächen.....	46
6.8	Anlage 8: Aufstellung der Wohnflächen.....	47
6.9	Anlage 9: Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen	49
6.10	Anlage 10: Information zu Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet/	50
	Überschwemmungsgebiet.....	50
6.11	Anlage 11: Information zu Bodenrichtwerten Stichtag 01.01.2024.....	51
6.12	Anlage 12: Auszug aus der Fotodokumentation - von außen -	52

1. Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen

Das Objekt Untergasse 34 wurde zum Ortstermin in einem notleidenden Zustand vorgefunden. Da seitens der Eigentümerin keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, fand die Ortsbesichtigung von außen statt.

Aufgrund eines offenen Dachfensters sowie fehlender Dachziegel, defekter Fensterscheiben und defekter Außenwandbekleidung ist nicht ausgeschlossen, dass das Gebäude erheblichen Feuchteschaden erlitten hat, sodass Minderung der Standfestigkeit und echter Hausschwamm nicht auszuschließen ist.

Es ist möglicherweise mit einer Kernsanierung zu rechnen, d.h. Dachsanierung, incl. Einbau einer Wärmedämmung, Sanierung der Fassaden und ggf. des Dachtragwerkes, Erneuerung der Fenster und Außentüren, Modernisierung der Leitungssysteme Strom, Wasser, Abwasser etc., Einbau einer Heizungsanlage, Modernisierung von Sanitärräumen und sämtliche Innenausbauarbeiten incl. der Geschosstreppe sowie Schädlings- Feuchtigkeits- und Schimmel Bekämpfung (u. U. auch die sehr aufwändige Bekämpfung von echtem Hausschwamm). Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass asbesthaltiges Material verbaut wurde, welches sach- und fachgerecht zu entsorgen ist.

Das Objekt steht laut Aussage des Bezirksschornsteinfegers seit vielen Jahren leer, hat seines Wissens keine Heizungsanlage, evtl. Einzelöfen.

Da lt. telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises „das Objekt/Grundstück Homberg (Efze), Untergasse 34 als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes und als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in den Arbeitslisten zur Denkmaltopographie verzeichnet ist, (historischer Ortskern) ...“. Sind „Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern ...verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln“.

Alle Maßnahmen an diesem Objekt bedürfen der Zustimmung nach § 18 HDSchG.

Die Unterzeichnerin weist an dieser Stelle darauf hin, dass bei dem vorab erläuterten, geringen Kenntnisstand von innen lediglich eine Annäherung des Verkehrswertes erfolgen kann. Sollten vertiefende Untersuchungen z.B. eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden oder eines Statikers weitere Kenntnisse von Gebäude und Zustand mit sich bringen, ist ggf. eine Überarbeitung der Verkehrswertermittlung angezeigt.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Grundstück, bebaut mit einem dreigeschossigen, unterkellerten Wohngebäude mit Laden in der Erdgeschosszone.
Unterstellte Folgenutzung	Laden in der Erdgeschosszone, Wohnen im 1. und 2. Obergeschoss, ggf. auch im Dachgeschoss.
Objektadresse	Untergasse 34 in 34576 Homberg (Efze).
Grundbuchangaben	Grundbuch von Homberg, Lfd. Nr. 1 und 2, Blatt 6040.
Katasterangaben	Gemarkung Homberg, Flur 13, Flurstück 31 (59 m ²) sowie Gemarkung Homberg, Flur 13, Flurstück 32/2 (14 m ²).

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	Amtsgericht Fritzlar Schladenweg 1 34560 Fritzlar
Eigentümer	Die Eigentümerin ist dem Amtsgericht Fritzlar bekannt (Datenschutz).
Gläubiger	Die Gläubigerin ist dem Amtsgericht Fritzlar bekannt (Datenschutz).

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Fritzlar vom 18.10.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie der Wert des mitzuversteigernden Zubehörs, ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	12.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung	12.01.2025. Der ursprünglich am 10.01.2025 wurde aufgrund schlechter Wetterlage absprachegemäß um zwei Tage verschoben.
Teilnehmer am Ortstermin	Die Sachverständige. Der Ortstermin fand von außen statt, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Von den Auftraggebern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">* Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000* Grundbuchauszug vom 30.10.2024* Information aus dem Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. erstellt:

- * Grundriss Erdgeschoss, Ansicht von Westen
- * Aufstellung der Wohnflächen und Berechnung der BGF
- * Lage- und Gebäudebeschreibung
- * Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Homberg 2024)
- * Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen
- * Auskunft aus dem Fachinformationssystem Grund und Trinkwasserschutz Hessen
- * Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Mietzinsen etc. der Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – Geodaten online und Fa. ongeo

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Hessen.
Landkreis	Schwalm-Eder-Kreis.
Ort und Einwohnerzahl	Kleinstadt Homberg mit ca. 14.800 Einwohnerinnen und Einwohnern in zwanzig Stadtteilen und der Kernstadt Homberg. Das zu bewertende Grundstück liegt in der Kernstadt Homberg mit ca. 8.900 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Nächstgelegene größere Städte	Kleinstadt Melsungen (ca. 20 km entfernt) Kassel Zentrum (ca. 40 km entfernt)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (ca. 185 km entfernt)
Bundesstraße/n	B 454 (ca. 3 km entfernt), B 323 (ca. 1,5 km entfernt)
Autobahnzufahrt/en	AS Homberg (ca. 6 km entfernt),
Bahnhof	ICE-Bahnhof Wabern (ca. 10 km entfernt) ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe (ca. 42 km entfernt)
Flughafen	Paderborn/Lippstadt (ca. 110 km entfernt) Frankfurt / Main Flughafen (ca. 165 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage

Geschäfte des tägl. Bedarfs	Ab ca. 400 m entfernt
Kitas und Schulen	Ab ca. 350 m und 450 m entfernt
Ärzte und Apotheken	Ab ca. 100 m und 500 m entfernt
ÖPNV	Bushaltestelle ca. 170 m entfernt
Sonstige Dienstleister	Sind in der Mikrolage einige vorhanden

Verwaltung/ Stadtverwaltung	In ca. 260 m Entfernung vorhanden.
Mikrolageneinschätzung	5 = Mittel
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Läden in der Erdgeschosszone im historischen Stadtkern von Homberg (Efze).
Beeinträchtigungen	Keine.
Topografie	Das Grundstück ist nahezu eben.

2.2 Gestalt und Form

Flurstück Nr. 31

Straßenfront	Ca. 7,0 m
Mittlere Tiefe	Ca. 8,4 m

Flurstück Nr. 32/2

Straßenfront	Ca. 1,5 m
Mittlere Tiefe	Ca. 7,0 m

Grundstücksgröße Flurstück Nr. 31 59 m²

Grundstücksgröße Flurstück Nr. 32/2 14 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/en	Altstadtstraße mit eher weniger Verkehr.
Straßenausbau	Ausgebaut, Fahrbahn tlw. gepflastert, tlw. asphaltiert. Gepflasterte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Straßenbeleuchtung sind in der Straße Untergasse vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind so gut wie nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser und Telefonanschluss sind wsl. vorhanden, Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt. Glasfaseranschluss ist laut Internetrecherche nicht vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Grenzbebauung zu Flurstück 27/1 und 30/4. Eine Wertminderung wird in der Lage in dem historischen Kern von Homberg aufgrund von Bestandschutz nicht gesehen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Altlasten (vgl. Anlage 9)	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 13.01.2025 <i>„beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Homberg, Flur 13, Flurstück 31 keine relevanten Eintragungen“</i> .

Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet (vgl. Anlage 10)

Laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen ist weder Wasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.

Anmerkung

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug von Homberg mit Stand vom 30.20.2024 vor.

Hiernach sind im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 6040 keine, in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.

Abt. III

Eintragungen, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Anmerkung

Eine abschließende Beurteilung ist dem Versteigerungsbericht zu entnehmen.

Bodenordnungsverfahren

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Recherche nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreis Ausschusses nicht vor.

Denkmalschutz

Lt. telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises ist „das Objekt/Grundstück Homberg (Efze), Untergasse 34 als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes und als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in den Arbeitslisten zur Denkmaltopographie verzeichnet (historischer Ortskern) ...“.

Nach § 13 Absatz 1 HDSchG sind „Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern ...verpflichtet, diese im Rahmen des

Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln“.

Alle Maßnahmen an diesem Objekt bedürfen der Zustimmung nach § 18 HDSchG.

Einer Liquidation des Gebäudes kann unter Umständen zugestimmt werden, wenn durch entsprechende Gutachten nachgewiesen werden kann, dass der Aufwand der Sanierung wirtschaftlich unzumutbar ist und wenn durch die Sanierung der ursprüngliche Charakter des Gebäudes nicht mehr erkennbar ist.

Bei jeder diesbezüglichen, genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung erlischt der Bestandsschutz und es greifen aktuell gültige Vorschriften der Hessischen Bauordnung. Aus Brandschutzgründen ist es z.B. sehr schwer, die westlich vorhandenen, schmalen Häusergasse genehmigen zu lassen. Es gelten dann Abstandsflächenregelungen der HBO.

Kommunale Förderprogramme

Laut Internetrecherche sind Förderprogramme (Hauskauf, Sanierung, Modernisierung etc.) weder seitens der Stadt Homberg (Efze) noch seitens des Schwalm-Eder-Kreises aufgelegt. Verbindliche Auskünfte können die zuständigen Behörden erteilen.

Landesförderprogramme

<https://denkmal.hessen.de/foerderung-und-recht/zuwendungen>

Steuerliche Vorteile

<https://denkmal.hessen.de/foerderung-und-recht/steuererleichterungen>

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt laut Internetrecherche der seit 08.03.2018 rechtskräftige Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Altstadt“ vor. Hiernach gilt: „im Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig“. Weitere Maßnahmen beurteilen sich nach § 34 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des bis zum Wertermittlungsstichtag realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land.

Beitragsrechtlicher Zustand

Es wird davon ausgegangen, dass bei dem Bewertungsobjekt keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise telefonisch bzw. im Internet eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

In der Erdgeschosszone Laden, in den oberen Geschossen Wohnen. Das Gebäude steht seit längerer Zeit leer und ist mit Sicht von außen derzeit wsl. nicht bewohnbar/nutzbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen sowie die 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 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, unterkellert, evtl. mit ausgebautem Dachgeschoss.

Ursprungsbaujahr Ca. 1850.

Mögliche geringe Abweichungen der jeweiligen Baujahre wirken sich nicht auf die Wertermittlung aus, da neben Faktoren wie Lage des Objektes, Ausstattungsstandard, Wohnungsgrößen etc. Gebäude- und Bauteile in Baualtersklassen eingruppiert werden und gemeinsam mit den weiteren in Ansatz gebrachten Parametern sachverständig angepasst werden.

Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen)

Sind nicht bekannt. An der Fassade, dem Dach, den Fenstern sowie in dem erdgeschossigen Laden wurden mit Sicht von außen - in den letzten 15 bis 20 Jahren keine werterheblichen Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Nutzungsänderung

Im Jahr 1997 wurde seitens des Bauamtes der Stadt Homberg ein Nutzungsänderungsantrag für die Umnutzung einer Fahr- schule zu einem Laden für Fischprodukte.

Erweiterungsmöglichkeiten	Die Prüfung ist nicht Gegenstand des Auftrages und ist nicht erfolgt.
Außenansicht	Teilweise hell verputztes, teilweise verkleidetes dreigeschossiges Fachwerkgebäude mit Ladengeschäft in der Erdgeschosszone, Unterkellerung (evtl. auch Teilunterkellerung) sowie Auskragung des Ladens, darüber Balkon an der Ostfassade.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Holzfachwerk. Aufgrund der Fassadenbekleidung ist nicht in allen Bereichen zu sehen, ob in früheren Jahren das Fachwerk durch massive Elemente ersetzt wurde.
Fundamente	Nicht bekannt, angenommen wird Stampfbeton.
Außenmauerwerk	Nicht bekannt, angenommen wird mehrheitlich Holzfachwerk.
Fassadenbekleidung	Bekleidung mehrheitlich mit schadhaftem Putz, an der Süd- und Westfassade auch alte Wellplatten und Rhombusdeckung aus Schiefer / in Schieferoptik. Im Sockelbereich Fliesenbekleidung, im rückspringenden Eingangsbereich Holzpaneele.
Innenmauerwerk	Nicht bekannt.
Geschossdecke	Nicht bekannt, angenommen wird Holzbalkendecke.
Geschosstreppe	Nicht bekannt, angenommen wird Holztreppe.

Dach

Dachkonstruktion	Satteldach in Holzbauweise ohne weitere Dachaufbauten.
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung, ziegelrot, im östlichen Dachbereich, unterhalb des Firstes fehlen Ziegel und die Dachluke ist offen. Der westliche Dachbereich konnte nicht eingesehen werden.
Dachdämmung	Ist nicht bekannt.
Dachentwässerung	Halbrunde Rinne mit Fallrohren (überaltert und tlw. defekt).
Giebelbekleidung Norden	Putzoberfläche (tlw. schadhaft).
Giebelbekleidung Süden	Rhombusdeckung aus Schiefer / in Schieferoptik.

Fenster und Türen

Fenster

Fenster	Soweit sichtbar, mehrheitlich alte Holzfenster, einfachverglast. In der Erdgeschosszone auch Glasbausteine.
Kellerfenster	Stahlkellerfenster mit Insektenschutzgitter (überaltert).
Innenfensterbänke	Nicht bekannt.

Außenfensterbänke	Holz, gestrichen.
Rollläden	Sind nicht vorhanden.

Türen

Eingangstür zum Laden	Einflügelige Tür mit zwei Glasfeldern.
Eingangstür zu den oberen Etagen	Einflügelige Alu-Tür mit Glasfeld.
Zimmertüren	Nicht bekannt, angenommen werden einfache Holztüren.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (laut vorliegender Planunterlagen)

Erdgeschoss	Geschäftsraum und WC mit Vorraum.
1. und 2. Obergeschoss	Nicht bekannt.
Dachgeschoss	Nicht bekannt.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation	Unbekannt, angenommen wird zur Berechnung im Modell einfache Ausstattung, zweipolig ohne FI-Schutzschalter.
Heizungsanlage	Eine Zentralheizung ist laut Aussage des zuständigen Schornsteinfegers nicht vorhanden. Möglicherweise sind Einzelöfen vorhanden.
Heizkörper	Wie vor.
Thermostate	Ist nicht bekannt.
Warmwasserversorgung	Ist nicht bekannt.
Lüftung	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).
Energieausweis	Ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht zwingend erforderlich.

Sanitäre Installation

Erdgeschoss	Laut Planunterlagen ist ein WC mit Vorraum vorhanden.
Obergeschoss bis Dachgeschoss	Nicht bekannt. Planunterlagen dieser Geschosse liegen bei den entsprechenden Ämtern nicht vor.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind Boden- Wand- und Deckenbeläge nicht bekannt. Zur Berechnung im Modell wird von einer einfachen Ausstattung ausgegangen.

Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Nicht bekannt.

Erdgeschoss / Laden (nach Grundriss)

Kleiner Geschäftsraum mit WC und WC- Vorraum.

1. Obergeschoss bis Dachgeschoss

Nicht bekannt. Planunterlagen dieser Geschosse liegen bei den entsprechenden Ämtern nicht vor.

Barrierefreiheit nach DIN 18040

Der Zugang zu der / den Wohnungen und auch die Grundrissaufteilung sind nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Nutzflächen (nach Grundrissplan)

Erdgeschoss

Ca. 39 m²Wohnflächen (Pauschal aus BGF abgel.)

1. Obergeschoss

Ca. 30

2. Obergeschoss

Ca. 30 m²

Gesamtwohnfläche

Ca. 60 m²

Insgesamt weist das Gesamtobjekt eine unterdurchschnittliche Wohnfläche aus, hat weder Terrasse noch Garten oder andere Außenflächen. Der Balkon im 1. Obergeschoss der Ostseite ist scheint baufällig und nicht nutzbar.

Raumhöhen

Sind nicht bekannt. Mit Sicht von außen erscheinen die Raumhöhen nicht zu unterdurchschnittlich.

Belichtung / Besonnung / Querlüften

Ist nicht bekannt. Aufgrund der Außensicht mit unterdurchschnittlich wenigen Fenstern sowie der westlich direkt angrenzenden Bebauung wird mäßige Besonnung und Belichtung und eingeschränktes Querlüften angenommen.

Besondere Einrichtungen, Kamin, Küchenausstattung

Küchenausstattung

Erdgeschoss

Ist nicht bekannt.

Kamin

Ist nicht bekannt.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile

Balkon (kein Restwert).

Bauschäden / Baumängel / Sanierungs- und Erhaltungsanforderungen (die Aufzählung bezieht sich auf die von außen sichtbaren Maßnahmen des Hauses sowie üblich notwendige Maßnahmen im Innenbereich vergleichbarer Objekte. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erhebt die Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Demontage Fassadenbekleidung
- Instandsetzung des Fachwerkes, ggf. auch des Dachtragwerkes
- Erneuerung der Dacheindeckung, Einbau einer Wärmedämmung, Sanierung des Schornsteinkopfes
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Erneuerung von Regenrinne und Fallrohren
- Balkonsanierung

- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Einbau einer Heizungsanlage
- Modernisierung des/der Bäder
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen
- Beseitigung von Schäden (Feuchteschäden, ggf. Hausschwamm etc.)

Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung

Mit Sicht von außen befindet sich das Gebäude in einem mäßigen Zustand, der u.U. auch Rückschlüsse über den Zustand im Inneren zulassen könnte. Es ist auch denkbar, dass das Objekt nicht in Gänze geräumt ist. Die Grundstücke sind sehr klein, Außenflächen wie Terrasse, Garten oder Stellplätze sind nicht vorhanden. Sowohl die Gewerbefläche als auch die Wohnfläche sind unterdurchschnittlich groß.

3.3 Nebengebäude / Stellplätze

Nebengebäude

Sind nicht vorhanden.

Garage

Ist nicht vorhanden.

Kfz-Stellplätze

Sind nicht vorhanden. Unbegrenzt parken im öffentlichen Raum direkt vor Ort nicht möglich, zeitlich eingeschränktes Parken auf dem östlichen Parkplatz, bzw. kostenpflichtig in der Tiefgarage möglich.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.

Wege- und Hofbefestigungen, Beleuchtung, Einfriedungen, Bepflanzungen

Sind nicht vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

4.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 34560 Fritzlar, Untergasse 34 zum Wertermittlungstichtag 12.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Homberg	6040		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Homberg	13	31	59 m ²
Homberg	13	32/2	14 m ²
Fläche insgesamt:			73 m²

4.3 Vorbemerkung

Der zu bewertende Grundbesitz besteht aus zwei separaten Grundstücken, welche rechtlich eigenständige Grundstücke mit einer lfd. Nr. im Grundbuch sind. Die Grundstücke gehören z. Zt. derselben Eigentümerin und liegen zusammenhängend, daher bilden sie eine wirtschaftliche Einheit.

Nach § 63 (1) ZVG sind in der Regel mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten.

In der vorliegenden Bewertung handelt es sich bei dem Grundstück mit der laufenden Nr. 2 um ein 14 m² großes Grundstück, auf welchem ein kleiner Teil des Hauptgebäudes steht (Überbau). Daher wird aufgrund der nicht separaten Nutzbarkeit dieses Grundstücks mit der laufenden Nummer 2 der Gesamtwert der zwei Grundbuchgrundstücke ermittelt (Wert der wirtschaftlichen Einheit), Gesamtausgebot nach § 63 (2) ZVG.

4.4 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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. Dazu zählen insbesondere:

- * besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- * Baumängel und Bauschäden,
- * grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- * Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- * Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Keine Angabe
Bauweise	=	Keine Angabe
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	59 m ² + 14 m ² = 73 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.01.2025	× 1,06	B 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	k. A.	Endhaus	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 74,20 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
GRZ		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	73	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 74,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 74,20 €/m²	
Fläche	× 73 m ²	B 2
beitragsfreier Bodenwert	= 5.416,60 € rd. 5.420,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2025 insgesamt **5.420,00 €**.

B 1 Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Richtwertstichtag bzw. Kaufdatum und dem Wertermittlungsstichtag sollen möglichst mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 15 Satz 1 ImmoWertV 21). Eine Umrechnung des Bodenwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgte mit Anpassungsfaktor 1,06 nach Angaben / 1 /.

B 2 Die Grundstücksfläche ist dem Grundbuch entnommen.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 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.

4.6.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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) objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Orts-termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Ladengeschäft EG	25,85		7,50	193,88	2.326,56
		Wohnen 1. OG	30,00		5,00	150,00	1.800,00
		Wohnen 2. OG	30,00		5,00	150,00	1.800,00
Summe			85,85	-		493,88	5.926,56

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.926,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.838,43 €
jährlicher Reinertrag	= 4.088,13 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,20 % von 5.420,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 10,84 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 63 Jahren Restnutzungsdauer	= 4.077,29 € × 59,137
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 241.118,70 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.420,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 246.538,70 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 246.538,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 222.000,00 €
Ertragswert	= 24.538,70 €
	rd. 24.500,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden auf der Grundlage der vorgelegten Berechnungen aus der Bauakte durchgeführt und stichprobenartig überprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokalt-

miete. 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 Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- * aus dem Mietwertkalkulator Hessen (ZGGH)
 - * aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
 - * aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
 - * 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 259,00 €	518,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	60,00 m ² × 14,00 €/m ²	840,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	25,85 m ² × 14,00 €/m ²	361,90 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	118,53 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	0,00 €
Summe			1.838,43 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- * der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (2024 IMB-AfB-Homberg, Seite 100 ff) unter Hinzuziehung
- * 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 Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- * des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt. Gewählt: 0,2

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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. Gewählt: 70 Jahre (Modelltreue, vgl. IMB-AfB-Homberg, Seite 101).

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 Unterhaltungszustaus 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 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1850 errichtete Gebäude wurde in den letzten 15-20 Jahren 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: 2025,
- * 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 %
Summe	10 %

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

70 Jahre Gesamtnutzungsdauer \times 10 % = 7 Jahre.

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

Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 7 Jahre = 2018.

In Abhängigkeit von:

- * der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- * dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2018 = 7 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 7 Jahre =) 63 Jahren

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.
Unterhaltungsbesonderheiten	
Kernsanierung	-222.000,00 €
* Wohn- und Geschäftshaus	-222.000,00 €
Summe	-222.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 0,00 Modernisierungspunkten)		3.000,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	85,85 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	257.550,00 €

∅ Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
∅ Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	257.550,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	257.550,00 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:			
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)		-	22.862,27 €
gesamte Modernisierungskosten nach Abzug der Mehrwertsteuer		=	234.687,73 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor		x	1,00
wertermittlungsrelevante Modernisierungskosten [h]		=	234.687,73 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)		=	257.550,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.000,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche		x	85,85 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	257.550,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK			1,00
Erstnutzungsfaktor			1,05
Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):			
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)
GEZ = 246.643,43 €	x	1,00	x (1,05 - 1)
		=	12.542,98 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:			
eingesparte Schönheitsreparaturen			10,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche		x	85,85 m ²
Kostenanteil		x	0,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen		=	0,00 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:			
abziehende wertermittlungsrelevante Kosten für die unterstellten Maßnahmen [h]		-	234.687,73 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung		+	12.542,98 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen		+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [i]		-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [j]		-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [k]		=	-222.144,75 €
		rd.	-222.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [k]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = ([h] + [i] + [j]) = 0,946$

4.7 Sachwertermittlung

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudedefläche (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 hin-

reichend 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

(Gewählt: 1, vgl. IMB-AfB-Homberg, Seite 89)

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	545,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
* Brutto-Grundfläche (BGF)	x	211,72 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	115.387,40 €
Baupreisindex (BPI) 12.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	213.120,53 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	213.120,53 €
Alterswertminderung		
* Modell		linear
* Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
* Restnutzungsdauer (RND)		63 Jahre
* prozentual		10,00 %
* Faktor	x	0,9
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	191.808,48 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		191.808,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.836,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	195.644,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.420,00 €
vorläufiger Sachwert	=	201.064,65 €
Sachwertfaktor	x	1,23
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	247.309,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	222.000,00 €
Sachwert	=	25.309,52 €
	rd.	25.300,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde auf der Grundlage der vorgelegten Berechnungen aus der Bauakte durchgeführt und stichprobenartig überprüft. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- * (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- * Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %	1,0				
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	85,0 %	15,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen / oder vergleichbar

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz
Fußböden	
Standardstufe 1	Keine, oder einfache Beläge
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Keine Heizung oder Einzelöfen
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Wohn- und Geschäftshaus**

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (ca. 30% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	85,0	535,50
2	705,00	15,0	105,75
3	860,00	0,0	0,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 641,25
gewogener Standard = 1,2			

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.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		641,25 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
* Fachwerkgebäude	x	0,850
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	545,06 €/m ² BGF
	rd.	545,00 €/m ² 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.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im Immobilienmarktbericht für den Schwalm-Eder-Kreis 2023, Seite 89, wurde der Regionalfaktor mit 1 festgesetzt.

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 prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (191.808,48 €)	3.836,17 €
Summe	3.836,17 €

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. Vgl. diesbezüglich die Angaben zur GND in der Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- * der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (IMB 2024 Seite 91ff) unter Hinzuziehung
- * 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 Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- * des lage- und objektabhängigen Sprengnetter Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt. Gewählt: 1,23

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		
Kernsanierung		-222.000,00 €
+ Wohn- und Geschäftshaus	-222.000,00 €	
Summe		-222.000,00 €

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **24.500,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **25.300,00 €**

ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren

das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[25.300,00 \text{ €} \times 0,900 + 24.500,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 24.900,00 \text{ €}$.

4.8.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 34560 Fritzlar, Untergasse 34

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Homberg	6040	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Homberg	13	31, 32/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2025 mit rd.

24.900 €

in Worten: vierundzwanzigtausendneuhundert Euro

geschätzt.

Auf einen Sicherheitsabschlag von 10 % aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung wird an dieser Stelle aufgrund der fiktiv in Ansatz gebrachten Kernsanierung verzichtet.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flur 13 Flurstücksnummer **32/2 u.a.**in **Fritzlar, Untergasse 34**
Wertermittlungstichtag: **12.01.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	74,25	73,00	5.420,00
Summe:			74,25	73,00	5.420,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus		211,72	85,85	1850	70	63

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	5.926,56	1.838,43 € (31,02 %)	0,20	1,23	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	63,13 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-2.585,91 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	290,04 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	4,20
Verkehrswert/Reinertrag:	6,09

Ergebnisse	
Ertragswert:	24.500,00 € (97 % vom Sachwert)
Sachwert:	25.300,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	24.900,00 €
Wertermittlungstichtag	12.01.2025

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Auftragnehmerin haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Auftragnehmerin 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 die Auftragnehmerin nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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.

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.

Kassel, den 16. Januar 2025

.....
Simone Mäckler
Dipl. Ing. Architektin

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

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

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

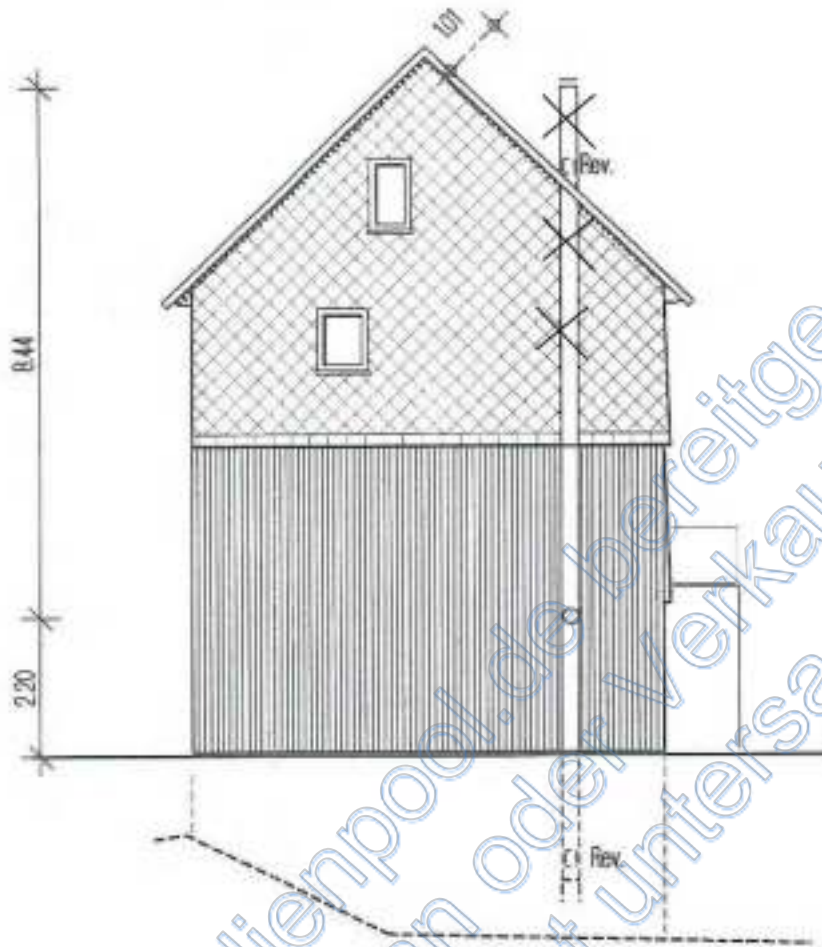
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.01.2025) erstellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6.6 Anlage 6: Ansicht von Süden / nicht maßstabsgerecht



Ansicht von Süden

Umnutzung von

Geschäftsräumen

Untergasse 34, 34576 Homberg

ERDGESCHOSS UMBAU 1 : 50

ANSICHT VON SUDEN 1 : 100

Bauherr :

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

Grundriss- und Ansichtspläne durch das Bauamt Homberg zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen dienen der groben Information, da sie nicht in allen Bereichen (Grundriss EG) mit den tatsächlichen Gegebenheiten abgeglichen werden konnten.

6.7 Anlage 7: Aufstellung der Brutto-Grundflächen

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Untergasse 34, 34576 Homberg (Efze)

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Fertigung- und Rohbaumaßen Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	F01			a	52,93				
2	EG	+	F02			a	52,93				
3	OG	+	F03			a	52,93				
4	DG	+	F04			a	52,93				

Summe m²
 Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt m²

Sonderform

F 01-F 04 : Viereck (unregelmäßig)	
<p>Nur Näherung!</p> $A = \frac{a-b}{2} \cdot \frac{c-d}{2}$	
<p>a 8,600 m b 7,200 m c 7,200 m d 6,200 m</p>	<p>Viereck (unregelmäßig)</p>
<p>Fläche (A) = 52,93 m²</p>	

6.8 Anlage 8: Aufstellung der Wohnflächen

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Untergasse 34, 34576 Homberg (Efze)

Einheit: Ladengeschäft EG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach II. BV wohnwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277 nach WoFIV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbzeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	WC	1	+							1,73	1,00	1,73	1,73	W01
2	Vorraum WC	2	+							2,76	1,00	2,76	2,76	W02
3	Verkauf	3	+							21,36	1,00	21,36	21,36	W03

Summe Wohnfläche Mieteinheit

25,85 m²

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude

85,85 m²

Erläuterung

W01 - W 03	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
------------	---

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Untergasse 34, 34560 Fritzlar

Einheit: Wohnen 1. OG

lfd. Nr.	differenzierte Raumbzeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnen	1	+							30,00	1,00	30,00	30,00	W01

Summe Wohnfläche Mieteinheit **30,00 m²**
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **85,85 m²**

W01	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
-----	---

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Untergasse 34, 34560 Fritzlar**Einheit:** Wohnen 2. OG

lfd. Nr.	differenzierte Raumbzeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Wohnen	1	+							30,00	1,00	30,00	30,00	W01

Summe Wohnfläche Mieteinheit 30,00 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 85,85 m²

W01	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
-----	---

6.12 Anlage 12: Auszug aus der Fotodokumentation - von außen -



Bild 1: Ansicht von Norden | aus Sicht der Straße Untergasse



Bild 2: Ansicht von Süden | aus Sicht des Parkplatzes



Bild 3: Ansicht von Osten I aus Sicht des Parkplatzes



Bild 4: Ansicht von Nordosten I aus Sicht der Straße Untergasse



Bild 5: Ansicht von Nordwesten I aus Sicht der Straße Untergasse



Bild 6: Westliche Grundstücksgrenze zu Gebäude Nr. 33



Bild 7: Erdgeschosszone mit Eingang zum Laden und zu der Wohnung / den Wohnungen



Bild 8: Blick in den Laden | von Norden



Bild 9: Blick in den Laden | von Osten



Bild 10: Lichtschacht

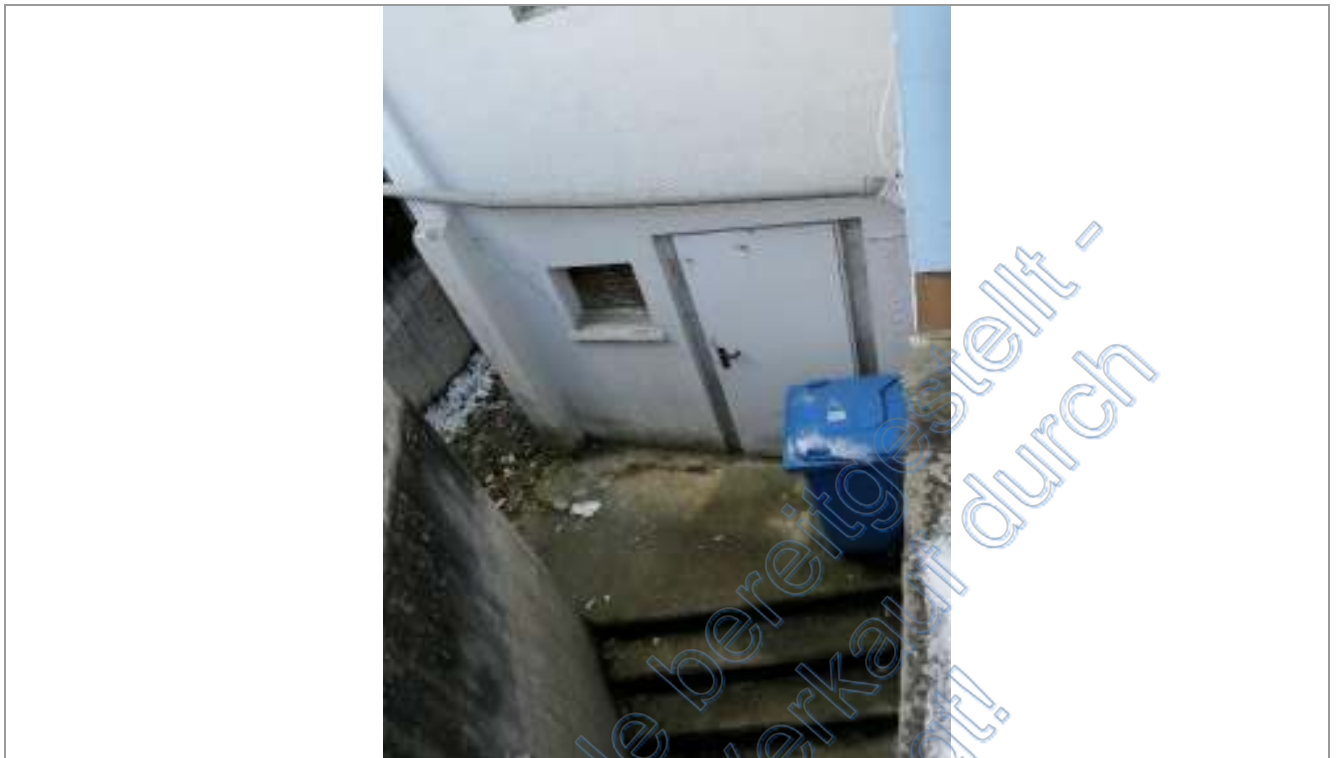


Bild 11: Kellerausgang im Osten

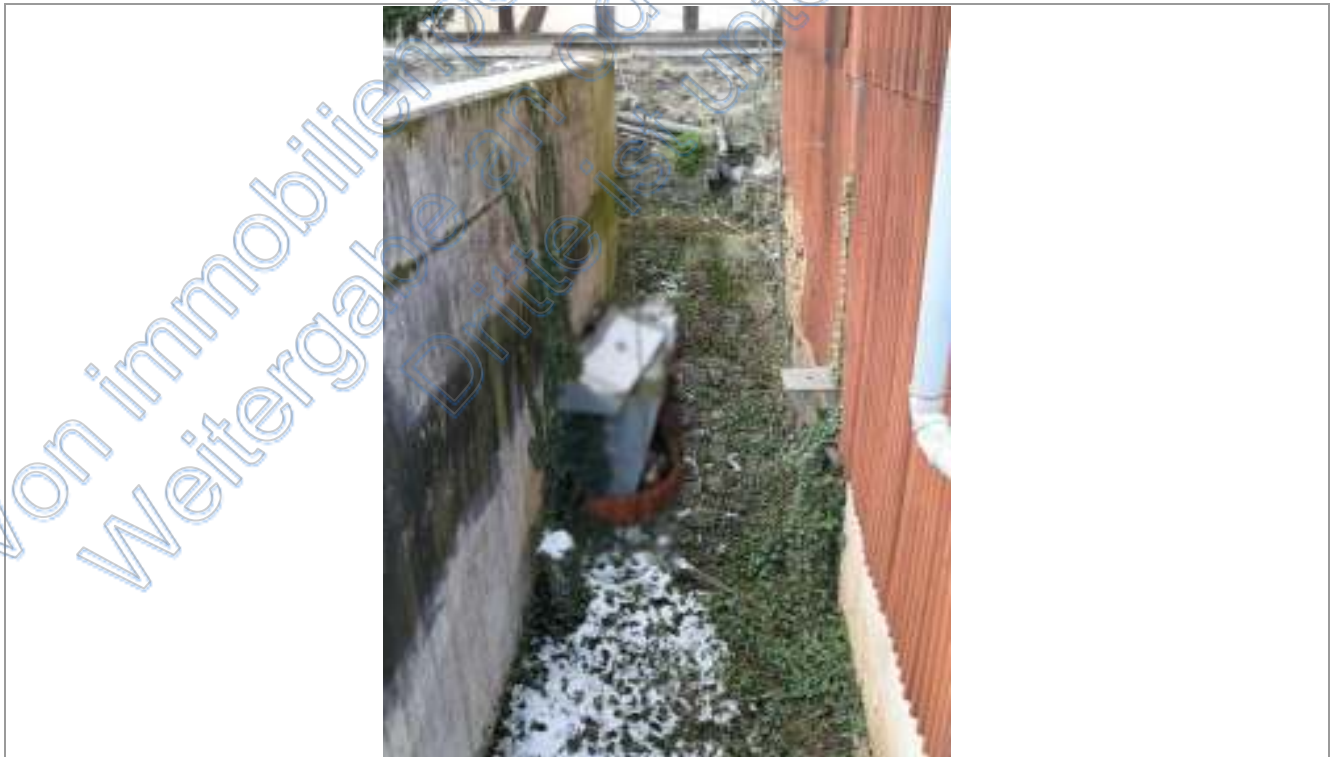


Bild 12: Abstandsfläche zu Parkplatz und Tiefgarage | im Süden



Bild 13: Nördliche Grundstücksgrenze | von Süden



Bild 14: Südfassade | Natursteinsockel und Wellplattenbekleidung



Bild 15: Detail Südfassade



Bild 16: Detail Ostfassade / Balkonanschluss



Bild 17: Detail Ostfassade



Bild 18: Giebelbereich Südfassade



Bild 19: Giebel-/Dachbereich Süd- und Ostbereich



Bild 20: Detail Ostfassade / Balkon