

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 Korbach
Hagenstraße 2
34497 Korbach

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: 30. April 2025
Mein Az.: 2025 09 492 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus und Anbau bebaute Grundstück in 34454 Bad Arolsen / Wetterburg, Burgstraße 44
sowie Ackerland in 34454 Bad Arolsen / Wetterburg, Halsgärten o. Nr.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung 11.04.2025

Verkehrswert Flur 3, Flurstück 97 129.600 €

Verkehrswert Flur 9, Flurstück 120 1.400 €

Aktenzeichen 11 K 13/24



Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen, Teilunterkellerten Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem Anbau mit integrierter Garage. Das Gebäude ist mit Sicht von außen in einem einfachen Zustand. Das Objekt ist Bad Arolsen Ortsteil Wetterburg in einfacher Lage gelegen. Das unbebaute Flurstück ist als Ackerland ausgewiesen, wird aber als Abstellfläche genutzt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 17 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gebäude.....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	10
3.3	Nebengebäude / Stellplätze.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	15
4.1	Wertermittlung für das Flurstücks 97, Flur 3 (bebautes Grundstück).....	15
4.1.1	Grundstücksdaten.....	15
4.1.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2	Bodenwertermittlung.....	16
4.3	Sachwertermittlung.....	17
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.3.3	Sachwertberechnung.....	20
4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
4.4	Ertragswertermittlung.....	26
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	29

4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.5.5	Verkehrswert	33
4.6	Wertermittlung für das Flurstück 120, Flur 9 (Ackerfläche)	35
4.6.1	Grundstücksdaten	35
4.6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	35
4.7	Bodenwertermittlung	36
4.8	Vergleichswertermittlung	37
4.8.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	37
4.8.1.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
4.8.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.9	Verkehrswert des Flurstücks 120, Flur 9 (Ackerland)	39
4.10	Verkehrswert	40
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software	42
6	Anlagen	43
6.1	Anlage 1: Übersicht	43
6.2	Anlage 2: Übersichtskarte / nicht maßstabsgerecht	44
6.3	Anlage 3: Wohnlage-Analyse	45
6.4	Anlage 4: Auszüge aus der Liegenschaftskarte / nicht maßstabsgerecht	46
6.5	Anlage 5: Grundriss Kellergeschoss / nicht maßstabsgerecht	48
6.6	Anlage 6: Grundriss Erdgeschoss / nicht maßstabsgerecht	48
6.7	Anlage 7: Grundriss Obergeschoss / nicht maßstabsgerecht	49
6.8	Anlage 8: Querschnitt / nicht maßstabsgerecht	49
6.9	Anlage 9: Ansicht von Südosten / nicht maßstabsgerecht	50
6.10	Anlage 10: Ansicht von Nordwesten / nicht maßstabsgerecht	50
6.11	Anlage 11: Ansicht von Südwesten / nicht maßstabsgerecht	51
6.12	Anlage 12: Berechnung der Brutto-Grundflächen	52
6.13	Anlage 13: Berechnung der Wohnflächen	53
6.14	Anlage 14: Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen	54
6.15	Anlage 15: Information zu Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet/	55
	Überschwemmungsgebiet	55
6.16	Anlage 16: Information zu Bodenrichtwerten Stichtag 01.01.2024	56
6.17	Anlage 17: Auszug aus der Fotodokumentation Burgstraße 44 - von außen -	57

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau sowie separat gelegenes Ackerland (zurzeit gepflastert und als Abstellfläche genutzt).

Unterstellte Folgenutzung des Gebäudes: Wohnnutzung.

Objektadresse: Burgstraße 44 in 34454 Bad Arolsen / Wetterburg.

Grundbuchangaben

Bebautes Grundstück Burgstraße 44: Grundbuch von Wetterburg, Lfd. Nr. 8, Blatt 692.

Ackerland, Halsgärten o. Nr.: Grundbuch von Wetterburg, Lfd. Nr. 11, Blatt 692.

Katasterangaben

Bebautes Grundstück Burgstraße 44: Gemarkung Wetterburg, Flur 3, Flurstück 97 (934 m²).

Ackerland, Halsgärten o. Nr.: Gemarkung Wetterburg, Flur 9, Flurstück 120 (454 m²).

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Korbach
Hagenstraße 2
34497 Korbach

Eigentümer: Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Korbach bekannt (Datenschutz).

Antragssteller/Antragsgegner: Sind dem Amtsgericht Korbach bekannt (Datenschutz).

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Korbach vom 05.02.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie der Wert des mitzuversteigernden Zubehörs ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 11.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 11.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständige. Der Ortstermin fand von außen statt, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Von den Auftraggebern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- * Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000
- * Grundbuchauszug vom 05.02.2025
- * Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis
- * Mitteilung der Einheitswerte

- * Information aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Waldeck-Frankenberg

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

- * Grundriss-, Schnitt-, und Ansichtszeichnungen aus der Bauakte
- * Berechnung der Wohnflächen und der Bruttogrundflächen
- * Lage- und Gebäudebeschreibung
- * Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Kassel und des Landkreises Waldeck-Frankenberg 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 sowie

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Hessen

Landkreis:

Waldeck-Frankenberg

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Bad Arolsen mit ca. 16.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in elf Stadtteilen. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Wetterburg mit ca. 1.300 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Nächstgelegene größere Städte:

Korbach (ca. 22 km entfernt)

Kassel Zentrum (ca. 45 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Wiesbaden (ca. 212 km entfernt)

Bundesstraße/n:

B 450 (ca. 2 km entfernt), B 252 (ca. 5 km entfernt)

Autobahnzufahrt/en:

A 44 (ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Volkmarsen (ca. 5 km entfernt)

ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe (ca. 39 km entfernt)

Flughafen:

Paderborn/Lippstadt (ca. 50 km entfernt)

Frankfurt / Main Flughafen (ca. 192 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage

Geschäfte des tägl. Bedarfs:	In der Mikrolage nicht vorhanden, nächste Einkaufsmöglichkeit in der Kernstadt Bad Arolsen, ab ca. 4 km entfernt.
Kitas und Schule:	Wie vor.
Ärzte und Apotheken:	Ab ca. 2 km bis ca. 10 km entfernt.
ÖPNV:	Bushaltestelle ca. 50 m entfernt, ca. stündliche Frequenz.
Sonstige Dienstleister:	Sind in der Mikrolage nur sehr wenige vorhanden.
Verwaltung/ Stadtverwaltung:	Bad Arolsen in ca. 4 km Entfernung vorhanden.
Mikrolageneinschätzung:	Sehr einfach.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Historischer Dorfkern von Wetterburg mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung, aber z.B. auch direkt angrenzender Kirche.
Beeinträchtigungen:	Sind nicht bekannt.
Topografie:	Das Grundstück fällt erheblich von Nordwesten nach Südosten.

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 97

Straßenfront:	Ca. 50 m (Straße Katthagen)
Mittlere Tiefe:	Ca. 18,5 m
Grundstücksgröße:	934 m ² , unregelmäßige Grundstücksform

Flurstück 120

Mittlere Breite:	Ca. 24 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 9 m
Grundstücksgröße:	454 m ² , leicht trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/en:	Die Burgstraße ist eine recht befahrene Durchgangsstraße (L 3080). Das zu bewertende Grundstück ist zurückgesetzt gelegen und befindet sich räumlich an der ruhigen Anliegerstraße Katthagen.
Straßenausbau (Burgstraße):	Ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege sind beidseitig vorhanden. Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Insgesamt nicht bekannt, es wird davon ausgegangen, dass elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Telefon- und Internetanschluss vorhanden ist. Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt. Glasfaseranschluss ist laut Internetrecherche nicht vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Sind nicht vorhanden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.

Altflächen und Grundwasserschadensfälle (vgl. Anlage 14):

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 11.04.2025 "beinhaltet der aktuelle Datenbestand für die zu bewertenden Flächen Gemarkung Wetterburg, Flur 3, Flurstück 97 und Gemarkung Wetterburg, Flur 9, Flurstück 120 keine relevanten Eintragungen".

Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet (vgl. Anlage 15)

Ist nicht 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 mit Stand vom 05.02.2025 vor.

Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 692 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 aktuell 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 der Auftraggeber 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 Waldeck-Frankenberg nicht vor.

Denkmalschutz:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist „das Objekt/Grundstück Burgstraße 44, Flur 3, Flurstück 97 in Bad Arolsen-Wetterburg Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 (3) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) und als solches in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen“.

„Alle Maßnahmen an dem Gebäude nach § 18 HDSchG bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde“.

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“.

Des Weiteren ist die wirtschaftliche Nutzung auf Dauer zu erhalten. Zur Berechnung im Modell wird eine Restnutzungsdauer für die Gebäudegruppe „Einfamilienhäuser“ mit einfacher Ausstattung von 19 Jahren gewählt. 3% erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgrund des Denkmalschutzes werden im Ertragswertverfahren in Ansatz gebracht.

Vermögensvorteile durch Steuerersparnis sind in der Regel aufgrund der höheren notwendigen Investitionskosten sowohl geringer als es den Anschein hat, weiterhin abhängig von den individuellen Gegebenheiten des Erwerbers und werden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Kommunale Förderprogramme:

<https://www.landkreis-waldeck-frankenberg.de/leben-geniessen/regionales-entdecken/wohnen/sanieren/>

Landesförderprogramme:

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

Steuerliche Belange:

<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 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass sich Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des bis zum Wertermittlungstichtag 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

Nutzung zu Wohnzwecken. Das Gebäude steht zum Wertermittlungsstichtag leer.

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 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 vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Zeitraumes einiger durchgeführter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind schadstoffhaltige Baumaterialien (z.B. Fassadenverkleidung) nicht auszuschließen.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau, teilweise in Fachwerkbauweise, teilweise massiv. Soweit bekannt ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, teilunterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr Wohngebäude mit Anbau:

Ist weder in den Bauunterlagen noch in den entsprechenden Fachämtern aktenkundig. Zur Berechnung im Modell wird das Ursprungsbaujahr 1900 in Ansatz gebracht.

Mögliche geringe Abweichungen der jeweiligen Baujahre wirken sich nicht auf die Wertermittlung aus, da neben Faktoren wie Lage des Objektes, Ausstattungsstandard, Größen 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):

1961 wurden folgende Maßnahmen beantragt und am 3. Mai 1961 genehmigt:

„Die alten Holzbalken der Kellerdecke sollen durch eine Schwemmsteindecke zwischen I-Trägern ersetzt werden.

An der Rückfront wird im Erdgeschoss das Fachwerk herausgebrochen und eine massive Mauer aus Gittersteinen 30 cm stark hergestellt.

Kellerfenster werden erweitert.

Im Anbau ist im Keller eine Waschküche vorgesehen, die durch eine 24 cm starke Gittersteinwand abgemauert wird. In der Decke sind I-Träger mit Betonfüllung und Feinestrich vorgesehen. Das Fachwerk am Anbau soll in Torgröße herausgenommen und ein Schwingtor eingebaut werden. An der Rückfront des Anbaus wird ein Balkon angelegt, der vom Zimmer aus zugänglich ist“.

Bemerkung:

Der Balkonanbau wurde zum Ortstermin nicht gesehen, allerdings ist aufgrund des erhöhten Sichtschutzes nicht das ganze Gebäude von öffentlichen Flächen aus einsehbar.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Die Prüfung ist nicht Gegenstand des Auftrages und ist nicht erfolgt.

Außenansicht

Nordwestseite (Längsseite vorn):

Fachwerkkonstruktion, hell ausgefacht.

Nordostseite (Giebelseite links):

Natursteinsockel, darüber massive Konstruktion, verputzt. Im Giebelbereich Bekleidung mit Holz-/Holzwerkstoffen.

Südostseite (Längsseite hinten):

Natursteinsockel, darüber massive Konstruktion, bekleidet mit Faserzementplatten.

Südwestseite (Giebelseite rechts):

Bekleidung mit Faserzementplatten. Die Konstruktion ist nicht bekannt.

Bemerkung:

Mit Sicht von außen ist nicht auszuschließen, dass die Faserzementplatten vor 1990 montiert wurden und daher asbesthaltig sind. Daher ist jede Art von Bearbeitung (z. B. Bohren, Schleifen, Abbrechen, Rückbau oder Sanierung) nur durch entsprechende Fachfirmen zulässig.

Fenster:

Weißer Kunststofffenster sowie Glasbausteine.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:

Mehrheitlich Fachwerkkonstruktion, teilweise massiv.

Fundamente:

Nicht bekannt, angenommen wird Stampfbeton.

Umfassungswände:

Im Kellerbereich Natursteinwände, Fachwerk und massive Konstruktion in den oberen Geschossen, d = ca. 14- 40 cm.

Innenwände:

Nicht bekannt, angenommen wird teilweise Fachwerk, teilweise nachträglich gemauert / Leichtbauwände o.ä.

Geschossdecken:	Kellerdecke ca. 1961 als Schwemmsteindecke mit I – Trägern bzw. Betondecke mit I – Trägern erneuert. Die Maßnahme wurde beantragt und genehmigt. Sonst Holzbalkendecken.
Hauseingangsbereich:	Zugang von Nordwesten.
Treppen:	Sind nicht bekannt, angenommen werden Holztreppe mit Holzgeländer.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (nach Planunterlagen 1961)

Kellergeschoss:	Im Hauptgebäude fünf Kellerräume und Treppe, im Anbau Waschküche sowie Flur- und Treppenhausbereiche.
Erdgeschoss:	Sechs Wohnräume, davon drei Durchgangszimmer, Flur- und Treppenhausbereich. Es ist nicht bekannt, ob im Erdgeschoss nachträglich Küche, Bad oder WC eingebaut wurden. Im Anbau Vorratsraum und Garage.
Obergeschoss:	Fünf Wohnräume, davon vier Durchgangsräume, ein gefangener Raum, Treppenhaus und Flur, Bad, Küche.
Dachgeschoss:	Soweit bekannt, nicht ausgebaut.
Barrierefreiheit nach DIN 18040:	Der Zugang zu dem Gebäude und den weiteren Geschossen 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.
Grundrissaufteilung:	Eher unzeitgemäß, laut Planunterlagen einige Durchgangsräume und wenige gefangene Räume (vgl. Anlagen 6 und 7).
Raumhöhen:	Mit ca. 2,55 m - 2,60 m normale Raumhöhen.
Besonnung / Belichtung / Querlüften:	Ist nicht bekannt. Aufgrund der Außensicht wird normale Besonnung, Belichtung und Querlüften angenommen.

Wohnflächen

Erdgeschoss:	Ca. 75 m ²
Obergeschoss:	Ca. 73 m ²
<i>Gesamtwohnfläche</i>	<i>Ca. 148 m²</i>

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.

Fenster und TürenFenster

Fenster:	Weißer Kunststofffenster, isolierverglast, mit Sicht von außen nicht übermäßig alt (entsprechen nicht den Vorgaben des Denkmalschutzes).
Innenfensterbänke:	Nicht bekannt.
Außenfensterbänke:	Teilweise Zink- oder Aluminiumfensterbänke, teilweise Fensterbänke aus Naturstein.
Rollläden:	Sind nicht vorhanden.

Türen

Eingangstür:	Doppelflügelige Holztür mit kleinem, neuem Vordach.
Garagentor:	Doppelflügelig, aus Holz.
Innentüren:	Sind nicht bekannt.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Nicht bekannt. Angenommen wird einfache Ausstattung.
Photovoltaikanlage:	Ist nicht vorhanden.
Heizungsanlage:	Laut Aussage des Bezirksschornsteinfegers, Öl-Normalheizung, Baujahr 1978, Fabrikat Viessmann. Da es sich nicht um einen Niedertemperaturkessel o. ä. handelt, die Anlage älter als dreißig Jahre ist, besteht im vorliegenden Fall Austauschpflicht nach aktuell gültiger EnEV bis zwei Jahre nach Erwerb des Gebäudes. Nähere Informationen zu Anlage liegen nicht vor.
Öltankanlage:	Wsl. aufgrund der Ölheizung vorhanden, Größe der Tankanlage ist nicht bekannt.
Heizkörper:	Ist nicht bekannt.
Thermostate:	Ist nicht bekannt.
Warmwasserversorgung:	Ist nicht bekannt, wsl. zentral über Heizungsanlage.
Lüftung:	Ist nicht bekannt, wsl. keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).
Energieausweis:	Ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht zwingend erforderlich.

Sanitäre Installationen (nach Planunterlagen 1961)

Erdgeschoss:	Laut Planunterlagen keine sanitären Installationen.
Obergeschoss:	Laut Planunterlagen Bad vorhanden. Näheres ist nicht bekannt.

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung, KaminofenErdgeschoss

Küchenausstattung: Ist nicht bekannt.

Kaminofen: Ist nicht bekannt.

Keller und DachKeller

Bodenbeläge: Sind nicht bekannt.

Wandbekleidungen: Sind nicht bekannt.

Deckenbekleidungen: Sind nicht bekannt.

Fenster: Teilweise Stahl-Kellerfenster mit Insektenschutz, teilweise Kellerfenster aus weißem Kunststoff.

Türen: Ist nicht bekannt.

Dach

Dachkonstruktion: Satteldach mit einer Zwerchdachgaube.

Dacheindeckung: Dachziegel in rötlich-brauner Farbgebung, leicht überaltert.

Bodenbeläge im Dachraum: Ist nicht bekannt.

Dachdämmung: Ist nicht bekannt.

Entwässerung: Halbrunde Zinkrinne mit Fallrohren, tlw. Zink, tlw. Kunststoff.

Schornstein/e: Zwei gemauerte Schornsteine sind auf dem Hauptgebäude vorhanden, einer auf dem Anbau. Mit Sicht von außen wurde keiner der Schornsteine in den letzten Jahren ertüchtigt.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Kleines Vordach über dem Eingang (ohne Restwert), Dachgaube sowie Kellerabgang.

Baumängel / Bauschäden / Erhaltungserfordernisse:

- * Die Faserzementbekleidung weist in Teilbereichen Fehlstellen auf.
- * Die Heizungsanlage ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erneuern.
- * Die drei Schornsteinköpfe sind zu überprüfen, ggf. Instand zu setzen bzw. bei Einbau einer neuen Heizungsanlage entsprechend zu ertüchtigen.
- * Die Eingangstür zum Anbau ist halbhoch zugemauert.
- * Weiteres ist nicht bekannt.

Wirtschaftliche Wertminderungen und
Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich mit Sicht von außen insgesamt in einem einfachen, aber recht gepflegten Zustand. Über den Ausstattungsstandard im Inneren, z.B. der Bäder, Wand,- Decken,- und Bodenbeläge sowie der technischen Ausstattung ist nichts bekannt. Der energetische Zustand ist aufgrund der Fachwerkwände, der wsl. fehlenden Dämmung, der nicht zeitgemäßen Fenster und Türen sowie der wsl. überalterten Heizungsanlage ebenfalls sehr einfach.

Die Wohnflächen sind für ein Einfamilienhaus normal, Zugschnitt der Räume sind wsl. teilweise nicht mehr sehr zeitgemäß, da Durchgangsräume und gefangene Räume vorhanden sind. Die Raumhöhen sind laut Planunterlagen durchschnittlich.

3.3 Nebengebäude / Stellplätze

Nebengebäude:

Weitere Nebengebäude sind nicht vorhanden.

Garage:

Ist, laut Planunterlagen, im Anbau vorhanden.

Carport:

Ist nicht vorhanden.

Stellplätze auf dem Grundstück:

Sind nicht vorhanden.

3.4 Außenanlagen

Ver- und
Entsorgungsleitungen:

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

Wege- und
Hofbefestigungen / Bepflanzungen:

Der Grundstücksbereich östlich des Gebäudes ist mehrheitlich mit Gras, wenigen Büschen und niedrigstämmigen Bäumen bepflanzt, der westliche Vorgartenbereich war ehemals gepflastert und ebenfalls mit einigen Büschen bepflanzt. Im Vorgartenbereich steht ein alter VW-Bus sowie weitere, von außen nicht erkennbare Gegenstände. Insgesamt sind sowohl Vorgarten als auch hinterer Garten ungepflegt.

Beleuchtung:

Ist nicht vorhanden.

Einfriedungen:

Im östlichen Grundstücksbereich ist eine Natursteinmauer als Hangabfangung bzw. Ausgleich des erheblichen Geländeunterschiedes zur Straße Katthagen vorhanden. Darüber ist ein Sichtschutzzaun aus verschiedenen Materialien angebracht. Weitere Abgrenzungen mit Sichtschutz aus unterschiedlichen Materialien auch in den weiteren Bereichen.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Wertermittlung für das Flurstücks 97, Flur 3 (bebautes Grundstück)

4.1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 34454 Bad Arolsen - Wetterburg, Burgstraße 44 zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Arolsen	692	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wetterburg	3	97	934 m ²

4.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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 Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung 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.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **55,00 €/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	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	934 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 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)	=	55,00 €/m²	B 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.04.2025	× 1,07	B 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 56,55 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	934	× 0,961	B 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 56,55 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	56,55 €/m ²	
Fläche	×	934 m ²	B 4
beitragsfreier Bodenwert	=	52.817,70 € <u>rd. 52.820,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 insgesamt **52.820,00 €**.

B 1 Quelle: Boris Hessen, Stichtag 01.01.2024

B 2 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 1,07 nach Angaben / 1 /.

B 3 Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: WertR, Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	11.04.2025	280,40
Vergleichsobjekt	01.01.2024	261,60

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

B 4 Die Grundstücksfläche ist dem Grundbuch entnommen.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 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 Vergleichsverfahren 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).

4.3.2 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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag)

können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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.

4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	539,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
* Brutto-Grundfläche (BGF)	x	539,72 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	13.950,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	304.859,08 €
Baupreisindex (BPI) 11.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	570.696,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	570.696,20 €
Alterswertminderung		
* Modell		linear
* Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
* prozentual		72,86 %
* Faktor	x	0,2714
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.886,95 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		154.886,95 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.097,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	157.984,69 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	52.820,00 €
vorläufiger Sachwert	=	210.804,69 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	189.724,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	26.200,00 €
Sachwert	=	163.524,22 €
	rd.	163.500,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) und Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. 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;

bei der WF z. B.

- * Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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: Einfamilienhaus mit Anbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7	0,3			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	27,1 %	55,1 %	17,8 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen / oder vergleichbar

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel (Erneuerung der Heizung fiktiv in Ansatz gebracht)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	27,1	154,47
2	635,00	55,1	349,89
3	730,00	17,8	129,94
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,0			= 634,30

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		634,30 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
* Fachwerkhäuser	×	0,850
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	539,15 €/m ² BGF
	rd.	539,00 €/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.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kellerabgang 4,50 lfm x 300 €/lfm	1.350,00 €
Gaube (5,70 m ² x 2000 €/m ²) + 1.200 €	12.600,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	13.950,00 €

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. Da der Gutachterausschuss mit Beschluss vom 20.01.2022 den Regionalfaktor entsprechend den Ausführungen des § 36 (3) ImmoWertV mit 1,0 festgesetzt hat, wird aufgrund der Modellkonformität in der vorliegenden Berechnung der Regionalfaktor ebenfalls mit 1,0 angesetzt (vgl. Immobilienmarktbericht AFB Korbach 2024, Seite 166).

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (154.886,95 €)	3.097,74 €
Summe	3.097,74 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Nach den Ableitungen im Immobilienmarkt (IMB AFB Korbach 2024) wurden für das EFH 70 Jahre in Ansatz gebracht (Modellkonformität).

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 Instandhaltungsstaus 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: Einfamilienhaus mit Anbau

Das 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	2,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- * der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- * dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- * und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

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 AfB Korbach 2024 Seite 166 ff) 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: 0,90

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 ggf. 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.
Unterstellte Modernisierungen	-26.200,00 €
Erneuerung der Heizungsanlage incl. Nebenarbeiten (Entsorgung der Altanlage, Ertüchtigung des Schornsteins)	-25.200,00 €
Instandsetzung der Fassadenbekleidung (pauschal)	-1.000,00 €
Summe	-26.200,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“. Hier: Erneuerung der Heizungsanlage incl. Nebenarbeiten

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,00 Modernisierungspunkten)		238,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	147,59 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	35.126,42 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	35.126,42 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,89
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	31.262,51 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:		
relative regionalisierte Neubaukosten		2.767,00 €/m ²

Wohn-/Nutzfläche	×	147,59 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	408.381,53 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = $([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,08
Erstnutzungsfaktor		1,24

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 189.094,58 €	x	0,08	x (1,24 – 1)	= 3.596,78 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		96,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	147,59 m ²
Kostenanteil	×	2,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	1.416,86 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	31.262,51 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	3.596,78 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	1.416,86 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	–26.248,87 €
	rd.	–26.200,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,838$

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren 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 (§ 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 Unterhaltungstaus 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 Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnen EG	74,55		-	0,00	0,00
		Wohnen OG	73,04		-	0,00	0,00
Summe			147,59	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnen EG	74,55		6,00	447,30	5.367,60
		Wohnen OG	73,04		6,00	438,24	5.258,88
Summe			147,59	-		885,54	10.626,48

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)	10.626,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.019,58 €
jährlicher Reinertrag	= 7.606,90 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,50 % von 52.820,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 264,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.342,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 19 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,082
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 132.772,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 52.820,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 185.592,51 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 185.592,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 26.200,00 €
Ertragswert	= 159.392,51 €
	rd. 159.400,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt. 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 Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren 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, z.B.

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. Hier: ImmowertV21.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	147,59 m ² × 14,00 €/m ²	2.066,26 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		212,53 €
	Erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgrund des Denkmalschutzes	3,0 % vom Rohertrag	318,79 €
Summe			3.019,58 €

Liegenschaftszinssatz

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

- * der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (IMB AfB Korbach 2024 Seite 187 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: 0,5

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.

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-26.200,00 €
Erneuerung der Heizungsanlage incl. Nebenarbeiten (Entsorgung der Altanlage, Ertüchtigung des Schornsteins).	-25.200,00 €
Instandsetzung der Fassadenbekleidung (pauschal)	-1.000,00 €
Summe	-26.200,00 €

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 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.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **163.500,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **159.400,00 €**
ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in 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** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[163.500,00 \text{ €} \times 0,900 + 159.400,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 162.000,00 \text{ €}$.

4.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 34454 Bad Arolsen - Wetterburg, Burgstraße 44

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Arolsen	692	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wetterburg	3	97

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 mit rd.

162.000 €

geschätzt.

Abzüglich 20 % Sicherheitsabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung

129.600

in Worten: einhundertneunundzwanzigtausendsechshundert Euro

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Bad Arolsen - Wetterburg, Burgstraße 44**Flur **3**Flurstücksnummer **97**Wertermittlungsstichtag: **11.04.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	56,55	934,00	52.820,00	
Summe:			56,55	934,00	52.820,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		539,72	147,59	1900	70	19

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	10.626,48	3.019,58 € (28,42 %)	0,50	0,90	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	357,88 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-177,52 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.097,64 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,24
Verkehrswert/Reinertrag:	21,30

Ergebnisse	
Ertragswert:	159.400,00 € (97 % vom Sachwert)
Sachwert:	163.500,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	162.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	11.04.2025

4.6 Wertermittlung für das Flurstück 120, Flur 9 (Ackerfläche)

4.6.1 Grundstücksdaten

Bodenschätzung lt. Liegenschaftsbuch:	454 m ² Ackerland (A) Grünlandzahl 53, Ackerzahl 47.
Derzeitige Nutzung:	454 m ² Abstellfläche.
Pachtverhältnis:	Ist nicht bekannt. Es wird in dieser Bewertung angenommen, dass kein Pachtverhältnis hinsichtlich des zu bewertenden Flurstücks besteht.

Erscheinungsbild

Geländegestalt:	Von Südwesten nach Nordosten abfallend.
Begrenzung:	Ackerland angrenzend, sonst Zugangsweg bzw. Straße.
Form:	Rechteckig, bzw. leichte Trapezform.
Aufwuchs:	Gepflastert, ggf. in den Randbereichen leichter Aufwuchs durch Gras und Bäume. Die Grenzverhältnisse sind nicht erkennbar.
Belichtung / Besonnung:	Mittel, da aufwuchs in den Randbereichen.
Bauliche Anlagen:	Abstellhütte, nach vorne hin offen.
Allgemeinbeurteilung:	Aktuell Nutzung als Lagerfläche von Baumaterialien und Holz, eher ungepflegtes Erscheinungsbild. Da das Flurstück nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, wird auf eine übliche, differenzierte Bodenwertermittlung hier verzichtet.

4.6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.7 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **2,60 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.04.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	454 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,60 €/m² B 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.04.2025	× 1,070	B 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2,78 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	454	×	1,000
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2,78 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2,78 €/m²
Fläche	×	454 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.262,12 €
		rd. 1.260,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 insgesamt **1.260,00 €**.

B 1 Quelle: Boris Hessen, Stichtag 01.01.2024

B 2 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 1,07 nach Angaben / 1 /.

4.8 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 120“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.260,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	100,80 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.360,80 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.360,80 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.360,80 €
	rd.	1.400,00 €

4.8.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % des Bodenwertes	100,80 €
Summe	100,80 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.8.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten

oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

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

4.8.1.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, 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 Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.9 Verkehrswert des Flurstücks 120, Flur 9 (Ackerland)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 120 wird zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 mit rd.

1.400,00 €

geschätzt.

4.10 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 97	Einfamilienhaus	934,00 m ²	129.600,00 €
Flurstück 120	unbebaut	454,00 m ²	1.400,00 €
Summe		1.388,00 m ²	131.000,00 €

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 30. April 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)

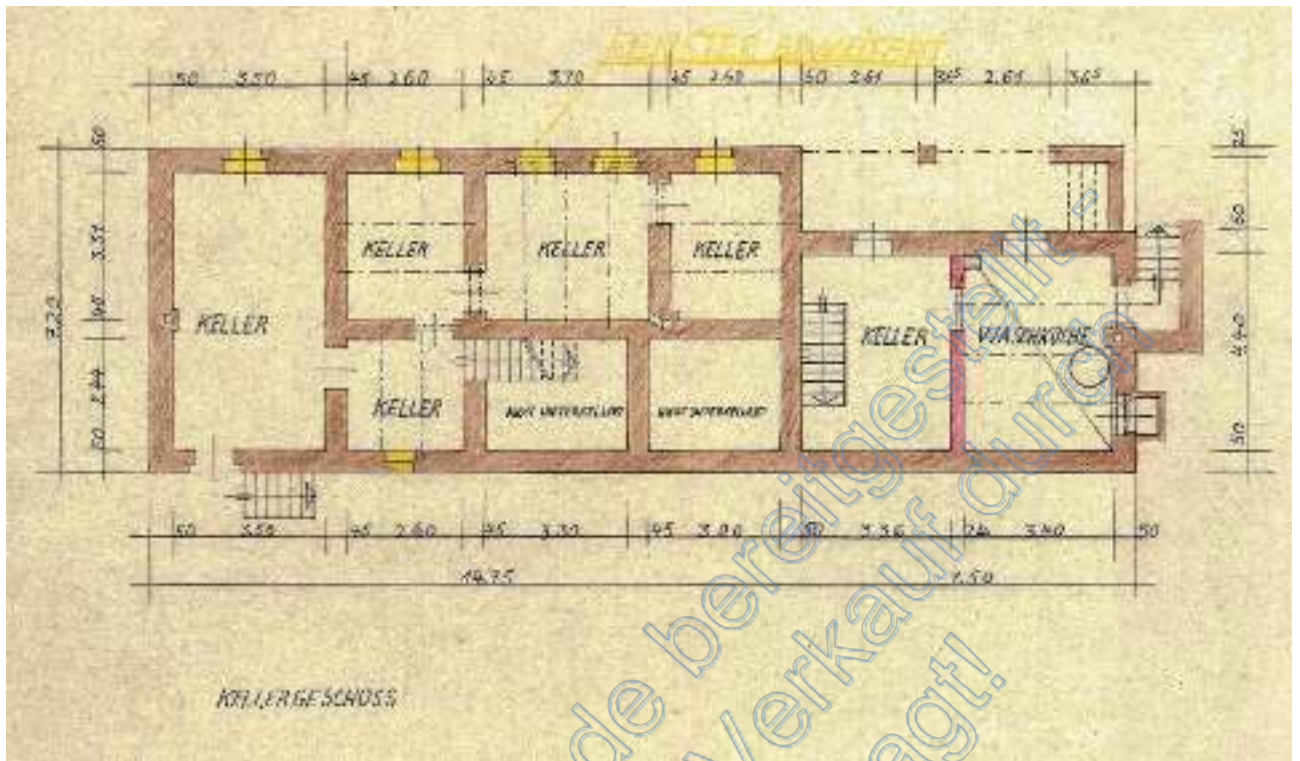
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

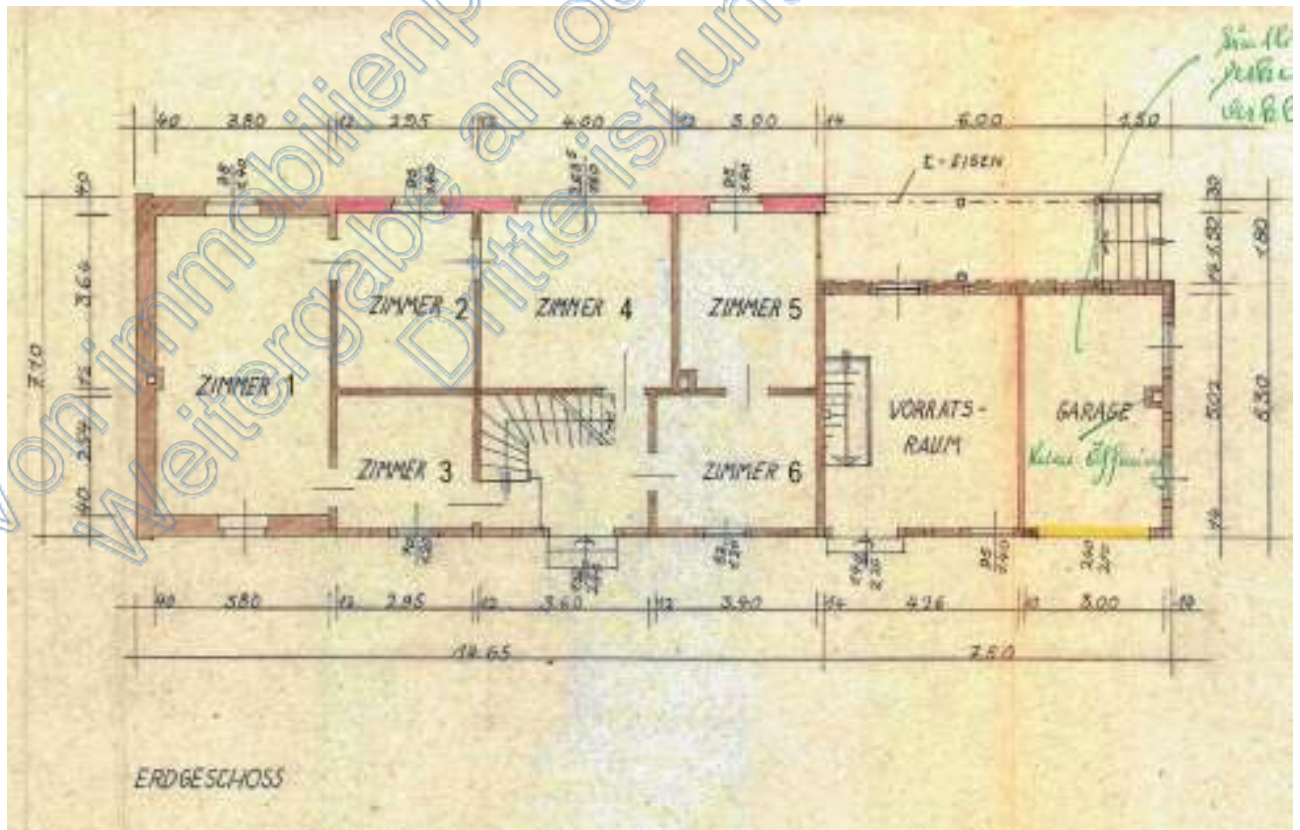
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.04.2025) erstellt.

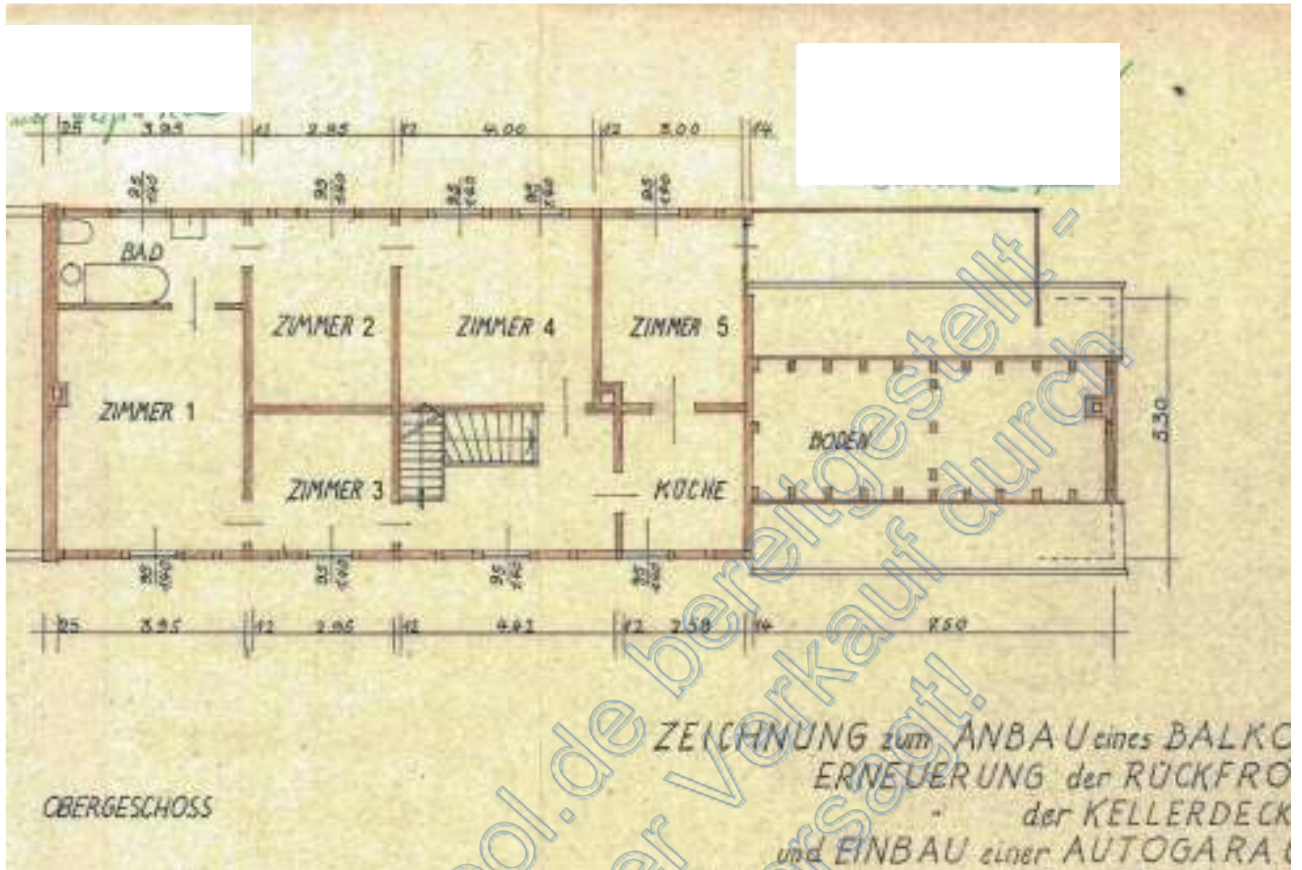
6.5 Anlage 5: Grundriss Kellergeschoss / nicht maßstabsgerecht



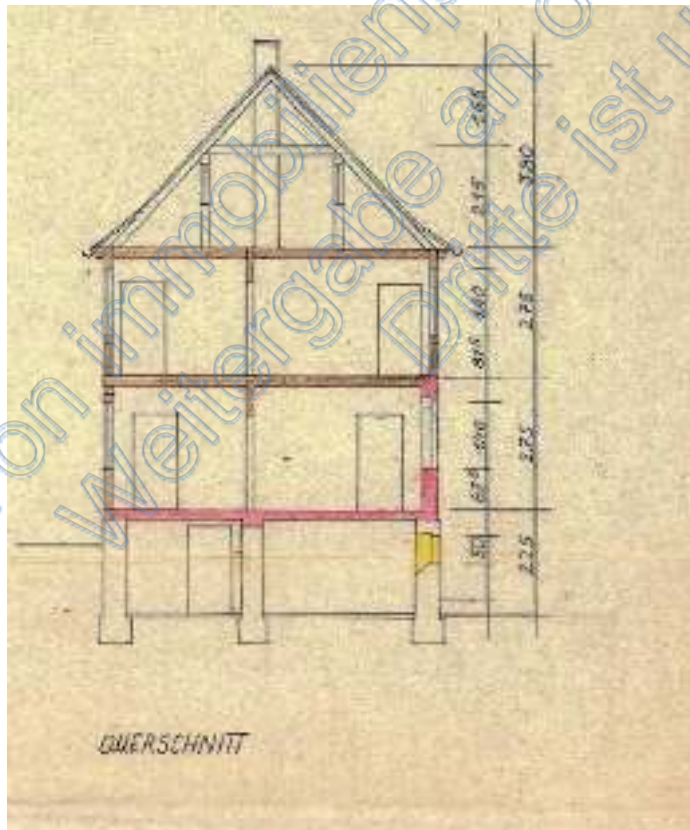
6.6 Anlage 6: Grundriss Erdgeschoss / nicht maßstabsgerecht



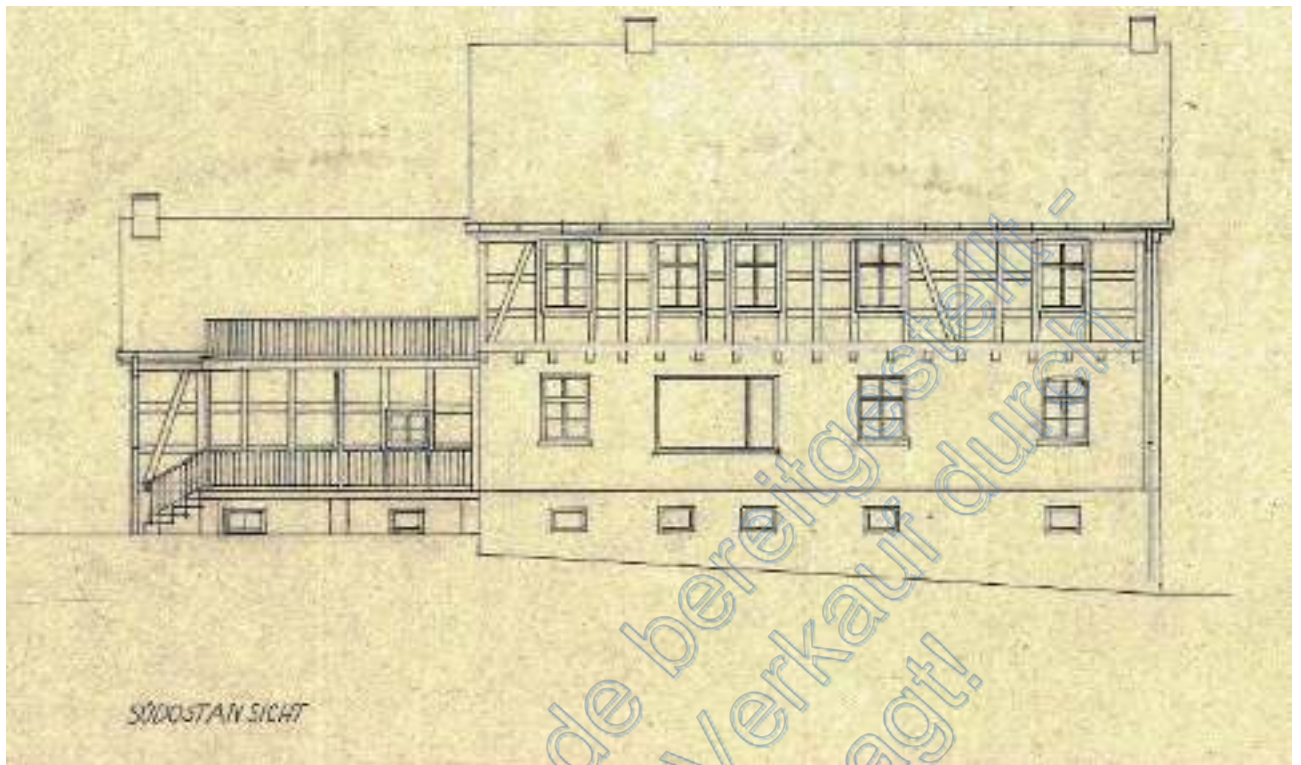
6.7 Anlage 7: Grundriss Obergeschoss / nicht maßstabsgerecht



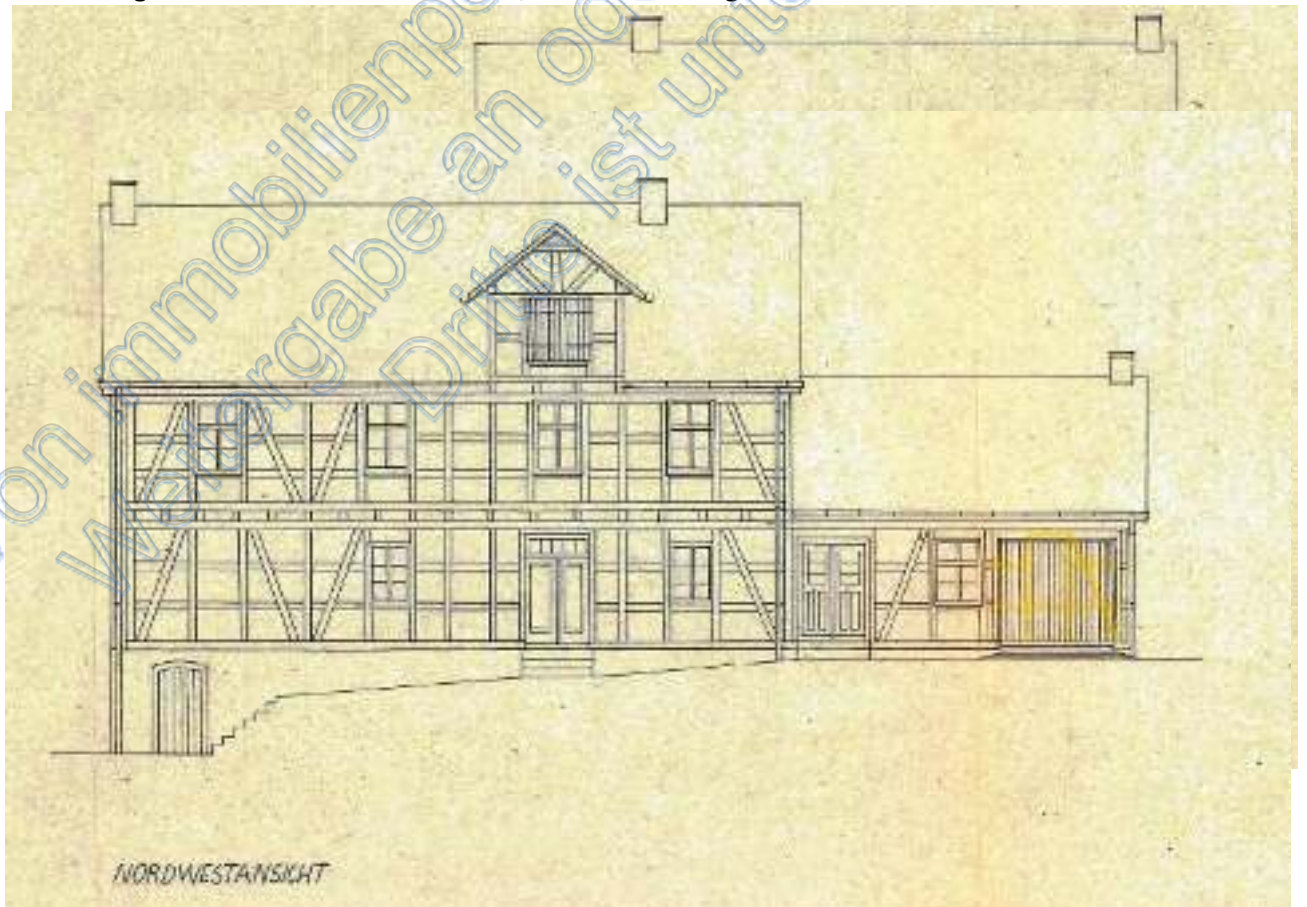
6.8 Anlage 8: Querschnitt / nicht maßstabsgerecht



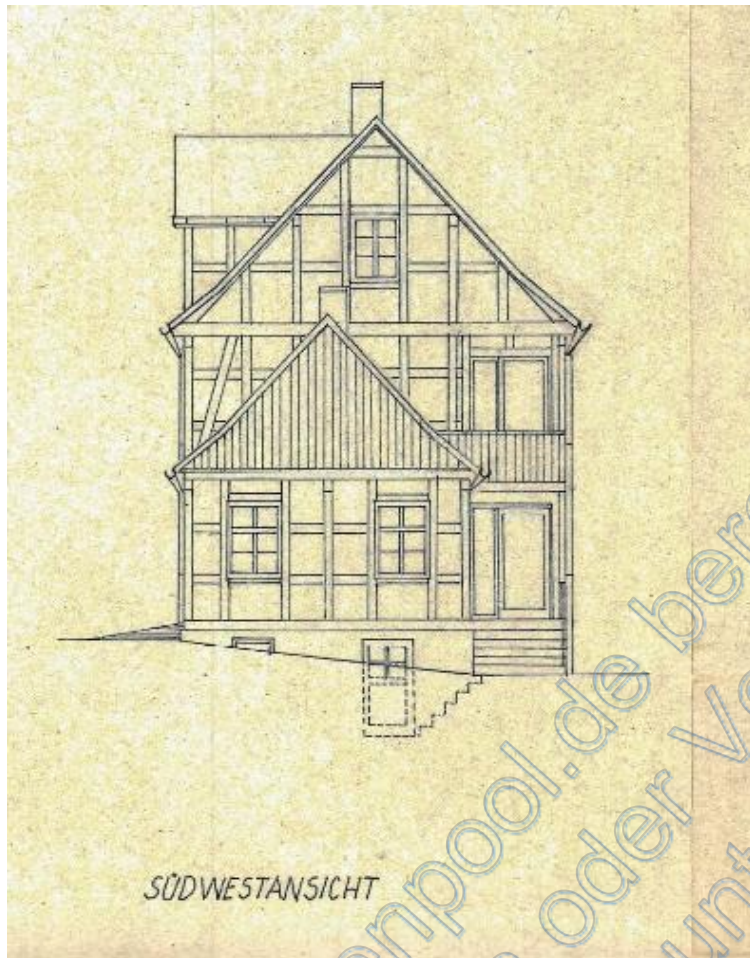
6.9 Anlage 9: Ansicht von Südosten / nicht maßstabsgerecht



6.10 Anlage 10: Ansicht von Nordwesten / nicht maßstabsgerecht



6.11 Anlage 11: Ansicht von Südwesten / nicht maßstabsgerecht



Quelle: Bauamt der Stadt Arolsen

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

6.12 Anlage 12: Berechnung der Brutto-Grundflächen

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau, Burgstraße 44, 34454 Bad Arolsen - Wetterburg

Die Berechnung erfolgt Fertigmaßen
aus

auf der Grundlage
von

örtlichem Aufmaß

Rohbaumaßen

Bauzeichnungen

Fertig- und Rohbaumaßen

örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	14,75	7,20	a	106,20				
2	KG	+	1,00	7,50	5,40	a	40,50				
3	EG	+	1,00	14,65	7,20	a	105,48				
4	EG	+	1,00	7,50	5,30	a	39,75				
5	OG	+	1,00	14,65	7,10	a	104,02				
6	OG	+	1,00	7,50	5,30	a	39,75				
7	DG	+	1,00	14,65	7,10	a	104,02				

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

6.13 Anlage 13: Berechnung der Wohnflächen**Gebäude:** Einfamilienhaus mit Anbau, Burgstraße 44, 34454 Bad Arolsen - Wetterburg**Einheit:** Wohnen EG

Die Berechnung erfolgt aus:

auf der Grundlage von:

 Fertigmaßen örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig Rohbaumaßen Bauzeichnungen DIN 283 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen DIN 277 II. BV WoFIV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	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)	Erklärung
1	Raum 1	1	+		1,00	7,10	0,01	3,80	0,01	26,87	1,00	26,87	26,80	
2	Raum 1	1	-		1,00	0,40	0,01	0,15	0,01	0,07	1,00	-0,07	26,80	
3	Raum 2	2	+		1,00	3,64	0,01	2,95	0,01	10,67	0,90	9,60	9,60	
4	Raum 3	3	+		1,00	2,54	0,01	2,95	0,01	7,44	0,90	6,70	6,70	
5	Raum 4	4	+		1,00	3,64	0,01	4,00	0,01	14,48	0,90	13,03	13,03	
6	Raum 5	5	+		1,00	3,64	0,01	3,00	0,01	10,85	1,00	10,85	10,70	
7	Raum 5	5	-		1,00	0,40	0,01	0,40	0,01	0,15	1,00	-0,15	10,70	
8	Raum 6	6	+		1,00	2,54	0,01	3,40	0,01	8,58	0,90	7,72	7,72	

Summe Wohnfläche Einheit **74,55** m²Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **147,59** m²**Gebäude:** Einfamilienhaus mit Anbau, Burgstraße 44, 34454 Bad Arolsen - Wetterburg**Einheit:** Wohnen OG

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	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)	Erklärung
1	Raum 1	1	+		1,00	4,96	0,01	3,95	0,01	19,50	1,00	19,50	19,46	
2	Raum 1	1	-		1,00	4,96	0,01	3,95	0,01	19,50	1,00	19,50	19,46	
3	Bad	2	+		1,00	0,40	0,01	0,10	0,01	0,04	1,00	-0,04	19,46	
4	Raum 2	3	+		1,00	1,80	0,01	3,95	0,01	7,05	1,00	7,05	7,05	
5	Raum 3	4	+		1,00	3,64	0,01	2,95	0,01	10,67	0,90	9,60	9,60	
6	Raum 4	5	+		1,00	2,54	0,01	2,95	0,01	7,44	0,90	6,70	6,70	
7	Küche	6	+		1,00	3,64	0,01	4,00	0,01	14,48	0,90	13,03	13,03	
8	Raum 5	7	+		1,00	2,540	0,010	2,58	0,01	6,50	1,00	6,50	6,50	
9	Raum 5	7	-		1,00	3,640	0,010	3,00	0,01	10,85	1,00	10,85	10,70	

Summe Wohnfläche Einheit **73,04** m²Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **147,59** m²

6.14 Anlage 14: Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen

Regierungspräsidium Kassel



Regierungspräsidium Kassel 34112 Kassel

Büro für Verkehrswertermittlung
Simone Mäckler
Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel

Geschäftszeichen 0030-31.1-2006835-00010#2025-00001
Dokument-Nr. 0030-2025-124839
Bearbeitung Antje Kniokrehm
Durchwahl +49 (561) 105 4258
Fax
E-Mail Antje.Kniokrehm@rpkis.hessen.de
Internet www.rp-kassel.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Bezeichenschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Datum 25.04.2025

Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie bitten um Übersendung eines Auszuges aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) für die folgenden Flächen in Bad Arolsen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage
Wetterburg	3	97	Burgstr. 44
Wetterburg	9	120	Halsgarten (o. Haus-Nr.)

Der aktuelle Datenbestand des FIS AG beinhaltet für die vorgenannten Flurstücke keine relevanten Eintragungen.

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben im Datenbestand des zugehörigen Fachinformationssystems Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) wird keine Gewähr und Haftung übernommen. Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige sind aufgrund des § 8 Abs. 4 HAAltBodSchG verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse über schadstoffbedingte Verdachtsflächen nach § 2 Abs. 4 BBodSchG, Altablagerungen und Altstandorte zu erheben, fortzuschreiben und dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie unverzüglich zu übermitteln, um die Daten dort in Form einer landesweiten Altflächendatei zu erfassen. Die Erfassung von Altflächen erfolgt beispielsweise mit der Auswertung historischer Adressbücher, Gewerberegister und Aktenbestände. Die systematische Erfassung der Altflächen, vor allem der Altstandorte, ist in Hessen noch nicht flächendeckend abgeschlossen.

Bei eventuellen Rückfragen oder weiteren Auskünften steht die o. g. Ansprechperson Ihnen gerne weiterhin zur Verfügung.

Weiterführende Informationen zu den Inhalten der Altflächendatei sowie zur grundlegenden Erfassungssystematik und zum Erfassungsstand sind dem in der Anlage beigefügten Info-Blatt zu entnehmen.

6.17 Anlage 17: Auszug aus der Fotodokumentation | Burgstraße 44 - von außen -



Bild 1: Ansicht von Westen



Bild 2: Ansicht von Westen



Bild 3: Ansicht von Norden



Bild 4: Ansicht von Südwesten



Bild 5: Blick von Süden



Bild 6: Blick in den Vorgarten



Bild 7: Nordwestliche Grundstücksgrenze



Bild 8: Blick in den südlichen Garten



Bild 9: Grundstücksbegrenzung Straße „Katthagen“



Bild 10: Burgstraße | Blick nach Nordosten



Bild 11: Burgstraße | Blick nach Südwesten



Bild 12: Straße Katthagen | Blick nach Norden

Flur 9, Flurstück 120, Ackerland Halsgarten o. Nr.



Bild 13: Zufahrt / Zuweg zum Flurstück



Bild 14: Flurstück 120 / ca. Lage



Bild 15: Blick nach Osten



Bild 16: L 3080 | Blick nach Südwesten