

Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Telefon: 02642 901921
Telefax: 02642 901923
E-Mail: vonJasienicki@t-online.de



für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten
Immobilienbewerterin geprüft durch
das Wertermittlungsforum Sinzig

Postbank Köln
BLZ 37010050
Konto Nr. : 498712508
IBAN DE44370100500498712508
BIC PBNKDEFFXXX

Dipl.-Ing. Anne- Kristin von Jasienicki Hündelsgasse 3a-5 53424 Remagen

Steuer-Nr.: 01/222/2510/9

Wertgutachten

nach dem äußeren Anschein

Aktenzeichen 1 K 4/ 23

Ausfertigungen:
5-fach in Papierform
1-pdf Datei
Datum: 20.02.2024
Mein Zeichen: A 1 K 4 23

| | |
|---------------------------|--|
| Bewertungsobjekt: | Einfamilienwohnhaus mit einer Garage, einem Nebengebäude und einem Garten (Flurstück 157/11) |
| Adresse: | Bahnstr. 25 57539 Fürthen |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Altenkirchen |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 25.11.2023 |
| Wertermittlungsstichtag: | 25.11.2023 |
| Qualitätsstichtag: | 25.11.2023 |

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wert von

193 000 €

ermittelt.

Einzelwerte:

Flurstück 158/18, bebaut:

188.000 €

Flurstück 157/11, unbebaut:

5.000 €

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags..... | 6 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 7 |
| 2.1 | Lage | 7 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 7 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 9 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 9 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 9 |
| 2.5.1 | Bauplanungsrecht | 9 |
| 2.5.2 | Bauordnungsrecht..... | 10 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 10 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 10 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 10 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 11 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 11 |
| 3.2 | Ein-/ Zweifamilienhaus | 12 |
| 3.2.1.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 12 |
| 3.2.1.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Bauunterlagen | 12 |
| 3.2.2 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gemäß Bauunterlagen.. | 13 |
| 3.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 14 |
| 3.2.4 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 14 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 15 |
| 3.3 | Nebengebäude..... | 15 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 15 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 16 |
| 4.1 | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke | 16 |
| 4.2 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 16 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück A | 19 |
| 4.3.2 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 20 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 20 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 20 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 21 |
| 4.4.3 | Sachwertberechnung | 24 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 24 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 33 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 33 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 34 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung | 36 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 36 |
| 4.6 | Wertermittlung für das Teilgrundstück A | 39 |
| 4.6.1 | Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen | 39 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 39 |
| 4.6.3 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 39 |
| 4.6.4 | Wert des Teilgrundstücks A | 40 |
| 4.7 | Wertermittlung für das Teilgrundstück B, Flurstück 157/11 | 40 |
| 4.8 | Wert des Teilgrundstücks B | 41 |
| 4.9 | Verkehrswertableitung | 41 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 44 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 44 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 44 |
| 5.3 | Verwendete Software | 44 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 44 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus/ Zweifamilienwohnhaus einer Garage und einem Nebengebäude |
| Objektadresse: | Bahnstr.25 57539 Fürthen |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Fürthen, Blatt 1585, BV 1, BV 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Fürthen, Flur 7, Flurstück 157/11 (281 m ²); Flurstück 158/18 (706 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Gutachtenauftrag: | Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Altenkirchen vom 14.08.2023, soll durch ein schriftliches Gutachten der Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden. |
| Wertermittlungstichtag: | 25.11.2023 |
| Qualitätstichtag: | 25.11.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 25.11.2022 wurden die Prozessparteien durch Einwurf Schreiben vom 24.10.2023 fristgerecht eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt. Eine Innenbesichtigung wurde von den Eigentümern nicht gestattet. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | die Unterzeichnerin |
| Eigentümer: | Die Eigentümer werden dem Gericht in einem gesonderten Gutachten genannt. |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug (Abteilung I und Abteilung II) vom 23.08.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.11.2023• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen;• Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion über Altlasten vom 07.02.2024;• Auskünfte der Verbandsgemeinde Hamm; |

- Auskünfte der Kreisverwaltung Altenkirchen u.a. die Bauakte;
- Bodenrichtwertkarte;
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis Altenkirchen;
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung ergänzt durch Internetrecherche und weitere Mietpreisdokumentationen;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus;
- Auskünfte, Unterlagen/Dokumente und Informationen der beteiligten Personen

1.3 Besonderheiten des Auftrags

fehlende Innenbesichtigung:

Es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt.

Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Bahntrasse.

Flüssiggastank:

Auf dem Bewertungsgrundstück steht ein Flüssiggastank.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Kreis: | Kreis Altenkirchen |
| Ort und Einwohnerzahl: | Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) Einwohner ca. 13.200 am 31.12. 2022 Ortsgemeinde Fürthen: ca. 1.219 Einwohner am 31.12.2022 |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Altenkirchen, Siegen, Siegburg, Bonn, Köln <u>Bundesstraßen:</u> B62 in Richtung Siegen (A45) B256 in Richtung (A4) <u>Autobahnzufahrt:</u> nicht in unmittelbarer Nähe <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Au (ca. 1,3 km entfernt) Bahnhof Etzbach (ca. 2,0 km entfernt) (Regionalbahn Köln- Siegen) Bushaltestelle Fürthen, Siegstraße (ca. 200 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Köln/Bonn (über A59/ A560 und z.B. B8/ B256) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2) | Ortskern; Kindergarten, Grundschule Etzbach ca. 2,2 km entfernt; Die Entfernung zu der Ortschaft Hamm (Sieg) mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Schule (integrierte Gesamtschule) beträgt ca. 2,1 km; Die Entfernung zu der Ortschaft Wissen beträgt ca. 9,4 km. Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) in Hamm; IPS-Industriepark Etzbach ca. 2 km entfernt |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein bis zweigeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | überdurchschnittlich (durch Bahn) |
| Topografie: | nach Nordwesten leicht abfallend |

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 158/18

Straßenfront Bahnstraße:

ca. 28 m;

Straßenfront Eichenweg:

ca. 26 m;

mittlere Breite:

ca. 28 m;

mittlere Tiefe:

ca. 25 m;

Flurstücksgröße:

insgesamt 706,00 m²;

Flurstück 157/11

Straßenfront:

ca. 10 m;

mittlere Breite:

ca. 11 m;

mittlere Tiefe:

ca. 25,5 m;

Flurstücksgröße:

insgesamt 281,00 m²;

Grundstücksgröße:

insgesamt 987,00 m²;

Bemerkungen:

Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom (oberirdisch), Wasser, Flüssiggastank
(oberirdisch);
Kanalanschluss;
Sattelitenschüssel

Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-
meinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
teilweise eingefriedet durch Zaun; zu dem Flurstück 158/19
keine Einfriedung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.02.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartiert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie und Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wird) liegt für den Bereich bisher nicht vor.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1585 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Veräußerungspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen konnten nicht recherchiert werden. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist in dem nachrichtlichen Verzeichnis des Kreises Altenkirchen nicht in die Liste der Baudenkmäler eingetragen.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.02.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan u.a. folgende Festsetzungen:
MD = Dorfgebiet;
II = 0 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde abschließend nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Flurstück 158/18: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21);
Flurstück 157/11:
Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB nach Angaben der Verbandsgemeinde Hamm beitragsfrei. Da das Grundstück im Innenbereich der Ortsgemeinde Fürthen liegt, wird dieses gem. der Satzung der Ortsgemeinde Fürthen zu Wiederkehrenden Ausbaubeiträgen herangezogen. Hierzu werden, bei Straßenbaumaßnahmen in der Ortsgemeinde Fürthen, alle baulich nutzbaren Grundstücke herangezogen. Derzeit fallen nach mündlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Hamm für das Bewertungsobjekt keine Beiträge an. Für das o.g. beitragspflichtige Grundstück fallen somit in den kommenden Jahren für anstehende Straßenbaumaßnahmen Beiträge an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich 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

Das Flurstück 158/18 ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Flurstück 157/11 ist unbebaut und wird als Garten genutzt. Auf dem Flurstück 158/18 befinden sich ein Stellplatz und eine Garage. Es besteht die Möglichkeit weitere Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen. Das Objekt ist nach vorliegenden Angaben eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen, Aktenstudium, Recherchen bei Behörden und ggf. Angaben am Ortstermin.

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadensgutachten handelt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und /oder Bauschäden und Kontaminierungen i.A. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten. Mängel und Schäden sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV21 zu berücksichtigen, sie haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswerts.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren. Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden diese augenscheinlichen, d.h. offensichtlich erkennbaren Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und / oder Baumängel, sowie deren Wertminderungen auf den Verkehrswert- sofern vorhanden- nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Für Bereiche, wo keine offensichtlichen Bauschäden und / oder Mängel, Kontaminierungen ersichtlich sind, wird aufgrund der o.g. Ausführungen für die Mängelfreiheit des Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

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 wesentlich 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.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch Wandverkleidung oder lagerndes Material verstellt), die von der Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge, Pilze) - insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen. Dies gilt insbesondere auch für Baumaterialien, die in der Bauzeit des Objektes noch als unbedenklich galten, inzwischen aber als gesundheitsgefährdend eingestuft wurden (z. B. Asbest, PCP, Formaldehyd).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Eine Untersuchung der Energiebilanz des Gebäudes wurde nicht durchgeführt. Im Bedarfsfall ist ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung einzuholen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden nur augenscheinlich beurteilt werden, bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, ggf. eine weitergehende Untersuchung von eventuellen Bauschäden durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

Es konnte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts an dem Ortstermin, dem 25. November 2023 durchgeführt werden.

3.2 Ein-/ Zweifamilienhaus

3.2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|----------------------------|---|
| Gebäudeart: | Ein-/Zweifamilienhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; freistehend; mit einem Anbau auf der Südostseite und einem Anbau auf der Nordwestseite |
| Baujahr: | Ursprungsbaujahr nicht recherchierbar |
| Modernisierungen: | <u>vor 15 Jahren:</u> 1961 Anbau des Wohnhauses auf der Nordwestseite; Umbau des Wohnhauses u.a. im Erdgeschoss: Stall in Wohnraum; Gebrauchsabnahmeschein 1961 1973 Errichtung eines Eingangsvorbau auf der Südost- seite; 1978 Errichtung einer Garage <u>in den letzten 15 Jahren:</u> 2012 Errichtung einer Gaszentralheizung |
| Barrierefreiheit: | Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) hat der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung und wird somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht recherchierbar |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen; Ausnahmen: Südwestseite: Verkleidung mit Eternitschindeln Eingangsvorbau: Verkleidung mit Klinker Rähmchen |

3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Bauunterlagen

Kellergeschoss:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung ist keine Raumaufteilung möglich; Anm.. Das Gebäude ist teilunterkellert.

Erdgeschoss:

Wohnung 1

Windfang, Flur mit Treppe in das Obergeschoss mit Zugang in

- Raum 1a
- die Wohnküche mit Durchgang in
 - Raum 2a

Wohnung 2

Windfang mit Zugang in

- ein Badezimmer
- eine Küche mit Durchgang in
 - Raum 1

Obergeschoss:

Wohnung 1

Flur mit Zugang

- in den Raum 3a
- in eine Küche mit Durchgang in
 - ein Badezimmer
 - einen Abstellraum
 - den Raum 4a
- in den Raum 5a mit Durchgang in
 - den Raum 6a
- auf den Balkon

Dachboden:

Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung konnte nicht recherchiert werden, ob der Spitzboden ausgebaut worden ist.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gemäß Bauunterlagen

| | |
|------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundament |
| Keller: | massiv |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung |
| Innenwände: | nicht recherchierbar |
| Geschossdecken: | nicht recherchierbar; Ausnahmen: <u>Umbau/Anbau 1961:</u> teilweise Betondecke zwischen T-Trägern <u>Anbau Südost 1973:</u> Stahlbetondecke |
| Treppen: | Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht recherchierbar. |
| Hauseingang(sbereich): | <u>Südost:</u> zwei Eingangstüren aus Aluminium mit Lichtausschnitten; <u>Nordwest:</u> Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt; die Eingangstür auf der Nordwestseite ist über eine sechsstufige Treppe zu erreichen. |

| | |
|-------|---|
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach |
| | <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, Flachdach (Anbau Nordwest) begehbare Flachdach (Balkon, Anbau Südost) |
| | <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen; Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Kunststoff; |

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung nicht recherchierbar |
| Heizung: | Zentralheizung, Baujahr 2012, Nennwertleistung 19 KW mit Brauchwassererwärmung Flüssiggastank (oberirdisch) im Garten |

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung können keine Angaben gemacht werden zu:

- Bodenbeläge
- Deckenbekleidungen
- Wandbekleidungen
- Innentüren
- Geschosstreppen
- sanitäre Installationen und den
- besonderen Einrichtungen

| | |
|---------------------------|---|
| Fenster: | teilweise Kunststoffisolierverglasung mit Kunststoffrollläden, teilweise Aluminiumfenster, teilweise Holzisolierverglasung, teilweise Holzeinfachverglasung, u.a. im Dachgeschoss |
| Bauschäden und Baumängel: | Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Dies ist Aufgabe eines Bauschadensachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteeinfluss berücksichtigt. Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten zu überarbeiten (vgl. Vorbemerkungen Kapitel 3.1). |

Hinweis: Allgemein übliche Abnutzungserscheinungen sind im Rahmen der Alterswertminderung in der Berechnung berücksichtigt.

Auffälligkeiten, u.a.

Außenfassade Wohngebäude:

Südostfassade:

Der Anstrich der Traufe ist erneuerungsbedürftig.

Auf der Südostseite ist ein Riss im Bereich der Fenster ausgebessert.

Darüber hinaus im Auftragsschreiben abgefragter Themenbereich:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen zu Hausschwamm getroffen werden.

Grundrissgestaltung:

Individuell, bedingt erweiterungsfähig

wirtschaftliche Wertminderungen:

gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), Wärmeschutz, Schallschutz baujahresbedingt

3.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

überdachter Balkon, Eingangstreppe Nordwest

besondere Einrichtungen:

nicht recherchierbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Besonnung und Belichtung:

gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand befriedigend.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Schuppen, Einzelgarage

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss, vgl. Kapitel 2.4; asphaltierte Zufahrt; teilweise Einfriedungen durch Zäune; Rasenflächen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 57539 Fürthen, Bahnstr.25, zuzüglich des unbebauten Flurstücks 157/11 zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2023 ermittelt:

Grundstücksdaten:

| | | | |
|----------------------|---------------|---------------------|------------------------------|
| Grundbuch Fürthen | Blatt 1585 | Flur 7 | |
| Gemarkung Fürthen | BV 1 | Flurstück 157/11 | Fläche 281 m ² |
| | BV 2 | Flurstück 158/18 | Fläche 706 m ² |

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Teilgrundstück A | Ein/Zweifamilienhaus | 706 m ² |
| Teilgrundstück B | hausnaher Garten/ unbebaut | 281 m ² |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: | | 987 m ² |

4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks

(d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, vgl. BGH Urteil 23.11.1962 zu bestimmen).

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es überwiegend **als Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich **nicht um ein Renditeobjekt** handelt.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

4.2.3 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 Wertermittlungstichtag.

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.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf

die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Hinweis: In den folgenden Tabellen, wie auch in den Tabellen der Anlagen wurden die Zahlen zu Darstellungszwecken gerundet, in den Berechnungen wurden weitere Nachkommastellen berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück A

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 900 m ² |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 25.11.2023 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Anbauart | = | freistehend |
| Grundstücksfläche (f) | = | 706 m ² |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2023 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) | = 50,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2006 | 25.11.2023 | × 1,10 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------|----------------|--------------------------------|----|
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × 0,90 | E1 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 49,50 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 900 | 706 | × 1,02 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 50,49 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 50,49 €/m² | |
| Fläche | × 706 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 35.645,94 € rd. 35.650,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2023 insgesamt **35.650,00 €**.

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2023 insgesamt **35.650,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es ist unter Einbeziehung der Angaben des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zu dem Wertermittlungsstichtag erforderlich.

E2

Die etwas schlechtere Lage (u.a. unmittelbare Nähe zu der Bahntrasse, Eckgrundstück) wird mit einem Abschlag in der Berechnung berücksichtigt.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW- Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter des im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('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. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

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.

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.

4.4.3 Sachwertberechnung

| | | |
|---|---|----------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Zweifamilienwohnhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 727,00 €/m² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) ca. | x | 395,55 m² |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 287.564,85 € |
| Baupreisindex (BPI) 25.11.2023 (2010 = 100) | x | 178,3/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 512.728,13 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 512.728,13 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 27 Jahre |
| • prozentual | | 66,25 % |
| • Faktor | x | 0,3375 |
| Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 173.045,74 € |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) | + | 10.500,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 183.545,74 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 183.545,74 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 6.424,10 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 189.969,84 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 35.650,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 225.619,84 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,12 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | -45.484,96 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 207.209,26 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 13.000,00 € |
| Sachwert | = | 194.209,26 € |
| | rd. | 194.200,00 € |

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder 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 Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 0,9 | | 0,1 | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 70,6 % | 28,5 % | 0,9 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--------------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; 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) |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |
| 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, Harftreppe, Trittschallschutz |

| | |
|---------------------------------|--|
| 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 |
| Standardstufe 4 | 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Modellbedingt wird das Bewertungsobjekt in drei Gebäudeteile eingeordnet:

- Gebäudeteil 1 EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dach
- Gebäudeteil 2 KG, EG, OG, nicht ausgebautes Dach

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|--|--|---|
| 1 | 620,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 690,00 | 70,6 | 487,14 |
| 3 | 790,00 | 28,5 | 225,15 |
| 4 | 955,00 | 0,9 | 8,60 |
| 5 | 1.190,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 720,89 gewogener Standard = 2,3 | | | |

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 720,89 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 756,93 €/m² BGF
 rd. 757,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|--|--|---|
| 1 | 570,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 635,00 | 70,6 | 448,31 |
| 3 | 730,00 | 28,5 | 208,05 |
| 4 | 880,00 | 0,9 | 7,92 |
| 5 | 1.100,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 664,28 gewogener Standard = 2,3 | | | |

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 664,28 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 697,49 €/m² BGF
 rd. 697,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

| Gebäudeteil | NHK 2010 | Anteil am Gesamtgebäude | | NHK 2010-Anteil |
|--|------------------------|-------------------------|-------|------------------------|
| | [€/m ² BGF] | | [%] | [€/m ² BGF] |
| Gebäudeteil 1 | 757,00 | | 50,00 | 378,50 |
| Gebäudeteil 2 | 697,00 | | 50,00 | 348,50 |
| gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude = | | | | 727,00 |

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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

| Bezeichnung | Zeitwert |
|--|-------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Eingangstreppe Nordwest | 500,00 € |
| Nebengebäude | 4.500,00 € |
| Garage | 5.500,00 € |
| Besondere Einrichtungen | |
| Summe | 10.500,00 € |

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

| | |
|--|-------------------------------------|
| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
| prozentuale Schätzung: 3,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (183.545,74 €) | 6.424,10 € |
| Summe | 6.424,10 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2,0 | |
| Summe | | 3,0 | |

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1961 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 53 Jahren =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

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 wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Aufgrund der dynamischen Marktentwicklung am Immobilienmarkt ist eine Anpassung der Marktdaten an die aktuellen Wertverhältnisse an dem Grundstücksmarkt erforderlich.

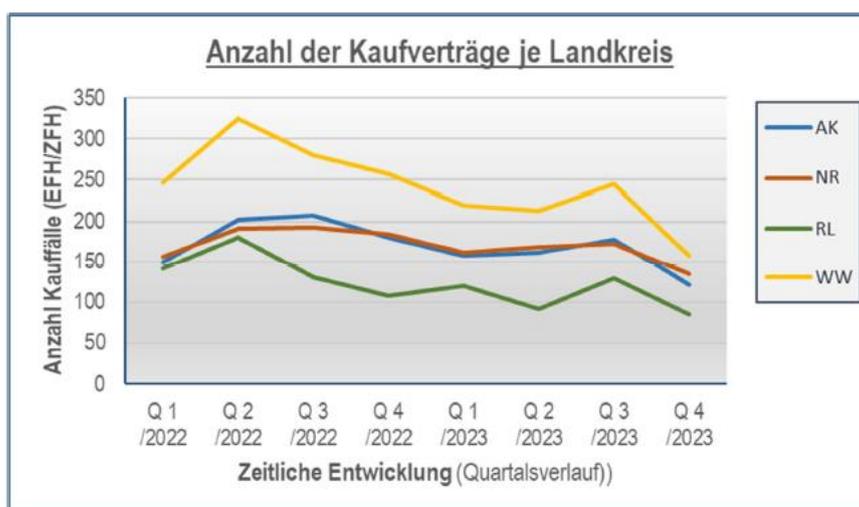
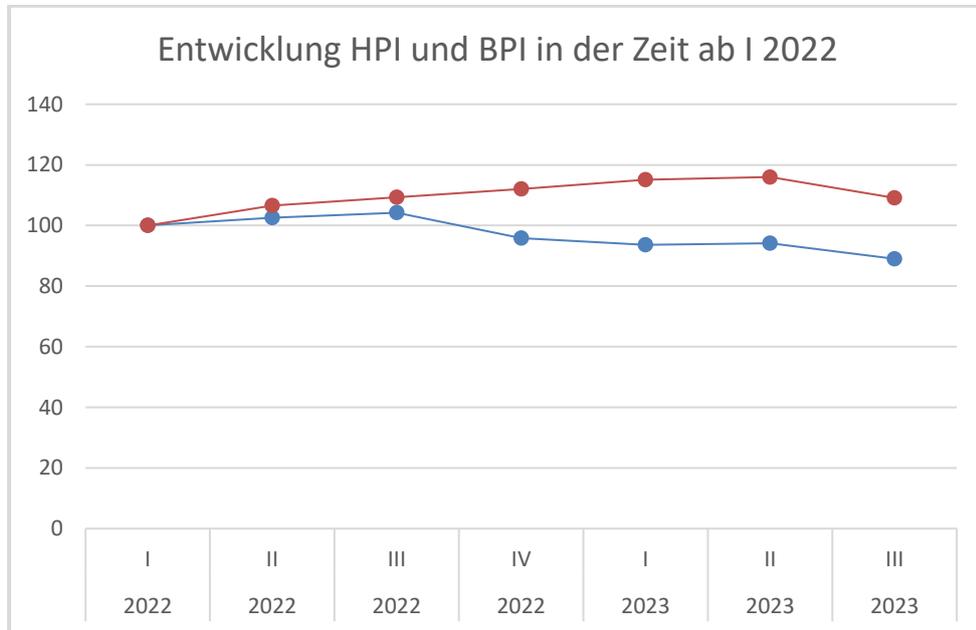


Diagramm 1: Zeitliche Entwicklung (Quartalsverlauf) der Anzahl der erfassten Kaufverträge

Quelle: Statistische Auswertungen über die Entwicklung des Immobilienmarktes im Bereich Westerwald-Taunus

Der Gutachterausschuss Westerwald Taunus leitet die Sachwertfaktoren aus Kauffällen der Jahre 2020 und 08.07.2022 ab. Somit werden faktisch die Marktverhältnisse zum Mittelwert (01.01.2022) wiedergegeben.

Hierzu wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte letzte Häuserpreisindex (HPI) herangezogen und unter Berücksichtigung des Einflusses des Baupreisindizes (BPI) im Sachwertverfahren nach dem Modell von Baumann angepasst.

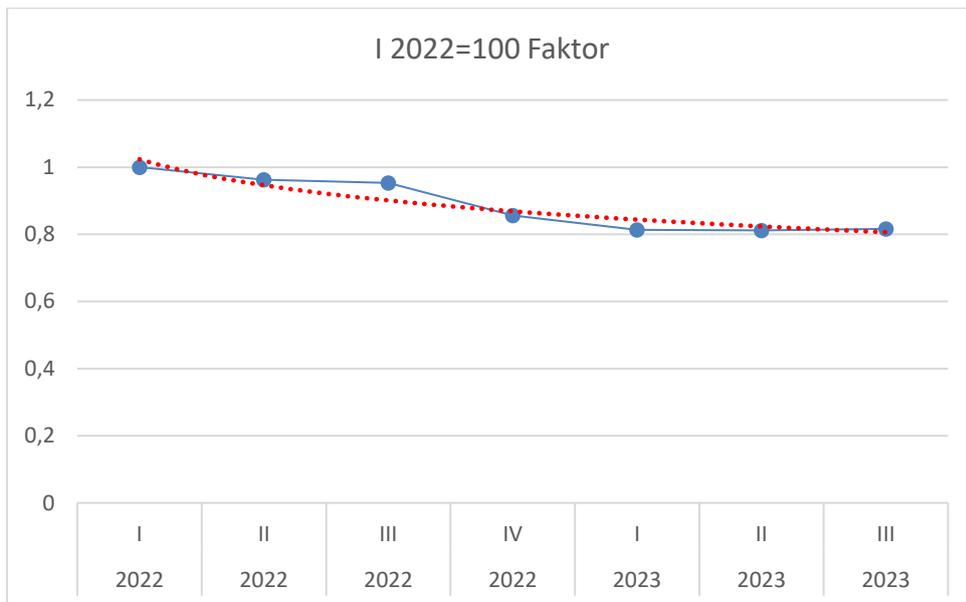


Das Objekt befindet sich in der Ortsgemeinde Fürthen (der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) mit einer dünn besiedelten ländlichen Struktur. Indexreihen (I 2022 = 100) haben sich in ländlichen Bereichen mit Verdichtungsansätzen wie folgt entwickelt:

| | |
|-----------------|-------|
| HPI (III 2023): | 89 |
| BPI (III 2023): | 109,1 |

Aus den vorgenannten Indexzahlen wird die Anpassung der Marktdaten wie folgt abgeleitet:

$$\frac{89}{109,1} = \text{rd. } 0,816$$



Aufgrund der geänderten Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, dem 25.11.2023, ergibt sich eine Korrektur auf der Basis der veröffentlichten Marktdaten (Stand III/2023) von rd. -18 % $[(0,816 - 1) \times 100 = -18,4 \text{ \%}]$ vom Sachwert der baulichen Anlage. Unter Berücksichtigung der Trendlinie (rot gepunktet) ist eine zusätzliche Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag angemessen. Es wird eine gemäß der Trendlinie zusätzliche Marktanpassung von rd. - 18,00 % berücksichtigt.

| marktübliche Zu- oder Abschläge | Zu- oder Abschlag |
|--|-------------------|
| prozentuale Schätzung: -18,00 % von (252.694,22 €) | -45.484,96 € |
| Summe | -45.484,96 € |

Anm.: Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist mit den verfügbaren Daten des Gutachterausschusses Westerwald Taunus plausibilisiert worden.

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. |
|--|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -13.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss Merkantiler Minderwert Flüssig- gastank -3.000,00 € • fehlende Innenbesichtigung -10.000,00 € | |
| Summe | -13.000,00 € |

Erläuterungen

Werteinfluss Flüssiggastank:

Es bestehen Abneigungen und Vorbehalte des Grundstückmarkts hinsichtlich eines oberirdischen Flüssiggastanks auf dem Bewertungsgrundstück. Dies wird mit einem Wertabschlag eines merkantilen Minderwertes durchgeführt.

Werteinfluss fehlende Innenbesichtigung:

Abneigungen und Vorbehalte des Grundstückmarkts hinsichtlich des Risikos einer fehlenden Innenbesichtigung werden mit einem Wertabschlag des merkantilen Minderwertes durchgeführt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz 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 Unterhaltungsstaus 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.

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Ein/Zweifamilienhaus | Obergeschoss | 90,55 | | 5,00 | 452,75 | 5.433,00 |
| | Erdgeschoss | 95,03 | | 5,00 | 475,15 | 5.701,80 |
| | Garage | | 1,00 | 35,00 | 35,00 | 420,00 |
| | Nebengebäude | | 1,00 | 80,00 | 80,00 | 960,00 |
| Summe | | 185,58 | 2,00 | | 1.042,90 | 12.514,80 |

| | | |
|---|------------|---------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 12.514,80 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,30 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | 3.666,84 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 8.847,96 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,70 % von 35.650,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – | 962,55 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 7.885,41 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer | × | 18,997 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 149.799,13 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 35.650,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 185.449,13 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 185.449,13 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – | 13.000,00 € |
| Ertragswert | = | 172.449,13 € |
| | rd. | 172.400,00 € |

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Unterzeichnerin 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.

Rohrertrag

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 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.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht bzw. den Angaben in dem Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung vom Liegenschaftszinssätzen (LZ)

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnungen werden jeweils 351 €/Jahr angesetzt.
- Für die Garage werden 46 €/Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohn/ Nutzfläche werden 13,80 €/qm angesetzt. sind Instandhaltungskosten zu rd. 2.561 €/Jahr ermittelt worden. Für die Garage werden 104 €/Jahr angesetzt.

Betriebskosten:

- Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten umgelegt werden.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 250 €/Jahr.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil insgesamt [€/Jahr] |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Verwaltungskosten, Wohnung | ---- | 702 |
| Verwaltungskosten, Garage | | 46 |
| Instandhaltungskosten (13,80 €/qm) | | 2.561 |
| Instandhaltungskosten (Garage) | | 104 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | 250 |
| Summe | | 3.663,28 (29,3 % des Rohertrags, gew. 29,3%) |

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine 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 Unterhaltungstaus 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.

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. |
|---|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -13.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss Merkantiler Minderwert Gastank -3.000,00 € • fehlende Innenbesichtigung -10.000,00 € | |
| Summe | -13.000,00 € |

Erläuterungen, vgl. Sachwertverfahren

4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.6.1 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen überwiegend 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.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **194 200,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **172 400 €**

4.6.3 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 überwiegend 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 sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[194\ 200,00\ € \times 1,000 + 172\ 400,00\ € \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{188\ 000,00\ €}}$.

4.6.4 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2023 mit rd.

188.000,00 €

geschätzt.

4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück B, Flurstück 157/11

Bei dem Flurstück 157/11 handelt es sich um eine Arrondierungsfläche.

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um Grundstücke, die i. d. R. (nur) für die Eigentümer benachbarter Grundstücke einen besonderen wirtschaftlichen Wert besitzen, z.B. weil sie die bauliche oder sonstige Nutzbarkeit deren Grundstücke erhöhen, vgl. Sprengetter Lehrbuch 3/16/6/6.

Der Verkehrswert der Arrondierungsfläche bestimmt sich (modellbedingt):

- nach dem „inneren Wert“ der Flächen und der Wahrscheinlichkeit diesen zu realisieren **und**
- dem **allgemeinen Nutzungswert** dieser Fläche

In der weiteren Beurteilung ist folgendes zu berücksichtigen:

- Das Risiko, dass keiner der Nachbareigentümer derzeit oder in absehbarer Zeit zum Erwerb dieser Fläche bereit oder in der Lage ist;
- Der **allgemeine Nutzungswert** der Arrondierungsfläche liegt deutlich unterhalb des Werts vom baureifen Land, hier im Bereich von einem „hausnahem Garten“. vgl. Sprengetter Lehrbuch 3/16/6/3. Anm.: In dem Bebauungsplan ist ein Teil eines Baufensters im Bereich des Flurstücks dokumentiert, vgl. Anlage 4.

| | | | |
|--|---|---------|--------|
| | | | |
| relativer Bodenwert (€/qm) | | 55 | |
| Nutzungsart | x | 0,75 | E0 |
| mit 3,5 % abgezinst über 20 Jahre | x | 0,5026 | E1 |
| vorläufiger Bodenwert (€/qm) | | 20,73 | (2) |
| | | | |
| allgemeiner Wert (hausnaher Garten) (€/qm) | | 15 | (1) E2 |
| Mittelwert (1)+(2)/2 | | 17,87 € | |
| Grundstücksgröße (qm) | | 281 | |
| Bodenwert (€) | | 5.020 € | |
| Bodenwert (€) rd. | | 5.000 € | |

Erläuterungen

E0

Es wird ein Risikoabschlag berücksichtigt, dass kein Marktteilnehmer derzeit oder in absehbarer Zeit zum Erwerb dieser Fläche bereit oder in der Lage ist.

E1

Zusätzlich wird modellbedingt eine Wartezeit berücksichtigt, bis einer der Nachbarn bereit ist, das Grundstück zu erwerben.

E2

Die Berechnung erfolgt als Mittelwertbildung gemäß [2] Sprengnetter 3/16/6/10.

4.8 Wert des Teilgrundstücks B

Der **Wert für das Teilgrundstück B** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2023 mit rd.

5.000,00 €

geschätzt.

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Teilgrundstück A | Ein/Zweifamilienhaus | 706,00 m ² | 188 000,00 € |
| Teilgrundstück B | hausnaher Garten/ unbebaut | 281,00 m ² | 5.000,00 € |
| Summe | | 986,00 m ² | 193.000,00 € |

Der Verkehrswert für das mit einem Ein/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 57539 Fürthen, Bahnstr.25, zuzüglich des unbebauten Flurstücks 157/11

Grundstücksdaten:

| | | | |
|----------------------|---------------|---------------------|------------------------------|
| Grundbuch Fürthen | Blatt 1585 | Flur 7 | |
| Gemarkung Fürthen | BV 1 | Flurstück 157/11 | Fläche 281 m ² |
| | BV 2 | Flurstück 158/18 | Fläche 706 m ² |

wird zum Wertermittlungstichtag 25.11.2023 mit rd.

193 000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Remagen, den 20. Februar 2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unabhängig, unparteiisch, objektiv und gewissenhaft unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Rechtsvorschriften, z.B. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV21) erstellt.

Urheberschutz, 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. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts für den im Gutachten benannten Verwendungszweck. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

LBO:

Bauordnung für das Land Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertVA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertverordnung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023
- [5] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2023
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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 Juni 2023) erstellt.

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Bruttogrundflächen
- Anlage 8: Wohnflächen
- Anlage 9: Abkürzungen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht maßstabsgerecht)

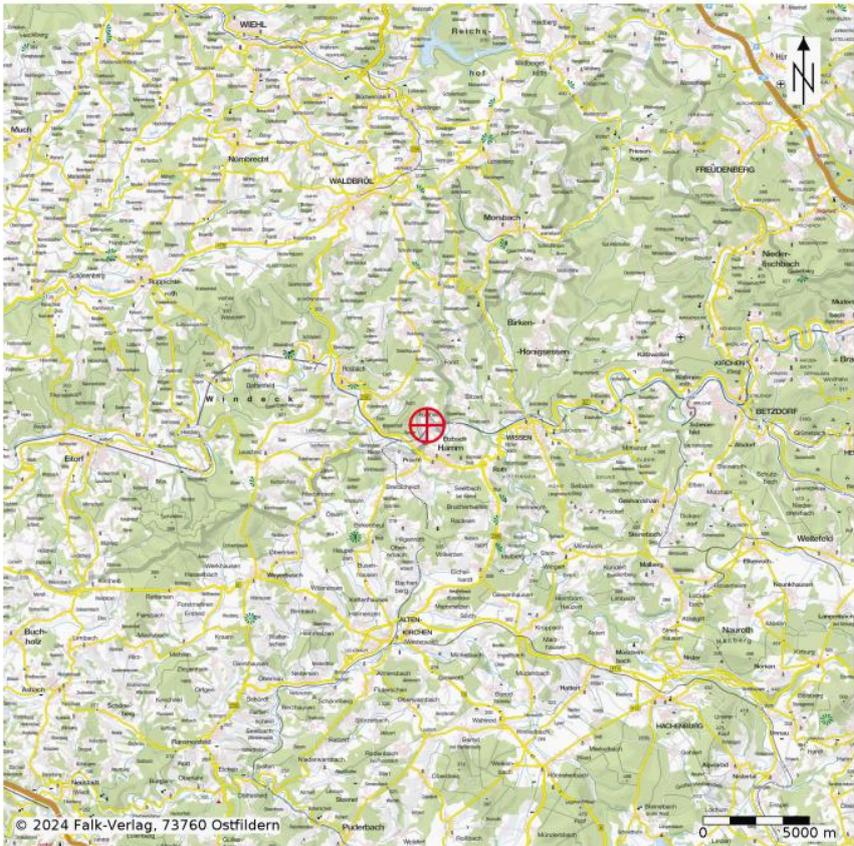
Seite 1 von 1



Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 57539
Ort: Fürthen
Straße: Bahnstr.
Hausnummer: 25



Transaktionsnummer: 20240211-30622-123600

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgerecht)

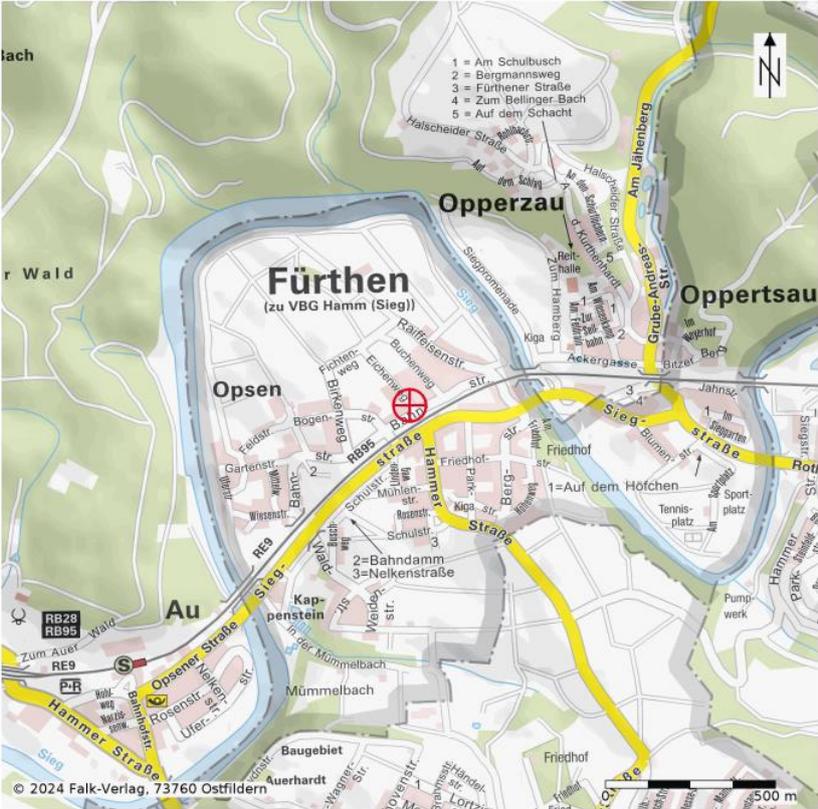
Seite 1 von 1



Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

| | |
|---------------|----------|
| Postleitzahl: | 57539 |
| Ort: | Fürthen |
| Straße: | Bahnstr. |
| Hausnummer: | 25 |



Transaktionsnummer: 20240211-30622-123600

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

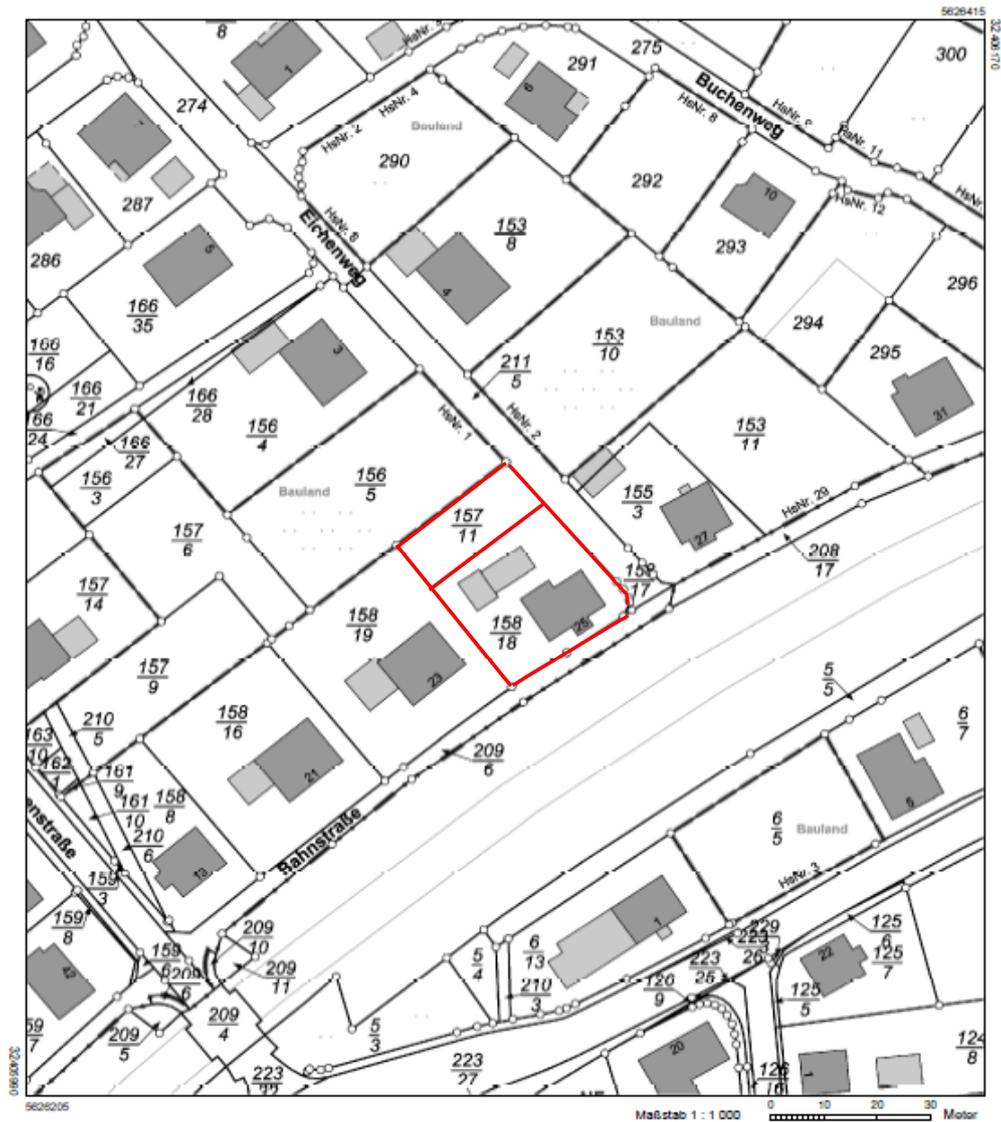
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 23.11.2023

Flurstück: 158/18,157/11
Flur: 7
Gemarkung: Fürthen

Gemeinde: Fürthen
Landkreis: Altenkirchen (Ww)

Jahnstraße 5
56457 Westerburg

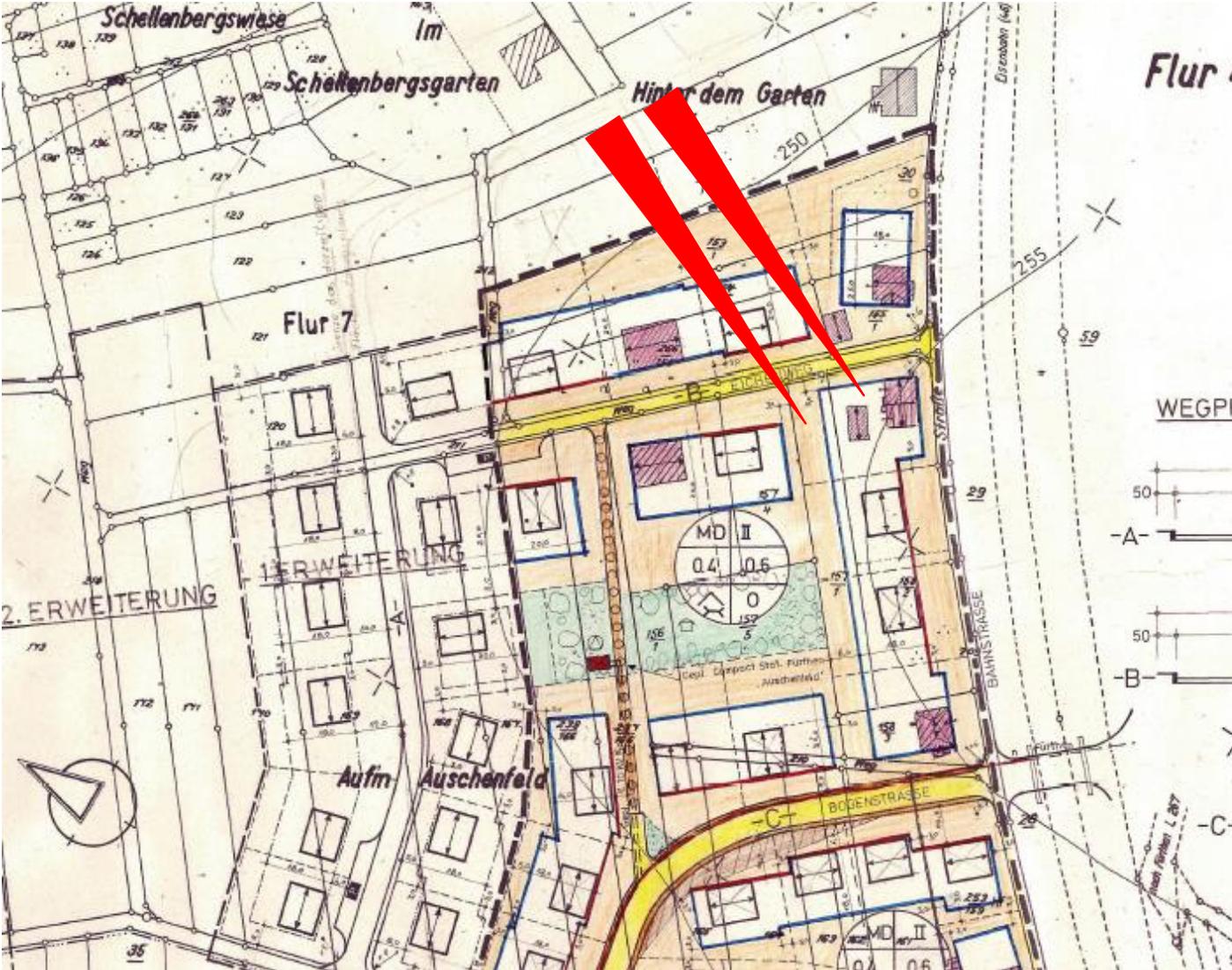


Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

Quelle: Geobasisdaten (LiKAR) (C) Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, AZ.: 26 722-1.401“ www.vermknv.rlp.de

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan (nicht maßstabgerecht)

Seite 1 von 2



Quelle: Verbandsgemeinde

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Bahnstraße, Blick aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Bahnstraße, Südwestansicht



Bild 3: Bahnstraße 25 aus südwestlicher Richtung



Bild 4: Bahnstraße 25 aus südöstlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Bahnstraße 25, Eingangsbereich



Bild 6: Bahnstraße 25, Eingangsbereich



Bild 7: Bahnstraße 25, Bahnstraße/ Eichenweg Nordostansicht



Bild 8: Eichenweg Nordansicht des Bewertungsobjekt

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Eichenweg, Eingangsbereich, Nord



Bild 10: Eichenweg, Flurstück 158/18 Flüssiggastank



Bild 11: Eichenweg, Blick auf Flurstück 157/11, rote Markierung: ungefähre Lage des Flurstücks 157/11



Bild 12: Eichenweg, Flurstück 157/11, rote Markierung: ungefähre Lage des Flurstücks 157/11

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4



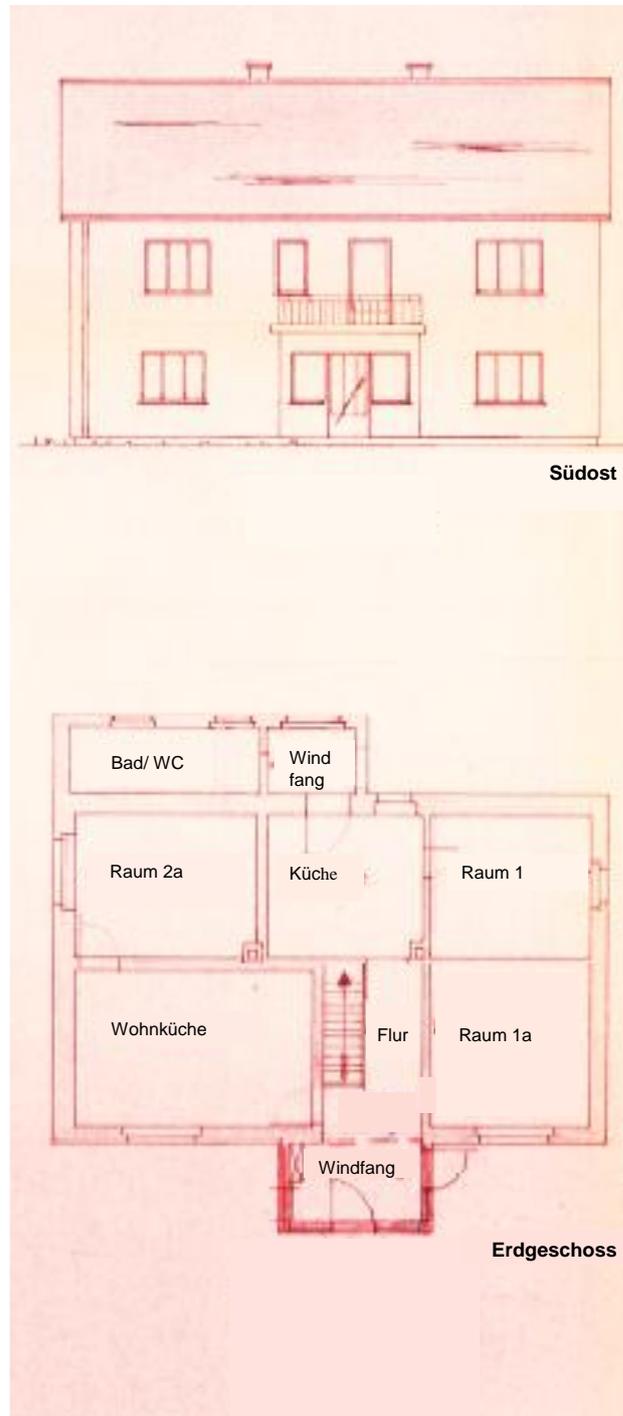
Bild 13: Eichenweg, Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Bild 14: Bahnstraße 25, Flurstück 158/18, Garage, Nebengebäude

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 4



Quelle: Verbandsgemeinde Hamm (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

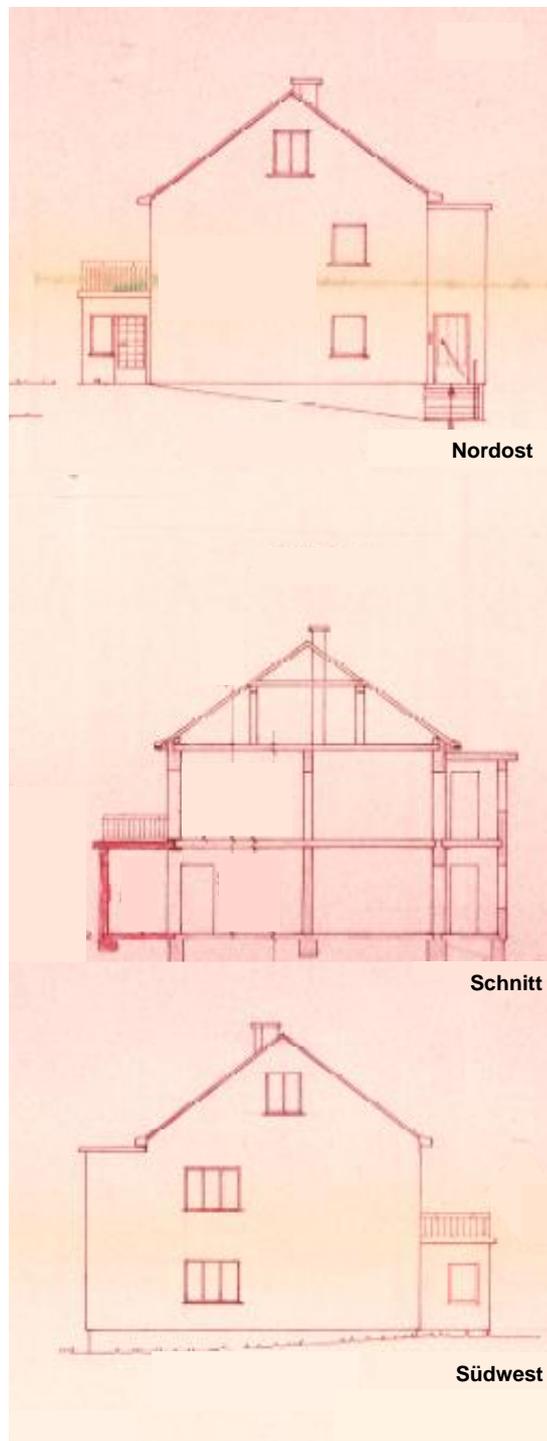
Seite 2 von 4



Quelle: Verbandsgemeinde Hamm (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

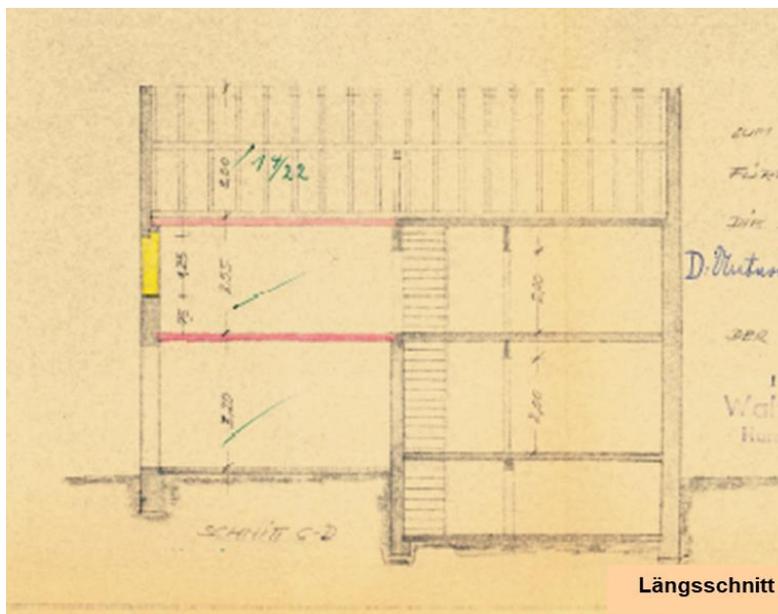
Seite 3 von 4



Quelle: Verbandsgemeinde Hamm (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

Seite 4 von 4



Verbandsgemeinde Hamm (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 1 von 1

Die Berechnung der Bruttogrundflächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft. Grundlage der Berechnung sind u.a. der Fortführungsriß des Katasteramtes Westerwald-Taunus. Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw. der II BV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

| Beschreibung | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | BGF |
|-------------------------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|
| | m | m | m | m | m | m | qm |
| Kellergeschoss | 6,500 | 8,900 | | | | | 57,85 |
| Erdgeschoss | 12,720 | 8,190 | 1,580 | 6,970 | 1,560 | 2,015 | 118,33 |
| Obergeschoss | 12,720 | 8,190 | 1,580 | 6,970 | | | 115,19 |
| Dachgeschoss | 12,720 | 8,190 | | | | | 104,18 |
| BGF insgesamt ungefähr: | | | | | | | 395,55 |

Länge= A, Breite= B

Kellergeschoss: $A1 \times B1$

Erdgeschoss $A1 \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3$

Obergeschoss: $A1 \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3$

Dachgeschoss: $A1 \times B1$

Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen

Seite 1 von 2

Die Berechnung der Flächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft. Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw., der II BV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundlage der Berechnung sind u.a. die Baugenehmigungsunterlagen bzw. die zur Verfügung gestellten Unterlagen.

| Erdgeschoss | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Faktor | Wohnfläche |
|---------------------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|---------------|
| Wohnung 1 | m | m | m | m | m | m | | qm |
| Windfang | 2,000 | 1,200 | | | | | | 2,400 |
| Badezimmer | 5,100 | 1,200 | | | | | | 6,120 |
| Küche | 3,500 | 3,500 | 0,400 | 0,400 | | | | 12,090 |
| Raum 1 | 3,700 | 3,400 | | | | | | 12,580 |
| Summe Wohnung 1ca. | | | | | | | | 33,190 |
| Wohnung 2 | | | | | | | | |
| Windfang | 1,750 | 3,000 | | | | | | 5,250 |
| Flur | 2,300 | 3,800 | 0,800 | 2,500 | | | | 6,740 |
| Raum 1a | 3,700 | 3,800 | | | | | | 14,060 |
| Wohnküche | 5,500 | 3,800 | | | | | | 20,900 |
| Raum 2a | 4,300 | 3,500 | 0,400 | 0,400 | | | | 14,890 |
| Summe Wohnung 2 | | | | | | | | 61,840 |
| Summe EG ca. | | | | | | | | 95,030 |

Breite= A, Länge= B

Küche A1xB1- A2xB2

Flur A1xB1- A2xB2

Raum 2a A1xB1- A2xB2

Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen

Seite 2 von 2

| Obergeschoss | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Faktor | Wohnfläche |
|------------------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|---------------|
| Wohnung 2 | m | m | m | m | m | m | | qm |
| Flur | 2,300 | 3,800 | 2,300 | 0,800 | 1,200 | 1,200 | | 9,860 |
| | 0,800 | 2,500 | 0,400 | 0,400 | | | | |
| Balkon | 3,500 | 2,000 | | | | | 0,250 | 1,750 |
| Raum 3a | 3,700 | 3,800 | | | | | | 14,060 |
| Raum 4a | 3,700 | 3,400 | | | | | | 12,580 |
| Küche | 3,500 | 2,500 | 2,000 | 1,200 | 0,800 | 1,000 | | 11,950 |
| Badezimmer | 5,100 | 1,200 | | | | | | 6,120 |
| Abstellraum | 1,200 | 2,500 | | | | | | 3,000 |
| Raum 5a | 4,300 | 3,800 | | | | | | 16,340 |
| Raum 6a | 4,300 | 3,500 | 0,400 | 0,400 | | | | 14,890 |
| Summe ca. | | | | | | | | 90,550 |

Breite= A, Länge= B

Flur $A1 \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3 - A4 \times B4 - A5 \times B5$

Küche $A1 \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3$

Raum 6a $A1 \times B1 - A2 \times B2$

Anlage 9: Abkürzungen

| | | | |
|----------|---------------------------|----------|--------------------------|
| ANM. | Anmerkung | LBO | Landesbauordnung |
| Anpas. | Anpassung | Lfd.-Nr. | Laufende Nummer |
| AS | Ausstattungsstufe | LSZ | Liegenschaftszinssatz |
| ausgeb. | Ausgebaut | m | Meter |
| BGF | Brutto-Grundfläche | M | gemischte Baufläche |
| BRI | Brutto Rauminhalt | MFH | Mehrfamilienhaus |
| BNK | Baunebenkosten | KFZ | Kraftfahrzeug |
| BRW | Bodenrichtwert | KG | Kellergeschoss |
| BPI | Baupreisindex | LBO | Landesbauordnung |
| BV-Nr. | Bestandsverzeichnisnummer | Lfd.-Nr. | Laufende Nummer |
| BWK | Bewirtschaftungskosten | LSZ | Liegenschaftszinssatz |
| Bzgl. | bezüglich | m | Meter |
| ber. | bereinigt | M | gemischte Baufläche |
| bzw. | beziehungsweise | MFH | Mehrfamilienhaus |
| ca. | ungefähr | MPA | Marktanpassungsfaktor |
| cbm | Kubikmeter | NHK | Normalherstellungskosten |
| d.h. | das heißt | NF | Nutzflächen |
| DG | Dachgeschoss | Nr. | Nummer |
| EFG | Einfamilienhaus | OG | Obergeschoss |
| EG | Erdgeschoss | qm | Quadratmeter |
| Erl. | Erläuterung | rd. | gerundet |
| exp | Exponent | RND | Restnutzungsdauer |
| GA | Gebäudealter | S. | Seite |
| GD | Gesamtnutzungsdauer | s. | siehe |
| GFZ | Geschossflächenzahl | s.a. | siehe auch |
| GMB | Grundstücksmarktbericht | SD | Satteldach |
| gew. | gewählt | Tlw. | teilweise |
| ggf. | gegebenenfalls | u.a. | unter anderem |
| GT | Gebäudeteil | VG | Vollgeschoss |
| gr. | Großer | z.T. | zum Teil |
| HG | Hanggeschoss | z.Z. | zurzeit |
| i.d.H.v. | in der Höhe von | | |
| i.d.R. | in der Regel | | |
| i.S. | im Sinne | | |
| inkl. | inklusive | | |
| insb. | insbesondere | | |
| KFZ | Kraftfahrzeug | | |
| KG | Kellergeschoss | | |