

DIPL. - ING.
ÖNDER SAHIN

SACHVERSTÄNDIGER FÜR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Bottenbacher Straße 37
57223 Kreuztal

Telefon: 02732 / 974 23 61

Mobil: 0178 / 289 2684

E-Mail: onder.sahin@online.de

Datum: 13.03.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für folgendes mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück

Aktenzeichen: **1 K 14 / 23**

Gutachten-Nr.: **01 / 2024**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt
1	Niedersteinebach	Flur 3, Nr. 20/3	Gebäude- und Freifläche Bürdenbacher Straße 2	1.116	361/2
2	Niedersteinebach	Flur 3, Nr. 118/4	Gebäude- und Freifläche Bürdenbacher Straße 2	4	361/3



Bild 1: Westliche Ansicht auf das Haus von der Kreuzung Bürdenbacher Straße/Hauptstraße

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag **16.02.2024** ermittelt mit

94.140 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. Anlagen und Fotodokumentation und wurde in 6 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.1.1	Flurstück 20/3	4
1.1.2	Flurstück 118/4	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Beantwortung der Fragen des Auftrags	6
2	Beschreibung des Grundstücks	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.2.1	Flurstück 20/3	8
2.2.2	Flurstück 118/4	8
2.3	Erschließung, Baugrund, usw.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Beschreibung	10
3.2	Gebäude	10

3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.3	Außenanlagen	12
3.4	Sonstige Nebengebäude	12
4	Verkehrswertermittlung	13
4.1	Angaben zu den Grundstücken	13
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Flur 3, Flurstück Nr. 20/3	14
4.3.2	Flur 3, Flurstück Nr. 118/4	15
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.5	Sachwertermittlung	17
4.5.1	Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe.....	17
4.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5.4	Sachwertberechnung.....	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren	25
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbereitungen	25
4.6.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.7	Verkehrswert	26
4.8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	27
4.8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
4.8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
4.8.3	Unterlagen, Dokumente, verwendete Unterlagen	28
4.8.4	Aufgaben des Sachverständigen	28
5	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1.1 Flurstück 20/3

<i>Art des Bewertungsobjekts:</i>	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienhaus			
<i>Anschrift des Objekts:</i>	56593 Niedersteinebach, Bürdenbacher Straße 2			
<i>Grundbuchangaben:</i>	Grundbuch Niedersteinebach	Blatt 361	Lfd. Nr. 2	
<i>Katasterangaben:</i>	Gemarkung Niedersteinebach	Flur 3	Flurstück 20/3	Größe 1.116 m ²
<i>Nutzung:</i>	Gebäude- und Freifläche			

1.1.2 Flurstück 118/4

<i>Art des Bewertungsobjekts:</i>	Unbebautes Grundstück			
<i>Anschrift des Objekts:</i>	56593 Niedersteinebach, Bürdenbacher Straße 2			
<i>Grundbuchangaben:</i>	Grundbuch Niedersteinebach	Blatt 361	Lfd. Nr. 3	
<i>Katasterangaben:</i>	Gemarkung Niedersteinebach	Flur 3	Flurstück 118/4	Größe 4 m ²
<i>Nutzung:</i>	Gebäude- und Freifläche			

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

<i>Auftraggeber:</i>	Amtsgericht Altenkirchen Hochstraße 1 57610 Altenkirchen
<i>Auftragsschreiben vom:</i>	22.12.2023
<i>Aktenzeichen:</i>	1 K 14 / 23
<i>Eigentümer:</i>	Keine Angabe

1.3 Angaben zum Auftrag und Auftragsabwicklung

<i>Auftragsinhalt und Verwendungszweck:</i>	Verkehrswertermittlung im Zuge einer Zwangsversteigerung
<i>Wertermittlungstichtag (Ortsbesichtigung):</i>	16.02.2023

Abstimmung der Ortsbesichtigung:

Der Sachverständige nahm am 02.01.2024 schriftlich Kontakt mit den beiden Eigentümern auf und schlug einen Besichtigungstermin am Freitag dem 19.01.2024 vor. Dieser Termin wurde am 19.01.2024 abgesagt und ein neuer Termin für den 27.01.2024 vereinbart, der am 27.01.2024 abgesagt wurde. Danach gab es seitens der Eigentümer erst einen Vorschlag für den 09.02. dann für den 10.02., die aber beide wieder abgesagt wurden. Da so offensichtlich kein Termin möglich war, schlug der Sachverständige einen letzten Termin für Freitag, 16.02.2024 vor und kündigte an, dass dieser Termin nicht mehr verschoben werden könne und bei einer erneuten Absage seitens der Eigentümer eine Außenbesichtigung vorgenommen würde. Die Eigentümer sicherten diesen Termin zu ... und teilten 48 Minuten vor der vereinbarten Zeit mit, dass niemand zu Hause sei und der Sachverständige das Objekt von außen schätzen solle mit allen Nachteilen.

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

Der Sachverständige.

Umfang der Besichtigung:

Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden, da es nicht möglich war, einen Termin mit den Eigentümern zu vereinbaren, der nicht wieder abgesagt wurde. Es erfolgte, soweit möglich, eine bautechnische Beurteilung des Bewertungsobjekts. Während der Besichtigung wurden Aufmaße des Gebäudes von außen gemacht. Die Ermittlung der Bruttogrundflächen erfolgt auf Grundlage dieser Aufmaße.

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch
Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 21
Wertermittlungsrichtlinien WertR

Angeforderte Unterlagen für die Erstellung des Gutachtens:

Lizenzfreie Übersichtskarte GeoBasisViewer.RLP,
Amtsgericht Altenkirchen: Grundbuch Abt. II,
Vermessungs- und Katasteramt Westerburg:
Bodenrichtwertkarte, Liegenschaftskarte,
Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld:
Auskunft aus dem Gewerberegister

Vom Eigentümer / von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- keine

Vom Sachverständigen erstellte Unterlagen / Berechnungen:

Berechnung der Bruttogrundflächen

Fotodokumentation:

Während der Ortsbesichtigung wurden Fotos angefertigt, die einen Eindruck über Lage und Zustand zum Bewertungsstichtag vermitteln sollen.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Beantwortung der Fragen des Auftrags

- a.) *Verkehrs- und Geschäftslage:* Verkehrslage: befriedigend, Geschäftslage: ausreichend.
- b.) *Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen:* Der bauliche Zustand ist teilweise nicht mehr ausreichend. Das Gebäude ist vermutlich nicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet, so dass fast rundherum im Sockelbereich bis zu einer Höhe von fast einem Meter Feuchtigkeit erkennbar ist, die bereichsweise zu Abplatzungen des Sockelputzes geführt hat. Die doppelt verglasten Fenster stammen vermutlich aus den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts.
- c.) *Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:* Nicht vorhanden
- d.) *Verdacht auf Hausschwamm:* Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Beigefügt

- a.) *Fotos der Gebäude und Örtlichkeiten:* Siehe Anlage 4
- b.) *Lage- und Gebäudepläne:* Siehe Anlage 1
- c.) *Wohnungsgrundrisse, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen:* Nicht vorhanden, konnten auch nicht erstellt werden, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Feststellungen

- a.) *Verdacht auf ökologische Altlasten:* Ein Verdacht auf ökologische Altlasten liegt nicht vor
- b.) *Verwalter, soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes (bei Wohnungs- und Teileigentum):* Es liegt kein Hausverwalter vor. Zwangsverwaltung liegt ebenfalls nicht vor.
- c.) *Mieter oder Pächter* Laut Türklingel und Briefkasten ist eine Wohnung im Hause offensichtlich vermietet.
- d.) *Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG:* Eine Wohnpreisbindung i. S. d. §17 WoBindG liegt nicht vor
- e.) *Gewerbebetrieb:* Es ist ein Gewerbe für Fahrzeugreinigung, Reifenmontage, und Handelsvertreter gem. § 84 Abs. 1 HGB eingetragen
- f.) *Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht geschätzt wurden:* Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte
- g.) *Energieausweis bzw. Energiepass gem. GEG* Ein Energieausweis bzw. Energiepass liegt nicht vor

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

<i>Bundesland:</i>	Rheinland-Pfalz
<i>Kreis:</i>	Altenkirchen (129.261 Einwohner am 31. Dez. 2021)
<i>Verbandsgemeinde:</i>	Altenkirchen-Flammersfeld (35.250 Einwohner 31. Dez. 2021)
<i>Ort und Einwohner:</i>	Niedersteinebach (202 Einwohner am 31.12.2022)
<i>Flughäfen:</i>	Flughafen Köln / Bonn ca. 58 km Flughafen Frankfurt ca. 116 km
<i>Bahnhöfe:</i>	Bahnhof Altenkirchen in ca. 18 km Entfernung (Westerwald-Sieg-Bahn RB 90, Au - Altenkirchen) Bahnhof Au/Sieg in ca. 29 km Entfernung, RE9 zwischen Aachen-Köln-Bonn/Siegburg-Siegen und S12 zwischen Düren - Köln – Siegburg - Au/Sieg
<i>Autobahn:</i>	A3 in ca. 5 km Entfernung, verbindet den Großraum Köln mit dem Großraum Frankfurt A4 in ca. 60 km Entfernung, verbindet Köln mit Olpe/Siegen
<i>Bundesstraßen:</i>	B8 in ca. 18 km verbindet Hennef und Limburg. B256 in ca. 1 km (Nord-Süd-Verbindung zwischen A3 und A4)

2.1.2 Kleinräumige Lage

<i>Innerörtliche Lage:</i>	Zentrale Ortslage von Niedersteinebach. Die nächsten Kindergärten befinden sich in Krunkel bzw. Horhausen (beide jeweils ca. 3 km). In Horhausen befinden sich ebenso Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grundschule und eine integrierte Gesamtschule.
<i>Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:</i>	Überwiegend Wohnbebauung, offene zweigeschossige Bauweise
<i>Beeinträchtigungen:</i>	wenig Verkehr
<i>Topografie:</i>	Fast ebenes Grundstück

„Niedersteinebach liegt im Westerwald - etwa 20 Kilometer von Altenkirchen entfernt. 202 Menschen leben in dem Dorf, das im Jahre 1250 zum ersten Mal urkundlich erwähnt wurde. Mehr als 150 Jahre prägte der Bergbau das Leben im Ort. Die Niedersteinebacher verdienten ihr Brot mit der Förderung von Eisenerz. Um 1930 endete diese Ära. Einige Stollen allerdings hat man erhalten. Der Friedrich-Wilhelm-Stollen ist bis heute begehrbar.“

Heute ist Niedersteinebach ein typisches Wohndorf. Es gibt weder ein Geschäft noch ein Gasthaus. In einem ehemaligen Hotel ist heute ein Alten- und Pflegeheim beheimatet. Das vermutlich älteste Haus des Ortes ist eine Mühle. Sie stammt aus dem Jahre 1715. Aus der ganzen Region kamen die Landwirte zu dieser Mühle, um hier ihr Korn mahlen zu lassen...

Quelle:

<https://www.swr.de/landesschau-rp/hierzuland/niedersteinebach/-/id=100766/did=2353260/nid=100766/13as0va/index.html>

Die genaue Lage von Niedersteinebach kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

2.2 Gestalt und Form

2.2.1 Flurstück 20/3

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss (siehe Lageplan in der Anlage).

Straßenfront bzw. mittlere Breite:	ca. 34,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 33,00 m
Grundstücksgröße:	1.116 m ²

2.2.2 Flurstück 118/4

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss (siehe Lageplan in der Anlage).

Straßenfront bzw. mittlere Breite:	ca. 2,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 2,00 m
Grundstücksgröße:	4 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund, usw.

<i>Straßenart und -ausbau:</i>	Gemeindestraße in bituminöser Bauweise, schmaler Notgehweg vorhanden. Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.
<i>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Strom, Wasser, Telefon, Kanal aus öffentlicher Versorgung sind vorhanden.
<i>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</i>	Es liegt eine Grenzbebauung des Gebäudes zur Straße. Weiterhin liegt eine Grenzbebauung des separaten Lagerraums zum Flurstück 22/4 vor.
<i>Baugrund, Grundwasser (soweit Augenscheinlich ersichtlich):</i>	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
<i>Alllasten:</i>	Untersuchungen, insbesondere Bodengutachten hinsichtlich Alllastenfreiheit liegen nicht vor. Auch ein Alllastenverzeichnis liegt nicht vor. Daher wird hier Alllastenfreiheit unterstellt.
<i>Anmerkung:</i>	Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist in diesem Gutachten insoweit berücksichtigt, wie diese in die Vergleichskaufpreise und/oder Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Weitergehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht betrieben. Hinweise auf aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Boden lagen nicht vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen (Abt. II):

Laut schriftlicher Auskunft des Grundbuchamtes liegt in Abteilung II des Grundbuches keine wertrelevante Eintragung vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Altenkirchen sind keine Baulasten vorhanden.

Denkmalschutz:

Auf Grund der Bauart und des Baujahres wird ohne weitere Nachforschung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz vorliegt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

In der Liegenschaftskarte wird das Bewertungsgrundstück als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit eventueller Baumaßnahmen ist daher in §34 BauGB geregelt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Entsprechend dem Auftrag wurde die Wertermittlung auf der Grundlage des umgesetzten Bauvorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und deren Übereinstimmung mit der Ausführung und mit den ggf. vorhandenen Bauzeichnungen (diese lagen in diesem Fall nicht vor) wurde nicht gesondert geprüft. Es wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und deren Nutzung legal sind.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land (vgl. §3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

2.7 Hinweise zu durchgeführten Erhebungen

Falls im Gutachten nichts anderes angegeben ist, wurden die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen bei den entsprechenden Behörden schriftlich, oder telefonisch eingeholt.

Dennoch wird einem Interessenten dringend empfohlen, vor einem eventuellen Erwerb des Bewertungsobjekts, diese Informationen bei den zuständigen Behörden persönlich einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaut. Es gibt lediglich eine Haustüre, die Wohnungen verteilen sich vermutlich über Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Wie die tatsächliche Aufteilung ist, kann nicht gesagt werden, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte. Eine Wohnung ist scheinbar vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Beschreibung

Die nachfolgende Beschreibung der Gebäude basiert auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 16.02.2024. Die Beschreibung des Wohnhauses und der Außenanlagen erfolgt nur insoweit, wie es für die Wertermittlung erforderlich ist. Es werden hierbei lediglich die äußerlich ohne weiteres erkennbaren Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. Partiiell können geringfügige Abweichungen vorkommen, die aber für die Wertermittlung unerheblich sind. Unzugängliche, versteckte oder verdeckte Einrichtungen und Bauteile werden durch Annahmen bzw. Erfahrungswerte entsprechend dem Baujahr des Objekts berücksichtigt.

Angaben zur Ausstattung, zu Installationen, Mängeln und ausstehende Reparaturen innerhalb des Hauses können nicht gemacht werden, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.

3.2 Gebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

<i>Gebäudeart:</i>	Zweifamilienhaus
<i>Baujahr:</i>	1950 (geschätzt)
<i>Durchgeführte Modernisierungen:</i>	Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

<i>Energieeffizienz:</i>	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Neben den Neubauten werden hier auch Anforderungen an Bestandsgebäude gestellt. Gemäß dem GEG sollen energetische Nachweisverfahren nach dem so genannten Bilanzverfahren durchgeführt werden. Anstehende Sanierungen
--------------------------	--

sollen auf dieser Grundlage ausgeführt werden. Der Erwerber einer Immobilie ist angehalten, darüber nachdenken, welche energetischen Optimierungen sinnvoll sind. Für diese Optimierung sind "Billiganbieter" (auch aus dem Internet) sicherlich nicht die richtige Wahl. Vielmehr sollten qualifizierte Fachleute, die Altsubstanz und Gebäudetechnik untersuchen, energetisch beurteilen und daraus den Primärenergiebedarf fachgerecht ermitteln. Im vorliegenden Fall lag kein Energiepass vor. Auf Grund der Beschaffenheit der Außenwände und dem Alter der Fenster wird davon ausgegangen, dass die Wärmedämmung mangelhaft ist.

Außenansicht:

Alle Fassadenseiten sind verputzt.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Zweifamilienhaus massiv gemauert

Fundamente:

vermutlich Beton

Bodenplatte:

vermutlich Beton

Außenwände:

Massiv gemauert

Geschossdecken:

Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte und keine Pläne vorlagen.

Dach

Form:

Satteldach

Eindeckung:

Dachziegel

Entwässerung:

Stahldachrinnen und Fallrohre

3.2.3 Nutzungseinheit / Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Ober- und Dachgeschoss:

Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Grundrissgestaltung:

Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

3.2.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:

Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Abwasserinstallation:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

<i>Elektroinstallation:</i>	Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte
<i>Heizung:</i>	Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte
<i>Warmwasserversorgung:</i>	Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Wandbekleidungen Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Deckenbekleidungen Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Fenster: Holz, doppelt verglast

Rollläden: Kunststoff grau

Türen

Innentüren: Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Haustüren: Kunststoff

Sanitäre Anlagen: Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Besondere Bauteile: Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Besonnung und Belichtung: Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Restarbeiten: Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte

Bauschäden und Mängel: Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich, Schäden Vordachdeckung, Schäden Natursteinmauer. Zu Schäden im Inneren ist keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgte.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Mit Betonpflaster befestigte Fläche (Parkplätze und Zugang zum Wohngebäude).

3.4 Sonstige Nebengebäude

Werkstatt (Garage), ehemaliger Stall und separater Lagerraum.

4 Verkehrswertermittlung

WertR 2006, Ziffer 1.3 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts):

„Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), 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.“

Mit der Verkehrswertermittlung ist ein möglichst marktkonformer Wert des Grundstücks, ein wahrscheinlicher Kaufpreis in einem Kauffall zu bestimmen.

4.1 Angaben zu den Grundstücken

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert des mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks in der Bürdenbacher Straße 2 in 56593 Niedersteinebach zum Wertermittlungstichtag 16.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

I.	Grundbuch / Gemarkung:	Niedersteinebach
	Blatt:	361
	Flur - Flurstück:	20/3
	Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
	Fläche:	1.116 m ²
II.	Grundbuch / Gemarkung:	Niedersteinebach
	Blatt:	361
	Flur - Flurstück:	118/4
	Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
	Fläche:	4 m ²

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil hier üblicherweise für die Kaufpreisbildung die Erzielung von Erträgen (Miete) im Vordergrund steht. Die Ermittlung des Ertragswerts macht im vorliegenden Fall keinen Sinn, da weder die Wohnflächen noch der Zustand der Wohnräume bekannt 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, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §40 ImmoWertV 21) so zu

ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Gem. ImmoWertV 21 § 40, Abs. 1 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Stattdessen können nach § 40, Abs. 2 ImmoWertV 21 auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen.

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus weist für gemischte Bauflächen in der Gemeinde Niedersteinebach in der Zone 0003 einen Bodenrichtwert von 36,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2022 aus. Laut Aussage des Katasteramts wurden neuere Bodenrichtwertkarten noch nicht veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte haben sich in dieser Zone aber nicht verändert.

4.3.1 Flur 3, Flurstück Nr. 20/3

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2022	16.02.2024
Entwicklungsstatus:	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	B (Bauland)	B (Bauland)
Abgaberechtlicher Zustand:	frei	frei
Anbauart:	freistehend	freistehend
Grundstücksgröße:	600 m ²	1.022 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand

Abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts: frei
Abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung): 36 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwert-Grundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	16.02.2024	1,0	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

	Richtwert-Grundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,0	
Anbauart	freistehend	freistehend	1,0	
Lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag: $1,0 * 1,0 * 36 \text{ € / m}^2 =$				36 € / m ²
GFZ			1,0	
Fläche m ²	600	1.116	0,85	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,0	
Art d. baul. Nutzung	gem. Baufläche (M)	gem. Baufläche (M)	1,0	
Abschlag für Belastungen Abt. II	kein Abschlag	kein Abschlag	1,0	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert: $1,0 * 0,85 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 36 \text{ € / m}^2 =$				30,60 € / m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben:				0,00 €
abgabenfreier relativer Bodenwert:				30,60 € / m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabenfreier relativer Bodenwert: 30,60 € / m²
 Fläche: 1.022 m²
 abgabenfreier Bodenwert: $30,60 \text{ € / m}^2 * 1.116 \text{ m}^2 =$ 34.150 €
 Der abgabenfreie Bodenwert des Flurstücks 20/3 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024: **34.150 €**

4.3.2 Flur 3, Flurstück Nr. 118/4

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2022	16.02.2024
Entwicklungszustand:	baureifes Land	baureifes Land

Nutzungsart: B (Bauland) GR (Grünland)
Grundstücksgröße: 600 m² 4 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

V. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand

Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung): 1,0 € / m²

VI. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwert- Grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	16.02.2024	1,0	

VII. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entfällt: daher Faktor 1,0

Lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag: $1,0 * 1,0 * 36 \text{ € / m}^2 =$ 36 € / m²

Belastungen Abt. II: keine, daher Faktor 1,0

angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert: $1,0 * 1,0 * 36 \text{ € / m}^2 =$ 36 € / m²

Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben: 0,00 €

abgabenfreier relativer Bodenwert: 36 € / m²

VIII. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabenfreier relativer Bodenwert: 36 € / m²

Fläche: 4 m²

abgabenfreier Bodenwert: $36 \text{ € / m}^2 * 4 \text{ m}^2 =$ 144 €

Der abgabenfreie Bodenwert des Flurstücks 118/4 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024: **ca. 140 €**

4.4 Ertragswertermittlung

Aus unter 4.2 genannten Gründen entfällt eine Ertragswertermittlung.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell in 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 und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 - 26 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs-)Standard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet (vgl. § 37 ImmoWertV 21).

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit

„Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten * Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anl. 4 Nr. 1 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 und § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektart-spezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen 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.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors 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.

4.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kap. 16 ff)

beim BRI z. B.:

- Nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen
- Nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone)

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

Ermittlung der BGF:	EG: 6,80 m * 16,40 m =	ca. 112 m ²
	OG: 6,80 m * 9,60 m =	ca. 65 m ²
	DG: 6,80 m * 9,60 m =	ca. 65 m ²
BGF gesamt:		ca. 242 m ²

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: freistehendes Zweifamilienhaus:

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	1,0				
Dach	15		1,0			
Fenster und Außentüren	11		1,0			
Innenwände und -türen	11		1,0			
Deckenkonstruktionen u. Treppen	11		1,0			
Fußböden	5		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9		1,0			
Heizung	9	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6		1,0			
Summe	100	32	68,0	0,0	0,0	0,0

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände, Standardstufe 1

Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

Dach, Standardstufe 2

einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren, Standardstufe 2

Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen, Standardstufe 2

Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzarge

Deckenkonstruktionen u. Treppen, Standardstufe 2

Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung

Fußböden, Standardstufe 2

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen, Standardstufe 2

1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Heizung, Standardstufe 1

Einzelöfen, Schwerkraftheizung

Sonstige technische Ausstattung, Standardstufe 2

wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Die vorstehende Beschreibung der zugeordneten Standardstufen muss nicht explizit und wörtlich mit der tatsächlichen Ausführung übereinstimmen. Es handelt sich hier um Annahmen aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Freistehendes Zweifamilienhaus
Gebäudetyp: 1.31 / 1.32 (Erd-, Ober und Dachgeschoss ca. 2/3 ausgeh.)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	1	2	3	4	5
Tabellierte NHK (€ / m ² BGF) zu 2/3	720	800	920	1105	1385
Tabellierte NHK (€ / m ² BGF) zu 1/3	620	690	790	955	1190
Interpolierte NHK (€ / m ² BGF)	653	727	833	1005	1255
Prozentuale Zuordnung (%)	32	68	0	0	0
Anteilige NHK (€ / m ² BGF)	209	494	0	0	0

gewogene, standardbezogene NHK 2010 (€ / m² BGF): 480 + 207 =

687

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100). Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baupreisindex (BPI)

2010	=	100,0
IV. Quartal 2023	=	179,0
Stichtag 16.02.2024	=	179,0 / 100,0 * 100 =

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbaustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Zuschläge werden sachkundig nach Erfahrungswerten für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Zuschläge werden sachkundig nach Erfahrungswerten für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere (Betriebs)-Einrichtungen geschätzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

<i>Außenanlagen</i>	<i>Sachwert (inkl. BNK)</i>
Ver- und Entsorgungs- sowie Entwässerungsanlagen	2.500 €
Garage:	5.000 €
Lagerraum	2.500 €
Summe:	10.000 €

Gesamtnutzungsdauer (GND):

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: freistehendes EFH

Gebäudestandard 1:	60 Jahre, davon	32 % =	19 Jahre
Gebäudestandard 2:	65 Jahre, davon	68 % =	44 Jahre
Gebäudestandard 3:	70 Jahre, davon	0 % =	0 Jahre
Gebäudestandard 4:	75 Jahre, davon	0 % =	0 Jahre
Gebäudestandard 5:	80 Jahre, davon	0 % =	0 Jahre

Die standardbezogene, interpolierte GND für das Gebäude beträgt:

ca. 63 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Da bei einem geschätzten Baujahr 1950 die Gesamtnutzungsdauer schon abgelaufen ist, und in den letzten ca. 20 Jahren rein äußerlich keine wesentlichen Renovierungen erfolgt sind, die die Restnutzungsdauer erhöhen würden, wird ein fiktiver Wert von 15 Jahren RND angenommen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, bestimmt.

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.

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen können deutlich von diesen Ansätzen abweichen! Es handelt sich also lediglich um eine grobe Auflistung ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit des tatsächlichen Aufwendungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussung insgesamt

Eventuell durchgeführte Modernisierungen konnten bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer nicht berücksichtigt werden, da keine Innenbesichtigung erfolgte.

Besondere Bauteile/Ausstattungen

Keine

Summe

0 €

Bauschäden/Mängel

Pauschale für die Beseitigung der dringendsten Mängel

- 10.000 €

Summe Bauschäden/Mängel

-10.000 €

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 10.000 €

4.5.4 Sachwertberechnung

Nachfolgend wird der Sachwert des Wohnhauses ermittelt.

Gebäudebezeichnung:	Zweifamilienwohnhaus
Berechnungsbasis:	Bruttogrundfläche (BGF)
Bruttogrundfläche (BGF):	242 m ²
Baupreisindex (BPI 19.05.2023):	179

Normalherstellungskosten

NHK in Basisjahr 2010:		687 € / m ² BGF
NHK zum Wertermittlungsstichtag:	$687 * 179 / 100 =$	1.230 € / m ² BGF
Gerundet:		1.230 € / m ² BGF

Herstellungskosten

Normgebäude:	$242 \text{ m}^2 * 1.230 \text{ € / m}^2 =$	297.660 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK):		297.660 €

Alterswertminderung

Modell:		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND):		63 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) =		15 Jahre
Alterswertminderung Prozentual:	$(63 - 15) / 63 * 100 =$	76,19 %
Alterswertminderung Betrag:	$76,19 \% \text{ von } 297.660 \text{ €} =$	226.787 €
Zwischensumme:	$297.660 \text{ €} - 226.787 \text{ €} =$	70.873 €
Gerundet:		70.873 €

Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude):		<u>70.873 €</u>
---	--	-----------------

besondere Einrichtungen ---

Gebäudewert (inkl. BNK): 70.873 €

Gebäudesachwerte insgesamt:	70.873 €
Sachwert der Außenanlagen, pauschal:	10.000 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen:	80.873 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung):	34.150 €
vorläufiger Sachwert:	115.023 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung):	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	103.521 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Schäden):	- 10.000 €
(marktangepasster) Sachwert:	93.521 €
	rd. 94.000 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbereitungen

Der Abschnitt „4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt 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 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Aus zuvor beschriebenen Gründen kann kein Ertragswert ermittelt werden. Daher wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** konnte nicht ermittelt werden, der **Sachwert** wurde mit **94.000 €** mit (Flurstück 20/3) bzw. **140 €** (Flurstück 118/4) ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Mit dem Bewertungsgrundstück lfd. vergleichbare Objekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren, da es sich vorrangig um ein Renditeobjekt handelt. Wie zuvor beschrieben gilt dies für den Fall, dass der Zustand des Objektes eine mögliche Vermietung zulassen würde. Dies ist in vorliegendem Fall nicht der Fall. Daher wurde eine Sachwertermittlung vorgenommen.

4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in der Bürdenbacher Straße 2 in 56593 Niedersteinebach, **Grundbuch von Niedersteinebach, Blatt 361, Lfd. Nr. 2, Flur 3, Flurstück 20/3**

wird zum Wertermittlungstichtag 16.02.2024 mit rd.

94.000 €

(in Worten: vierundneunzigtausend Euro),

und des Grundstücks gleicher Anschrift, **Grundbuch von Niedersteinebach, Blatt 361, Lfd. Nr. 3, Flur 3, Flurstück 118/4**

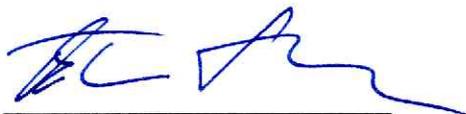
wird zum Wertermittlungstichtag 16.02.2024 mit rd.

140 €

(in Worten: einhundertvierzig Euro)

ermittelt.

Aufgestellt: Kreuztal, 13.03.2024



Dipl.- Ing. Önder Sahin

4.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Dieses Wertgutachten wird auf der Grundlage folgender gesetzlicher Regelungen (in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung) erstellt:

BauGB:

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

BGB

"Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist"

BauNVO:

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

ImmoWertV:

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

"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

4.8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber, Wolfgang

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung von ImmoWertV

ImmoWertV:

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

"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

4.8.3 Unterlagen, Dokumente, verwendete Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Stand 01.01.2022
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2022
- Auszug aus den Bodenrichtwerten „Erläuterungen“

4.8.4 Aufgaben des Sachverständigen

- Ortstermin / Objektbesichtigung
- Einholen der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden.
- Anforderung und Sichtung aller Unterlagen
- Ermittlung der Bruttogrundflächen
- Fotodokumentation
- Formulierung und Aufstellung der Verkehrswertermittlung

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 und 2: Auszug Karte Kreis Altenkirchen und Übersichtskarte
- Anlage 3: Auszug Liegenschafts-/ Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2022 u. Erläuterungen
- Anlage 4: Fotodokumentation