

Dipl.-Ing. Önder Sahin

Sachverständiger für die Verkehrswertermittlung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Bottenbacher Straße 37
57223 Kreuztal

Telefon: 02732 / 974 23 61

Mobil: 0178 / 289 2684

E-Mail: onder.sahin@online.de

Datum: 26.06.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 57612 Obererbach, Hacksener Straße 18

Aktenzeichen: **1 K 17 / 21**

Gutachten-Nr.: **01 / 2023**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt
1	Hacksen	Flur 2, Nr. 84/1	Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche Hacksener Straße 18	1.213	211



Bild 1: Ansicht von der „Hacksener Straße“

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag **19.05.2023** ermittelt mit

155.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten zzgl. Anlagen und Fotodokumentation und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	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	5
2	Beschreibung des Grundstücks	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.2.1	Flurstück 84/1	7
2.3	Erschließung, Baugrund, usw.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Beschreibung	9
3.2	Gebäude	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.3	Außenanlagen	13

3.4	Sonstige Nebengebäude	13
4	Verkehrswertermittlung	13
4.1	Angaben zu den Grundstücken	13
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Flur 2, Flurstück Nr. 84/1	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.4.4	Sachwertberechnung.....	23
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren	24
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbereitungen	24
4.6.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.7	Verkehrswert	25
4.8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	26
4.8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
4.8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
4.8.3	Unterlagen, Dokumente, verwendete Unterlagen	27
4.8.4	Aufgaben des Sachverständigen	27
5	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

<i>Art des Bewertungsobjekts:</i>	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus			
<i>Anschrift des Objekts:</i>	Hacksener Straße 18, 57612 Obererbach			
<i>Grundbuchangaben:</i>	Grundbuch Hacksen	Blatt 211	Lfd. Nr. 1	
<i>Katasterangaben:</i>	Gemarkung Hacksen	Flur 2	Flurstück 84/1	Größe 1.213 m ²
<i>Nutzung:</i>	Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche			

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

<i>Auftraggeber:</i>	Amtsgericht Altenkirchen Hochstraße 1 57610 Altenkirchen
<i>Auftragsschreiben vom:</i>	18.04.2023
<i>Aktenzeichen:</i>	1 K 17 / 21
<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>	19.05.2023
<i>Abstimmung der Ortsbesichtigung:</i>	Der Sachverständige nahm schriftlich Kontakt mit den beiden Eigentümern auf. Der Termin der geplanten Ortsbesichtigung am 19.05.2023 wurde ihnen mit Schreiben vom 08.05.2023, mitgeteilt.
<i>Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:</i>	Ein Eigentümer und der Sachverständige.
<i>Umfang der Besichtigung:</i>	Es konnte eine vollständige Innen- und Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Gleichzeitig erfolgte eine bautechnische Beurteilung des Bewertungsobjekts. In der Örtlichkeit nicht erkennbare Gebäudemerkmale wurden, falls aufgeführt, den Bauakten entnommen.
<i>Wertermittlungsgrundlagen:</i>	Baugesetzbuch Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 21 Wertermittlungsrichtlinien WertR

Zwangsversteigerungssache	Amtsgericht Altenkirchen	Gutachten vom Juni 2023
Hacksener Straße 18, 57612 Obererbach	Aktenzeichen: 1 K 17 / 21	
Aufsteller: Dipl.-Ing. Önder Sahin	Seite 5 von 27	

Angeforderte Unterlagen für die Erstellung des Gutachtens:

Lizenzfreie Übersichtskarte GeoBasisViewer.RLP,
Amtsgericht Altenkirchen: Grundbuch Abt. II,
Vermessungs- und Katasteramt Westerburg:
 Bodenrichtwertkarte, Liegenschaftskarte,
Kreisverwaltung Altenkirchen: Bauakte, Baulastenverzeichnis

Vom Eigentümer / von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen:

Vom Eigentümer wurde eine Bauakte zur Verfügung gestellt

Vom Sachverständigen erstellte Unterlagen / Berechnungen:

Berechnung der Bruttogrund- und der Wohnflächen

Fotodokumentation:

Während der Ortsbesichtigung wurden Fotos angefertigt, die einen Eindruck über Lage, Ausstattung 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 ausreichend, die Qualität (Ausführung) jedoch mangelhaft. Es handelt sich hier um ein Fertighaus der Firma Allkauf, das als Ausbauhaus erworben wurde. Das heißt, dass etliche Gewerke (z. B. Innenausbau) unter Anleitung eines Bauleiters des Herstellers in Eigenregie ausgeführt worden sind. Überall im Haus merkt man, dass diese Arbeiten nicht von einer Fachfirma mit ausgebildeten Handwerkern ausgeführt worden sind. Auch die verwendeten Materialien entsprechen der einfachsten Preiskategorie eines durchschnittlichen Baumarkts. Die Planung ist auch im Detail fehlerbehaftet. So ist die verwendete Spültischarmatur in der Küche zu hoch gewählt, so dass sich das dahinter befindliche Fenster nicht öffnen lässt und gegen die Armatur stößt. Diverse Teile sind bereits beschädigt oder eine Reparatur ist erforderlich. Es besteht ein großer Reparaturstau.

c.) *Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen:*

Nicht vorhanden

d.) *Verdacht auf Hausschwamm:*

Es liegt augenscheinlich kein Verdacht vor.

Beigefügt

a.) *Fotos der Gebäude und Örtlichkeiten:*

Siehe Anlage

b.) *Lage- und Gebäudepläne:*

Siehe Anlage

c.) *Wohnungsgrundrisse, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen:*

Siehe Anlage

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* Es liegt keine Vermietung / Verpachtung vor
- d.) *Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG:* Eine Wohnpreisbindung i. S. d. §17 WoBindG liegt nicht vor
- e.) *Gewerbebetrieb:* Es liegt kein Gewerbebetrieb vor.
- f.) *Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht geschätzt wurden:* Es sind keine Maschinen und Betriebsrichtungen vorhanden
- 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

- Bundesland:* Rheinland-Pfalz
- Kreis:* Altenkirchen (129.261 Einwohner am 31. Dez. 2021)
- Verbandsgemeinde:* Altenkirchen-Flammersfeld (35.250 Einwohner 31. Dez. 2021)
- Ort und Einwohner:* Obererbach (556 Einwohner am 31.12.2021)
- Flughäfen:* Flughafen Köln / Bonn ca. 62 km
Flughafen Frankfurt ca. 124 km
- Bahnhöfe:* Bahnhof Altenkirchen in ca. 6 km Entfernung
(Westerwald-Sieg-Bahn RB 90, Au - Altenkirchen)
- Bahnhof Au/Sieg in ca. 9 km Entfernung,
RE9 zwischen Aachen-Köln-Bonn/Siegburg-Siegen
und S12 zwischen Düren - Köln – Siegburg - Au/Sieg
- Autobahn:* **A3** in ca. 27 km Entfernung, verbindet den Großraum Köln mit dem Großraum Frankfurt
A4 in ca. 40 km Entfernung, verbindet Köln mit Olpe/Siegen
- Bundesstraßen:* **B256** in ca. 1,5 km (Nord-Süd-Verbindung zwischen A3 und A4)

Zwangsversteigerungssache	Amtsgericht Altenkirchen	Gutachten vom Juni 2023
Hacksener Straße 18, 57612 Obererbach	Aktenzeichen: 1 K 17 / 21	
Aufsteller: Dipl.-Ing. Önder Sahin	Seite 7 von 27	

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Zentrale Ortslage von Obererbach-Hacksen. Der nächste Kindergarten befindet sich in Eichelhardt (ca. 2,5 km) oder Busenhausen (4 km). Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grundschulen, eine Realschule Plus sowie ein Gymnasium befinden sich in Altenkirchen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überw. Wohnbebauung, offene zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: wenig Verkehr

Topografie: leicht hängiges, fast ebenes Grundstück

Obererbach liegt im Nordwesten des Mittelgebirges Westerwald im Norden des Naturraums Altenkirchener Hochfläche. Der namensgebende Hauptort liegt etwa vier Kilometer (der Ortsteil Niedererbach etwa drei Kilometer) nördlich des Zentrums von Altenkirchen an der Straße von Eichelhardt bzw. Mammelzen nach Hilgenroth. Sie sind umgeben von Äckern, Wiesen und Mischwald; hindurch fließt der Erbach. Wenige Kilometer entfernt liegen im Südwesten der Naturpark Rhein-Westerwald und im Nordwesten der Naturpark Bergisches Land.

Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Obererbach_\(Westerwald\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Obererbach_(Westerwald))

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

2.2 Gestalt und Form

2.2.1 Flurstück 84/1

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

<i>Straßenfront bzw. mittlere Breite:</i>	ca. 20,00 m
<i>Mittlere Tiefe:</i>	ca. 60,00 m
<i>Grundstücksgröße:</i>	1.213 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund, usw.

Straßenart und -ausbau: Kreisstraße (**K40**) in bituminöser Bauweise, Gehweg beidseitig vorhanden. Parkmöglichkeiten an der Straße und auf dem Grundstück.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Strom, Wasser, Telefon, Kanal aus öffentlicher Versorgung sind vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Es liegt keine Grenzbebauung vor

Baugrund, Grundwasser (soweit Augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Alllasten: Untersuchungen, insbesondere Bodengutachten hinsichtlich Alllastenfreiheit liegen nicht vor. Auch ein Alllastenverzeichnis liegt nicht vor. Daher wird hier Alllastenfreiheit unterstellt.

Anmerkung:

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 telefonischer 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 (wurden vom Eigentümer und vom Bauamt vorgelegt) 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 Einfamilienhaus bebaut, dass vollständig eigen genutzt ist.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Beschreibung

Die nachfolgende Beschreibung der Gebäude basiert auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 19.05.2023. 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, sowie eventuellen Angaben des Eigentümers bzw. dessen bei der Ortsbesichtigung anwesenden Vertreters berücksichtigt.

Die vorhandene Installation (Strom, Wasser, Entwässerung und dgl.) und sonstige Ausstattungen, Anlagen sowie Bauteile des Gebäudes wurden nicht im Einzelnen auf deren Funktionsfähigkeit geprüft. Vielmehr wird hier eine gegebene Funktionsfähigkeit unterstellt.

Offensichtliche, zerstörungsfrei erkennbare Bauschäden und Mängel sowie deren Folgeschäden sind pauschal im Gutachten berücksichtigt. Die Angaben hierzu erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder bei der Besichtigung nicht einsehbaren Bauteilen, oder sonst nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Ich weise in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei vorliegendem Gutachten um ein Wertgutachten, nicht aber um ein Bauschadensgutachten handelt. Aus den hier gemachten Angaben kann lediglich der ungefähr zu erwartende Umfang der erforderlichen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten abgeschätzt werden, nicht aber die tatsächlichen Kosten, die aufgewendet werden müssen.

Restarbeiten und Mängel sind nur dann Wert mindernd zu berücksichtigen, wenn diese nicht bereits mit der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt sind. In diesem Zusammenhang sind doppelte Abzüge zu vermeiden. Es erfolgen keine Untersuchungen im Hinblick auf pflanzliche / tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baustoffe und Materialien. Eventuell bereits ausgeführte Verbesserungs- und Änderungsmaßnahmen werden, soweit erkennbar, Wert erhöhend berücksichtigt.

Zwangsversteigerungssache	Amtsgericht Altenkirchen	Gutachten vom Juni 2023
Hacksener Straße 18, 57612 Obererbach	Aktenzeichen: 1 K 17 / 21	
Aufsteller: Dipl.-Ing. Önder Sahin	Seite 10 von 27	

Auf dem Dach des Wohnhauses wurde auf der südlichen Gebäudeseite eine große Photovoltaikanlage installiert, die fast die gesamte diesseitige Dachfläche bedeckt. Diese PV-Anlage wurde bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie zwar mit dem Gebäude verbunden ist, aber ohne allzu großen Aufwand wieder abgebaut werden könnte. Durch die Demontage würden weder das Dach noch das Haus negativ beeinflusst, bzw. in der Nutzbarkeit eingeschränkt. Daher ist die PV-Anlage kein fester Bestandteil des Wohnhauses und darf nach Einschätzung des Sachverständigen bei der Wertermittlung nicht mitberücksichtigt werden.

Hierzu gibt es auch ein passendes Gerichtsurteil des **LG Heilbronn, Az.: 1 T 20/14, Beschluss vom 03.03.2014:**

„Ein Verkehrswert für die fragliche Photovoltaikanlage war nicht festzusetzen, da sich die Versteigerung im vorliegenden Verfahren gem. §§ 55 Abs. 1, 20 Abs. 2 ZVG, 1120 BGB nicht auf die Photovoltaikanlage erstreckt. Diese ist im vorliegenden Fall insbesondere weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör der zu versteigernden Grundstücke.

1. Die Photovoltaikanlage ist nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks oder Gebäudes gem. §§ 93, 94 BGB. Sie ist insbesondere nicht derart fest mit dem Gebäude oder Grundstück verbunden, dass sie nicht ohne Zerstörung oder Wesensveränderung wieder getrennt werden könnte. Die Anlage ist vielmehr dergestalt auf das Dach montiert, dass sie jederzeit wieder ohne Beschädigung des Daches oder Gebäudes demontiert werden könnte.

2a. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Photovoltaikanlage auch nicht um Zubehör des zu versteigernden Grundstücks. Die Anlage ist gem. § 97 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt.“

3.2 Gebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

<i>Gebäudeart:</i>	Einfamilienhaus
<i>Baujahr:</i>	1997
<i>Durchgeführte Modernisierungen:</i>	Keine nennenswerten Renovierungen seit dem Neubau.
<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.

Außenansicht: Alle Fassadenseiten sind verklindert.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Einfamilienhaus in Holzständerbauweise

Fundamente: Beton

Bodenplatte: Beton

Außen- und Innenwände: Holzständerbauweise

Geschossdecken: EG/DG Holzbalkendecke

Dach

Form: Satteldach

Eindeckung: Dachziegel

Entwässerung: Stahldachrinnen und Fallrohre, verzinkt

3.2.3 Nutzungseinheit / Raumaufteilung

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Gäste-WC

Dachgeschoss: Drei Schlafräume, Flur und Badezimmer

Grundrissgestaltung: Praktische Grundrissgestaltung

3.2.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Normale Ausstattung

Heizung: Gastherme, Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Die Therme ist ca. 11 Jahre alt und nach Aussage des Eigentümers defekt

Warmwasserversorgung: Zentral über Gasheizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge

Erdgeschoss komplett: Fliesen

Schlafräume (DG): Laminat

Badezimmer: Fliesen

Wandbekleidungen

Wohn- und Schlafräume: glatt verputzt mit Tapeten

Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume: Vertäfelung (siehe Fotos)

Fenster: Holz, doppelt verglast

Rollläden: Kunststoff grau

Türen

Innentüren: Holztüren, sehr einfach

Haustüren: Holztür, sehr einfach

Sanitäre Anlagen: Duschwanne, zwei WCs, zwei Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Besondere Bauteile: keine

Besonnung und Belichtung: normal

Restarbeiten: Deckenvertäfelung im Abstellraum (EG), komplette Überdachung des Carports

Bauschäden und Mängel:

- Farbbeschichtung der Haustür beschädigt
- Farbbeschichtung von mehreren Fenstern beschädigt
- Einige Rollläden sind defekt oder in Schiefelage
- einige Deckenabschlussprofile der Deckenvertäfelung fehlen
- Schweißnaht des Metallgeländers der Holzterrasse EG/DG ist oben gerissen, so dass keine Befestigung mit Wand besteht
- Die letzte Treppenstufe im Bereich Zugang zum Dachgeschoss ist lose
- Eine Fensterbank aus künstlichem Marmor ist beschädigt
- Das Dachfenster aus Holz im Bad des OG zeigt Feuchtigkeitsspuren. Die Beschichtung ist mangelhaft.
- Die Gastherme ist nach Aussage des Eigentümers defekt. Tatsächlich macht sie nach dem Einschalten ungewöhnliche Geräusche und müsste dringend von einem Heizungsinstallateur geprüft und wieder instandgesetzt werden. Die Firma „Para Digma“ ist dem Unterzeichner nicht als HeizungsHersteller bekannt.
- Die Deckenvertäfelung des Abstellraums im Erdgeschoss fehlt, wie auch Teile der Wandverkleidung.
- Die Entwässerung der Terrasse ist nach Aussage des Eigentümers nicht korrekt ausgebildet, so dass hier nach starkem Regen das Wasser stehen bleibt. Augenscheinlich scheint die

Gefällesituation tatsächlich nicht korrekt zu sein. Hier müssten Teile des Betonpflasters aufgenommen, das Splittbett korrigiert und das Pflaster neu verlegt werden.

- Die beiden Gartenhütten zeigen Feuchtigkeitsschäden auf. Es gibt keine Dachrinnen an den Hütten, so dass die Entwässerung im freien Fall oder über Trapezbleche in die Böschung erfolgt.
- Die Stützwand aus Schalungssteinen ist aus dem Lot geraten: sie kippt und wird lediglich **noch** von der Außenwand der Holz- hütte gehalten.
- Der Holzzaun an der Hacksener Straße ist komplett marode.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Mit Betonpflaster befestigte Fläche (Parkplätze und Zugang zum Wohngebäude), Einfriedungen (Holzlattenzaun entlang der Grundstücksgrenze zur Hacksener Straße, die allerdings vollkommen marode und erneuerungsbedürftig ist).

3.4 Sonstige Nebengebäude

Carport und zwei Gartenhütten.

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 (Wertermittlungsstichtag), 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 Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in der Hacksener Straße 18 in 57612 Obererbach zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

I.	Grundbuch / Gemarkung:	Obererbach
	Blatt:	211
	Flur - Flurstück:	2 - 84/1
	Nutzung:	Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche
	Fläche:	1.213 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 Sachwertverfahrens zu ermitteln, zumal das Wohnhaus komplett selbst bewohnt und demnach nicht zur Erzielung von Erträgen bestimmt ist.

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.

Wie zuvor beschrieben, fällt das Bewertungsgrundstück nicht in die Kategorie der Objekte, deren Verkehrswert vorrangig nach dem Ertragswert ermittelt wird. Daher wird auf die Ermittlung des Ertragswerts verzichtet.

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 Vergleichsverfahren (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 Vergleichsverfahren 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 Obererbach in der Zone 0003 einen Bodenrichtwert von 32,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2022 aus.

4.3.1 Flur 2, Flurstück Nr. 84/1

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2022	19.05.2023
Entwicklungszustand:	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	B (Bauland)	B (Bauland)
Abgaberechtlicher Zustand:	frei	frei
Anbauart:	freistehend	freistehend
Grundstücksgröße:	600 m ²	1.213 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2023 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):	32 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwert-Grundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.05.2023	1,0	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

	Richtwert-Grundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterung
Lage mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,0	
Anbauart	freistehend	freistehend	1,0	
Lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag: $1,0 * 1,0 * 1,0 * 32 \text{ € / m}^2 =$				32 /m ²
GFZ			1,0	
Fläche m ²	600	1.213	0,6	der über 20 m Front und 30 m Tiefe = 600 m ² hinausgehende Teil wird als Erholungsfläche angesetzt. Daher wird ein Faktor von 0,6 auf das gesamte Grundstück angewendet.
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: $1,0 * 0,6 * 1,0 * 1,0 * 32 \text{ € / m}^2 =$				19,20 € / m ²

Zwangsversteigerungssache	Amtsgericht Altenkirchen	Gutachten vom Juni 2023
Hacksener Straße 18, 57612 Obererbach	Aktenzeichen: 1 K 17 / 21	
Aufsteller: Dipl.-Ing. Önder Sahin	Seite 16 von 27	

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

abgabefreier relativer Bodenwert: 19,20 € / m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabefreier relativer Bodenwert: 19,20 € / m²

Fläche: 1.213 m²

abgabefreier Bodenwert: 19,20 € / m² * 1.213 m² = 23.290 €

Der abgabefreie Bodenwert des Flurstücks 84/1 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2023: **23.290 €.**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 Vergleichsverfahren (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.

4.4.2 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 Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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 miterfasst 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.

4.4.3 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: ca. 9,50 m * 8,00 m =

ca. 76 m²

DG: ca. 9,50 m * 8,00 m =

ca. 76 m²

BGF gesamt:

2 * 76 m² =

ca. **152 m²**

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 Einfamilienhaus:

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	0	86,0	14,0	0,0	0,0

Aufgrund der sehr einfachen Qualität des Wohnhauses erfolgte die Eingruppierung vorwiegend in Standardstufe 2 (Baujahr ca. vor 1995), da die Zuordnung in Stufe 3 nicht der tatsächlichen Substanz entsprechen würde und daher ungerechtfertigt wäre.

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)

Die Außenwände sind tatsächlich nicht aus Mauerwerk. Aufgrund des Wärmedämmstandards entspricht das Holzständerwerk aber am ehesten der Standardstufe 2

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 Hartholz-treppen in einfacher Art und Ausführung

Fußböden, Standardstufe 3

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen, Standardstufe 3

Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung, Standardstufe 2

Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nacht-stromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)

Zwangsversteigerungssache	Amtsgericht Altenkirchen	Gutachten vom Juni 2023
Hacksener Straße 18, 57612 Obererbach	Aktenzeichen: 1 K 17 / 21	
Aufsteller: Dipl.-Ing. Önder Sahin	Seite 21 von 27	

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. Ausschlaggebend ist die Zuordnung des Gebäudeteils in die Standardstufen 1 bis 5.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Freistehendes Einfamilienhaus
Gebäudetyp: 1.21 (Erd- und Dachgeschoss)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	1	2	3	4	5
Tabellierte NHK (€ / m ² BGF)	790	875	1005	1215	1515
Prozentuale Zuordnung (%)	0	86	14	0	0
Anteilige NHK (€ / m ² BGF)	0	753	141	0	0

gewogene, standardbezogene NHK 2010 (€ / m² BGF): 894

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
I. Quartal 2023	=		176,4
Stichtag 19.05.2023	=	$176,4 / 100,0 * 100 =$	176,4

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 Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteil ausbau).

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.

Zwangsversteigerungssache	Amtsgericht Altenkirchen	Gutachten vom Juni 2023
Hacksener Straße 18, 57612 Obererbach	Aktenzeichen: 1 K 17 / 21	
Aufsteller: Dipl.-Ing. Önder Sahin	Seite 22 von 27	

<i>Außenanlagen</i>	<i>Sachwert (inkl. BNK)</i>
Gartenanlagen und Pflanzungen:	1.500 €
Ver- und Entsorgungs- sowie Entwässerungsanlagen	2.500 €
Einfriedung (Zaun, marode):	0 €
Carport (fehlende Überdachung):	500 €
Gartenhütten (reparaturbedürftig):	500 €
befestigte Stellplatzflächen:	1.000 €
Summe:	6.000 €

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	0 % =	0 Jahre
Gebäudestandard 2:	65 Jahre, davon	86 % =	56 Jahre
Gebäudestandard 3:	70 Jahre, davon	14 % =	10 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. 66 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.

Alter = aktuelles Jahr - Baujahr = 2023 - 1997 =	26 Jahre
GND =	66 Jahre
RND = GND – Alter = 66 - 26	40 Jahre

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 pauschalisierte 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
Unterstellte Modernisierungen wurden bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.	
<i>Besondere Bauteile/Ausstattungen</i>	Keine
Summe	0 €
<i>Bauschäden/Mängel</i>	
Farbanstrich der Haustür / Fenster	- 500 €
Defekte Rollläden instand setzen	-250 €
Deckenvertäfelung Abstellraum und fehlende Abschlussleisten	-250 €
Stahlgeländer der Treppe oben anschweißen	-100 €
Treppenstufe im Bereich Zugang zum Dachgeschoss befestigen	-150 €
Fensterbank aus künstl. Marmor erneuern	-250 €
<u>Stützwand aus Schalungssteinen aufnehmen in Lot setzen und wieder verfüllen</u>	<u>-500 €</u>
Summe Bauschäden/Mängel	-2.000 €
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 2.000 €</u>

4.4.4 Sachwertberechnung

Nachfolgend wird der Sachwert des Wohnhauses ermittelt.

Gebäudebezeichnung:	Einfamilienwohnhaus
Berechnungsbasis:	Bruttogrundfläche (BGF)
Bruttogrundfläche (BGF):	152 m ²
Baupreisindex (BPI 19.05.2023):	176,4

Normalherstellungskosten		
NHK in Basisjahr 2010:		894 € / m ² BGF
NHK zum Wertermittlungsstichtag:	894 * 176,4 / 100 =	1577 € / m ² BGF
Gerundet:		1577 € / m ² BGF

Zwangsversteigerungssache	Amtsgericht Altenkirchen	Gutachten vom Juni 2023
Hacksener Straße 18, 57612 Obererbach	Aktenzeichen: 1 K 17 / 21	
Aufsteller: Dipl.-Ing. Önder Sahin	Seite 24 von 27	

Herstellungskosten

Normgebäude:	$152 \text{ m}^2 * 1577 \text{ € / m}^2 =$	239.704 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK):		239.704 €

Alterswertminderung

Modell:		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND):		66 Jahre
Alter: Jahr – Baujahr = 2023 – 1997 =		26 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) = Gesamtnutzungsdauer (GND) – Alter = 66 Jahre – 26 Jahre = = 40 Jahre

Alterswertminderung Prozentual:	$(66 - 40) / 66 * 100 =$	39,39 %
Alterswertminderung Betrag:	$39,39 \% \text{ von } 239.704 \text{ €} =$	ca. 94.419 €
Zwischensumme:	$239.704 \text{ €} - 94.419 \text{ €} =$	145.285 €
Gerundet:		145.285 €

Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normgebäude):		145.285 €
besondere Bauteile:		---
besondere Einrichtungen		---

Gebäudewert (inkl. BNK): 145.285 €

Gebäudesachwerte insgesamt:		145.285 €
Sachwert der Außenanlagen, pauschal:		6.000 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen: 48.372 €		
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung):		23.290 €
vorläufiger Sachwert:		174.575 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung):		0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		157.118 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Schäden):		- 2.000 €
(marktangepasster) Sachwert:		155.118 €
		rd. 155.000 €

4.5 Ertragswertermittlung

Da es sich bei den Bewertungsobjekten um ein Einfamilienhaus handelt, dessen vorrangige Nutzung die Eigennutzung und nicht die Vermietung ist, wird auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

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 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.

Aus den zuvor genannten Gründen wird auf eine Ertragswertermittlung verzichtet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rund **155.000 €**, der **Ertragswert** nicht ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Mit dem Bewertungsgrundstück lfd. vergleichbare Objekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren, da es sich um vorrangig eigen genutzte Wohnhäuser handelt.

4.7 Verkehrswert

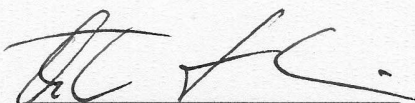
Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in der Hacksener Straße 18 in 57612 Obererbach, Grundbuch von Hacksen, Blatt 211, Lfd. Nr. 1, Flur 2, Flurstück 84/1

wird zum Wertermittlungstichtag 19.05.2023 mit rd.

155.000 €

(in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro),

Aufgestellt: Kreuztal, 26.06.2023



Dipl.- Ing. Önder Sahin

Zwangsversteigerungssache	Amtsgericht Altenkirchen	Gutachten vom Juni 2023
Hacksener Straße 18, 57612 Obererbach	Aktenzeichen: 1 K 17 / 21	
Aufsteller: Dipl.-Ing. Önder Sahin	Seite 26 von 27	

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: Auszug Karte Kreis Altenkirchen
- Anlage 2: Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Anlage 3: Auszug Liegenschafts-/ Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2022 u. Erläuterungen
- Anlage 4: Grundbuchauszug Abt. II entfällt, da keine Eintragungen
- Anlage 5: Fotodokumentation