

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und Werkstattgebäude
sowie einem Wohnhaus mit Anbau
und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 56370 Eisighofen, Hauptstraße 7a/Brückenstraße 1
Az.: 10 K 29/23

Nord-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht Wohnhaus Brückenstraße



Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag): 256.000,00 Euro

Auftraggeber: Amtsgericht Diez
Schloßberg 11
65582 Diez / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon: 06431 – 9354-0
Fax: 06431 – 9354-20
E-Mail: loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau
und Werkstattgebäude
sowie einem Wohnhaus mit Anbau
und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 56370 Eisighofen, Hauptstraße 7a/Brückenstraße 1**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eisighofen	355	92
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eisighofen	1	109/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eisighofen	355	92
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eisighofen	1	109/2

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Diez
Schloßberg 11
65582 Diez

Eigentümer lt. Grundbuch: Herr xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 29.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 17.04.2024
29.10.2024

Der Termin für die erste Ortsbesichtigung wurde auf den 17.04.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 15.03.2024 mitgeteilt.

Der Eigentümer wurde an diesem Termin seitens der Vollstreckungsbehörden in Verwahrung genommen und die Zwangsversteigerung wurde zunächst zurückgestellt.

Laut Schreiben vom 11.09.2024 wurde seitens des Amtsgerichtes um Fortsetzung des Schätzungsauftrages gebeten. Der neue Ortstermin wurde auf den 29.10.2024 festgelegt. Um eine Besichtigung der Räumlichkeiten zu erwirken, wurde Kontakt zum Eigentümer aufgenommen, der mit Schreiben vom 09.10.2024 ein Betreten seines Grundstückes untersagte. Somit wurde das Gutachten vom äußeren Eindruck erstellt.

Das Bewertungsgrundstück wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht betreten, so dass das Grundstück und die Gebäudeteile (soweit techn. möglich) lediglich von den angrenzenden Straßen in Augenschein genommen werden konnten. Der gesamte Hofbereich des Grundstückes konnte nicht besichtigt werden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts soweit möglich von außen vorgenommen. Die Gebäudemerkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den vereinzelt vorliegenden Bauunterlagen entnommen.

Fotodokumentation:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage der Bewertungsobjekte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?	Nein, bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (" Altlastenfreiheit ") unterstellt. Anzumerken ist, dass auf dem Grundstück ein Motorradgeschäft mit Werkstatt betrieben wurde und somit grundsätzlich ein Verdacht hinsichtlich einer Kontaminierung des Bodens durch entsprechende Motoröle und dergleichen besteht.
Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes ist eine Person auf dem Bewertungsgrundstück gemeldet.
Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	Da lediglich der Eigentümer gemeldet ist, wird davon ausgegangen, dass keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht wurden.
Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Es besteht keine Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist kein Gewerbebetrieb mehr angemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht geklärt werden.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)	Ob Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB vorhanden ist, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht geklärt werden.
Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?	Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde <u>nicht bekannt</u> .
Besteht Verdacht auf Hauschwamm, tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte von außen kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden. Das Baujahr und der Zustand vor allem des Wohnhauses „Brückenstraße 1“ lässt nicht ausschließen, dass ein Befall vorhanden ist.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren von außen erkennbar.

Die Dacheindeckungen bestehen zum Teil aus Kunstschiefer und Faserzement-Wellplatten. Die Baujahre der Gebäude lassen nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt.

Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.

Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (**„Altlastenfreiheit“**) unterstellt.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein zwei zusammenhängende Flurstücke im Ortskern von **Eisighofen**, einer kleinen Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Aar-Einrich angehört.

Das **Flurstück 109/2**, welches mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und Werkstattgebäude sowie einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude bebaut ist, hat eine polygonale Grundstücksform bei einer Größe von **1.142 m²**.

Das Wohn- und Geschäftshaus samt rückwärtigem Anbau sowie das grenzständige Werkstattgebäude werden von der Hauptstraße erschlossen. Die straßenseitige Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Brückenstraße. Die von den Gebäuden umschlossene Hoffläche kann fußläufig im Bereich der Giebelwand des zweigeschossigen Anbaus erschlossen werden, außerdem verfügt das Wohn- und Geschäftshaus über eine Durchfahrt zum Hof.

Entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich ein schmaler Flurstücksstreifen (**Flurstück 109/1**), der bei einer Länge von rd. 37 m eine Fläche von **31 m²** aufweist.

Grundbuchlich sind die beiden zu bewertenden Flurstücke unter einer laufenden Nummer erfasst, so dass sie als wirtschaftliche Einheit bewertet werden.

Anzumerken ist, dass das Gesamtgrundstück mit einer Fläche von 1.173 m² aus bewertungstechnischen Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt wurde. Diese bestehen aus dem sog. Bewertungsteilbereich „Gewerbe“, der mit einer fiktiven Fläche von 807 m² die mit dem Wohn- und Geschäftshaus samt Anbau und Werkstattgebäude bebaut ist, und den Bewertungsteilbereich „Wohnen“ mit einem Flächenanteil von 366 m², auf dem sich das zur Brückenstraße orientierte Wohnhaus samt Anbau und ein grenzständig errichtetes Nebengebäude befinden.

Für das Gebiet besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

**Lagebezeichnung
des Grundstücks:**

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen, soweit von den beiden angrenzenden Straßen aus zu beurteilen, mit den örtlichen Gegebenheiten überein. Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

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

**Verkehrs-, Wohn-
und Geschäftslage:**

Die Ortsgemeinde Eisighofen ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Aar-Einrich, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als befriedigend einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 17 km entfernten Laurenburg. Die nächste Landesstraße (L322) ist in rd. 400 m zu erreichen. Die Landesstraße führt in rd. 5 km nach Katzenelnbogen, dem Hauptort der Verbandsgemeinde.

Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich bei Limburg an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main), etwa 23 Kilometer entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Limburg Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage im Ortskern, an einer wenig befahrenen Hauptstraße, als gut zu bewerten.

Die Geschäftslage des Grundstücks ist aufgrund der Ecklage im Ortskern als günstig einzustufen.

Infrastruktur:

Die Gemeinde Eisighofen verfügt nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs, diese befinden sich im rd. 5 km entfernten Katzenelnbogen, dem Hauptort der Verbandsgemeinde. Die nächsten Einkaufsorte sind Montabaur, Koblenz und Limburg.

In Katzenelnbogen befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule plus. Die nächsten weiterführenden Schulen, ein Gymnasium und eine berufsbildende Schule sind im rd. 20 km entfernten Diez vorhanden.

Außerdem haben sich Ärzte und Zahnärzte in Katzenelnbogen niedergelassen. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Diez.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtig angrenzendem Anbau und grenzständig errichtetem Werkstattgebäude sowie einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude bebaut.

Das **Wohn- und Geschäftshaus** entstand durch eine 1993 durchgeführte Umnutzung einer vermutlich Anfang 1900 in Massivbauweise errichteten Scheune. Das zweigeschossige Gebäude erstreckt sich entlang der Hauptstraße und verfügt über ein Satteldach mit Bitumenschindeldeckung. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus zweischiebenverglasten Holzfenstern. Ein zweiteiliges Holz-Schiebetor ermöglicht die Erschließung der Durchfahrt, die laut vorliegendem Grundriss zum rückwärtig angrenzenden Hofbereich führt.

In der Flucht der nord-westlichen Giebelfassade des Wohn- und Geschäftshauses schließt sich ein **zweigeschossiger Anbau** mit Satteldach an. Die Dacheindeckung besteht zum größten Teil aus Bitumenschindeln, die Fassaden sind verputzt. In die nord-westliche Dachfläche wurden drei Dachflächenfenster eingebaut. Inwieweit die hofseitige Dachfläche ebenfalls mit Dachflächenfenstern ausgestattet wurde, konnte nicht geklärt werden. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Anbau ebenso wie das Wohn- und Geschäftshaus nicht unterkellert ist. Laut Lageplan befindet sich im hofseitigen Eckbereich ein weiteres Gebäudeteil, der jedoch nicht beschrieben werden kann, da eine Besichtigung der Gebäude vom Hofbereich aus seitens des Eigentümers nicht gestattet war.

Im Bereich der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein eingeschossiges **Werkstattgebäude**, das in Massivbauweise errichtet wurde und über ein Satteldach mit Bitumenschindeldeckung verfügt. Hofseitig wurde ein Sektionaltor eingebaut, die straßenseitig vorhandenen Holzfenster sind feststehend und vergittert.

Bei dem ebenfalls zum Bewertungsumfang gehörenden **Wohnhaus „Brückenstraße 1“** handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilien-Wohnhaus mit naturschiefergedecktem Satteldach und kleinen Giebelgauben. Das vermutlich um 1900 errichtete Wohngebäude verfügt straßenseitig über neuere Holzfenster und ein Kunststoff-Fenstererelement im Erdgeschoss. Der Hauseingang und ein Teil der Straßenfassade sowie der westlichen Giebelfassade sind mit Rankpflanzen überwuchert. An die nord-westliche Gebäudeecke des Wohnhauses schließt sich ein Anbau an, der an das Wohn- und Geschäftshaus grenzt und nahezu vollständig berankt ist. Eine Auskunft zu dessen Beschaffenheit ist daher nicht möglich.

Auch das im Hofbereich entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze errichtete **Nebengebäude** kann nicht beschrieben werden, da es nicht in Augenschein genommen werden konnte. Laut Bauunterlagen handelt es sich um einen Schuppen.

Inwieweit eine **Beheizung** vorhanden ist, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geklärt werden. In den vorliegenden Bauunterlagen des Wohn- und Geschäftshauses ist im Erdgeschoss-Grundriss ein Heizraum dargestellt, in dem die Bezeichnung „Gas-Hzg.“ eingetragen wurde. Bei der Bewertung werden beheizte Wohn- und Nutzflächen unterstellt.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses dient lt. vorliegenden Unterlagen überwiegend der Wohnnutzung. Da keine Wohnflächenberechnung vorliegt, wird die Wohnfläche aus dem vorliegenden Grundriss entnommen. Die **Wohnfläche** beläuft sich auf **rd. 120 m²**, zusätzlich sind im Obergeschoss lt. Grundriss **rd. 30 m² Nutzfläche** außerhalb der Wohnung vorhanden. Erdgeschossig dient der Gebäudeanteil links der Durchfahrt zu Ausstellungszwecken. Laut vorliegenden Unterlagen weist der Ausstellungsraum eine **Nutzfläche** von **rd. 77 m²** auf. Im Erdgeschoss-Grundriss ist ein Treppenhaus mit angrenzendem Heizraum dargestellt. Der Ausstellungsraum kann direkt von außen erschlossen werden. Das Treppenhaus dient der Erschließung des Obergeschosses. Hier befinden sich laut Darstellung im Grundriss ein Flur, der zu einem Büroraum und einem innenliegenden Abstellraum sowie zu der o.g. Wohnung führt. Die Wohnung verfügt laut Grundriss über einen Flur mit Garderobennische, ein Gästezimmer, eine Küche, ein Bad und ein Wohn-Esszimmer mit baulich abgetrenntem Schlafzimmer.

Augenscheinlich beinhaltet der **rückwärtige Anbau** an das Wohn- und Geschäftshaus Wohn- bzw. Nutzflächen, allerdings liegen hierzu keine Bauunterlagen vor. Bei der Bewertung wird der Ausbau des Erd- und Obergeschosses als durchgeführt unterstellt. Die **Wohn- bzw. Nutzfläche** wurde anhand der Bruttogeschossfläche ermittelt.

Im Wohnhausbau liegt der Anteil der Wohn- bzw. Nutzfläche bei 70 bis 73 Prozent der Bruttogrundfläche. Die Fläche im ggfls. ausgebauten Dachraum bleibt unberücksichtigt, die **Fläche im Erd- und Obergeschoss** beläuft sich auf **rd. 165 m²** (rd. 112,7 m² BGF x 2 x 0,73).

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses „Brückenstraße 1“ wurde ebenfalls anhand der Bruttogeschosfläche ermittelt. Das Wohnhaus enthält somit eine näherungsweise ermittelte **Wohnfläche** von **rd. 125 m²** (rd. 85,5 m² x 2 x 0,73).

Zur Ausstattung der Gebäude kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Auskunft gegeben werden. Bei der Bewertung wird ein einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

Baulicher Zustand:

Das Wohn- und Geschäftshaus, der rückwärtige Anbau und das Werkstattgebäude befinden sich vom äußeren Eindruck in einem befriedigenden baulichen Zustand. Das Wohnhaus „Brückenstraße 1“ befindet sich in einem mäßigen baulichen Zustand und scheint seit längerem unbewohnt zu sein.

Die östliche Giebelfassade des Wohnhauses „Brückenstraße 1“ zeigt im Gebäudeeckbereich eine massivere, vertikale Rissbildung. Außerdem fehlen zwei der drei Fensterflügel bzw. Scheiben der Fenster in den Giebelgauben. Die Dacheindeckung weist Fehlstellen auf und das Regenfallrohr fehlt.

Außenanlagen:

Die straßenseitig erkennbaren Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen aus einer gepflasterten Fläche zwischen Werkstattgebäude und Wohn- und Geschäftshaus. Die Pflasterfläche ist mit Unkraut bewachsen. Über den Zustand der Hofffläche kann aufgrund der nicht stattgefundenen Begehung keine Auskunft gegeben werden. Im Lageplan zur Nutzungsänderung sind vier Stellplätze dargestellt.

Der Vorgarten des Wohnhauses „Brückenstraße 1“ ist verwildert, so dass der Hauseingang nicht erreicht werden kann.

Besonderheiten des Auftrags:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherung der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden
- Altlasten

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Eisighofen
Blatt 355

besteht **folgende**, das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung:

lfd.Nr. 17: „Reallast (Rentenrecht) für xxx, geb. am xxx1931 und xxx, geb. am xxx1939, beide wohnhaft in Eisighofen als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 25.01.1995/24.08.1995; (Ur Nr. 24, 316/95 Notar xxx in Limburg); eingetragen am 15.12.1995.“

Grundbuch nach dem Stand vom 05.02.2024

Anmerkung:

Nach Auskunft der zuständigen Meldebehörde sind die Berechtigten verstorben. Diese Eintragung kann somit gelöscht werden.

Anmerkung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:
gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen lediglich Bauunterlagen bzgl. der „Nutzungsänderung eines Wirtschaftsgebäudes zu einem Wohn- und Geschäftshaus“ vor.

Bauunterlagen zum Ausbau des rückwärtig an das Wohn- und Geschäftshaus angrenzenden Anbau lagen nicht vor.
Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und Werkstattgebäude sowie einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude bebaute Grundstück in 56370 Eisighofen, Hauptstraße 7a/Brückenstraße 1, zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eisighofen	355	92	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eisighofen	1	109/1	31 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eisighofen	355	92	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eisighofen	1	109/2	1.142 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Gewerbe	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und Werkstattgebäude	807 m ²
Wohnen	Einfamilien-Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude	366 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.173 m ²

2.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewerbe“

2.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

2.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	807 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.10.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		807	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	50,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	50,00 €/m ²
Fläche		x	807 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	40.350,00 € <u>rd. 40.400,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 insgesamt 40.400,00 €.

2.2.3 Ertragswertermittlung

2.2.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	OG	120,00		5,50	660,00	7.920,00
	EG	77,00		4,50	346,50	4.158,00
	OG	30,00		4,50	135,00	1.620,00
rückwärtiger Anbau Werkstattgebäude	EG	165,00	1,00	5,10	841,50	10.098,00
					100,00	1.200,00
Summe		392,00	1,00		2.083,00	24.996,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		24.996,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	-	4.957,86 €
jährlicher Reinertrag	=	20.038,14 €
Reinertragsanteil des Bodens		
4,60 % von 40.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	1.858,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	18.179,74 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 4,60 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	x	12,896
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	234.445,93 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	274.845,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		kein Ansatz
Ertragswert	=	274.845,93 €
	rd.	275.000,00 €

2.2.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der Brutto-Geschossflächen ermittelt.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	209,34 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 382,00 m ² × 11,70 €/m ²	4.469,40 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	279,12 €
Summe		4.957,86 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1993 umgenutzt.

Aufgrund der durchgeführten Maßnahme wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Baumaßnahmen werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Umnutzung: 1993,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Umnutzung ein Großteil der Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Baumaßnahme als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Baumaßnahme“ zugeordnet.

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

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 40 \% = 32 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Baumaßnahme beträgt somit:

$$\text{Jahr der Umnutzung 1993} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 32 Jahre} = 1961.$$

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2024 - 1961 = 63$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 63 \text{ Jahre} =$) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

2.2.4 Wert des Bewertungsteilbereichs „Gewerbe“

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **275.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für den Bewertungsteilbereich „Gewerbe“ wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 mit rd.

275.000,00 €

geschätzt.

2.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnen“

2.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

2.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	366 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.10.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)			366	x 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land		baureifes Land	x 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	50,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 50,00 €/m ²	
Fläche	x 366 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 18.300,00 € rd. <u>18.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 insgesamt 18.300,00 €.

2.3.3 Sachwertermittlung

2.3.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	690,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	257,00 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	177.330,00 €	
Baupreisindex (BPI) 29.10.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	323.981,91 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	323.981,91 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre	
• prozentual		93,75 %	
• Faktor	x	0,0625	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	20.248,87 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	21.748,87 €	2.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		23.748,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	26.748,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	45.048,87 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	45.048,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		kein Ansatz
Sachwert	=	45.048,87 €
	rd.	45.000,00 €

2.3.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurden von mir anhand der digitalen Liegenschaftskarte ermittelt.

Herstellungskosten

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Anbau	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde vom äußeren Eindruck her nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht wesentlich modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

2.3.4 Wert des Bewertungsteilbereichs „Wohnen“

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **45.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für den Bewertungsteilbereich „Wohnen“ wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 mit rd.

45.000,00 €

geschätzt.

2.4 Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert	Summe
Gewerbe	275.000,00 €		
Wohnen		45.000,00 €	
Summe			320.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und Werkstattgebäude sowie einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude bebaute Grundstück in

56370 Eisighofen, Hauptstraße 7a/Brückenstraße 1,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eisighofen	355	92
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eisighofen	1	109/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eisighofen	355	92
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eisighofen	1	109/2

wird zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 mit rd.

320.000 €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

2.5 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf zwei zusammenhängende Flurstücke in **Eisighofen**, einer kleinen Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Aar-Einrich angehört.

Das **Flurstück 109/2**, welches mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und Werkstattgebäude sowie einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude bebaut ist, hat eine polygonale Grundstücksform bei einer Größe von **1.142 m²**.

Das **Wohn- und Geschäftshaus** entstand durch eine 1993 durchgeführte Umnutzung einer vermutlich Anfang 1900 in Massivbauweise errichteten Scheune. In der Flucht der nord-westlichen Giebelfassade des Wohn- und Geschäftshauses schließt sich ein **zweigeschossiger Anbau** mit Satteldach an. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Anbau ebenso wie das Wohn- und Geschäftshaus nicht unterkellert ist. Im Bereich der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein eingeschossiges **Werkstattgebäude**, das ebenfalls in Massivbauweise errichtet wurde und über ein Satteldach verfügt. Die Dacheindeckungen bestehen überwiegend aus Bitumenschindeln, die Fenster aus zweischeibenverglasten Holzfenstern.

Bei dem ebenfalls zum Bewertungsumfang gehörenden **Wohnhaus „Brückenstraße 1“** handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilien-Wohnhaus mit naturschiefergedecktem Satteldach und kleinen Giebelgauben. Das vermutlich um 1900 errichtete Wohngebäude verfügt straßenseitig über neuere Holzfenster und ein Kunststoff-Fensterelement im Erdgeschoss. Der Hauseingang und ein Teil der Straßenseite sowie der westlichen Giebelfassade sind mit Rankpflanzen überwuchert. An die nord-westliche Gebäudeecke des Wohnhauses schließt sich ein **Anbau** an, der an das Wohn- und Geschäftshaus grenzt und nahezu vollständig berankt ist. Eine Auskunft zu dessen Beschaffenheit ist daher nicht möglich.

Auch das im Hofbereich entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze errichtete Nebengebäude kann nicht beschrieben werden, da es nicht in Augenschein genommen werden konnte. Laut Bauunterlagen handelt es sich um einen **Schuppen**.

Inwieweit eine **Beheizung** vorhanden ist, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geklärt werden. Bei der Bewertung werden beheizte Wohn- und Nutzflächen unterstellt.

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde und lediglich vereinzelt Grundrisse bzgl. der Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses vorlagen, wurde die Wohn- bzw. Nutzfläche der Gebäude größtenteils anhand der Brutto-Geschossflächen ermittelt.

Das Wohn- und Geschäftshaus, der rückwärtige Anbau und das Werkstattgebäude befinden sich vom äußeren Eindruck in einem befriedigenden baulichen Zustand. Das Wohnhaus „Brückenstraße 1“ befindet sich in einem mäßigen baulichen Zustand und scheint seit längerem unbewohnt zu sein.

Die östliche Giebelfassade des Wohnhauses „Brückenstraße 1“ zeigt im Gebäudeeckbereich eine massive, vertikale Rissbildung. Außerdem fehlen zwei der drei Fensterflügel bzw. Scheiben der Fenster in den Giebelgauben. Die Dacheindeckung weist Fehlstellen auf und das Regenfallrohr fehlt.

Insgesamt ist aus vorgenannten Gründen von einer **eingeschränkten Verkäuflichkeit** des Bewertungsobjektes auszugehen.

2.6 Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)

Da bei der Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung möglich war, konnten keine Feststellungen über Ausstattung und Zustand, über Bauschäden und Baumängel sowie über den Fertigstellungsgrad bzgl. der Räumlichkeiten des Wohnhauses gemacht werden.

Daher wird vom Verkehrswert ein Abschlag vorgenommen. Dieser Sicherheitsabschlag kann nur geschätzt werden. Die Spanne fängt bei 5 % an und steigt mit dem Baualter, verbunden mit dem äußeren Eindruck und dem prozentualen Anteil der nicht besichtigten Gebäudeteile.

Die Unterzeichnerin hält somit einen Sicherheitsabschlag von rd. 20 % für angemessen.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag
Gewerbe	275.000,00 €	220.000,00 €
Wohnen	45.000,00 €	36.000,00 €
Summe	320.000,00 €	256.000,00 €

Der durch einen Sicherheitsabschlag angepasste **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und Werkstattgebäude sowie einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude bebaute Grundstück in

56370 Eisighofen, Hauptstraße 7a/Brückenstraße 1,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eisighofen	355	92
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eisighofen	1	109/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eisighofen	355	92
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eisighofen	1	109/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 mit rd.

256.000 €

in Worten: zweihundertsechsfünzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Limburg, den 13. Januar 2025



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBVG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.