

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus und angrenzender Scheune
bebaute Grundstück
in 57612 Kroppach, Gartenstraße 26

Az.: 13 K 21/24

Süd-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Verkehrswert: 65.800,00 €

Auftraggeber: Amtsgericht Westerburg
Wörthstraße 14
56457 Westerburg



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
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem

**Einfamilien-Wohnhaus und angrenzender Scheune
bebaute Grundstück
in 57612 Kroppach, Gartenstraße 26**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kroppach	618	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kroppach	1	222

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Westerburg Wörthstraße 14 56457 Westerburg
Eigentümer lt. Grundbuch:	Herr xxx und Frau xxx
Antragsteller:	Herr xxx vertreten durch: Rechtsanwälte xxx
Antragsgegnerin:	Frau xxx vertreten durch: Rechtsanwalt xxx

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung im Rahmen der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	23.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	23.09.2024

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 18.09.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 28.08.2024 mitgeteilt. Nachdem die Antragsgegnerin den Termin am 02.09.2024 telefonisch absagte, wurde ein neuer Ortstermin für den 23.09.2024 festgelegt. Die Antragsgegnerin, deren Ehemann und die Tochter der Antragsgegnerin waren bei dem Termin anwesend. Seitens der Antragsgegnerin war außerdem der Prozessbevollmächtigte Rechtsanwalt anwesend. Von der Antragstellerseite war niemand zugegen.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich. Anzumerken ist, dass die Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) aufgrund von Mobilien, Lagergut etc. nur bedingt in Augenschein genommen werden konnten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen.

Fotodokumentation:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.
---------------------------	--

2.3 Fragen aus dem Auftragschreiben des Amtsgerichts

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?	Laut Auskunft der Verbandsgemeinde sind auf dem Grundstück gemeldet; xxx
Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	Nein, da das Objekt eigen genutzt wird, wurden auch keine Mieterleistungen erbracht.
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 gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Nein, es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Ist ein Energiepaß gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energiepaß vor. Weder vom Antragsteller noch von der Antragsgegnerin wurde ein Energieausweis vorgelegt.
Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden?	Es ist kein Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden.
Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?	Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde nicht bekannt.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm, tierischer Schädlingsbefall und / oder Altlasten?

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte tierischer und pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden. Im erdgeschossigen Bad war ein Schimmelpilzbefall an der abgehängten Holzdecke zu verzeichnen. Auch in einem unbeheizten, straßenseitigen Raum im Obergeschoss des teilausgebauten Scheunenanteils waren Feuchtigkeitserscheinungen im unteren Wandbereich festzustellen. Anzumerken ist, dass aufgrund der Möblierung und der zahlreich gelagerten Gegenstände die Innenräume bzw. Wandflächen nur bedingt in Augenschein genommen werden konnten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte auch tierischer Schädlingsbefall festgestellt werden. Die Holzbalken der Decke über dem Kellerraum wiesen einen Holzwurmbefall auf.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren ebenfalls erkennbar. Stellenweise wurden Decken bzw. Dachschrägen mit Glaswolle gedämmt, außerdem wurde die Dacheindeckung eines Holzunterstandes teilweise mit Faserzement-Wellplatten gedeckt. In einem obergeschossigen Scheunenraum befand sich ein Nachtspeicherofen unbekanntes Baujahres, der gegebenenfalls Schadstoffe beinhaltet.

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.

2.4 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 Grundstück im Ortskern von Kropbach, einer Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Hachenburg angehört.

Das **Flurstück 222**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und unmittelbar angrenzender Scheune bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **636 m²**. Das Grundstück ist zum einen über die ringförmig angelegte Gartenstraße und zum anderen über einen schmalen, öffentlichen Weg erschlossen, der als Verbindung zwischen dem nord-westlichen und dem süd-östlichen Teil der Gartenstraße dient. Das Grundstück weist eine leicht von Nord-West nach Süd-Ost abfallende Topografie auf, so dass der Gartenbereich zur Straße im Süd-Osten leicht abgebösch angelegt wurde.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Örtliche Abweichungen gegenüber dem Liegenschaftskataster und den Angaben im Grundbuch:

In der Liegenschaftskarte fehlt die Darstellung von zwei Anbauten, die sich an die nord-östliche Trauffassade anschließen. Hier ist lediglich der eingeschossige Anbau, der die Küche erweitert, dargestellt. Auch der Wintergarten wurde in der Liegenschaftskarte nicht erfasst. Des Weiteren fehlt die Darstellung diverser Unterstände bzw. Gartenhäuschen in Holzkonstruktion.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs.

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- und Wohnlage:

Die Ortsgemeinde Kropbach ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Hachenburg, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region erfolgt über eine Bundesstraße und eine Landesstraße. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird durch Buslinien und einen Bahnanschluss am süd-westlichen Ortsrand abgewickelt. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A 3 befindet sich bei Dernbach, etwa 25 Kilometer entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main.

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

Infrastruktur:

Die Gemeinde Kropbach verfügt, abgesehen von einer Bäckerei, nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs, diese befinden sich im rd. 8 km entfernten Altenkirchen oder im rd. 9 km entfernten Hachenburg, dem Hauptort der Verbandsgemeinde.

In Kropbach ist eine Grundschule vorhanden, der nächste Kindergarten befindet sich im rd. 4 km entfernten Ingelbach. Eine Realschule plus und ein Gymnasium sind in Hachenburg vorhanden. Das Gymnasium Marienstatt ist rd. 9 km entfernt.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort nicht gegeben. In Hachenburg und Altenkirchen haben sich Ärzte und Zahnärzte niedergelassen, außerdem sind hier die nächsten Apotheken vorhanden.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und angrenzender Scheune bebaut.

Das vermutlich um 1900 überwiegend in Fachwerkbauweise errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, teilunterkellert und verfügt über ein Satteldach mit Giebelgaube. Das Wohnhaus wurde ebenso wie die unmittelbar nord-westlich anschließende Scheune in einseitiger Grenzbebauung als sog. „Einfirsthaus“ ausgeführt, in dem sich Wohnbereich, Scheune und Stall unter einem Dach mit durchlaufendem First befinden. Erdgeschossig wurde der Stallbereich massiv ausgeführt, darüber sind die Außenwände aus Fachwerk, das überwiegend holz- bzw. naturschieferverkleidet wurde. In die Wandöffnung des ehemals vorhandenen Scheunentores wurde ein Stahlschwingtor eingebaut. Die Dacheindeckung besteht aus Naturschiefer, die Fassaden sind größtenteils naturschieferverkleidet.

Die Haustür besteht aus einer Kunststoff-Füllungstür, in den Räumen mit Wohnraumqualität wurden Kunststoff-Fenster unterschiedlicher Baujahre eingebaut, die größtenteils zweischeibenverglast sind. Die gartenseitigen Anbauten und die Räumlichkeiten im obergeschossig teilausgebauten Stallanteil der Scheune verfügen größtenteils über einfachverglaste Holzfensterelemente, nur vereinzelt sind isolierverglaste Elemente vorhanden. Die einfachen Konstruktionen der Anbauten entsprechen, auch hinsichtlich energetischer Gesichtspunkte, nicht den Anforderungen, die Wohnräume erfüllen müssen. Im erdgeschossigen Bad dient ein Glasbausteinfenster mit Kippelement der Belichtung und Belüftung.

Die Geschosstreppe ist als Holzwangentreppe ausgeführt; hier wurde ein Treppenlift installiert. In die Unterkellerung gelangt man vom Eingangsflur über einen Treppenabgang aus Bruchsteinen. Der Dachraum des Wohnhauses wird über eine eingehauste Holzwangentreppe vom Flur des Obergeschosses erreicht. Der Dachraum oberhalb des teilausgebauten Stallbereichs der Scheune kann vom obergeschossigen Flur über eine Einklapptreppe erschlossen werden.

Das Wohnhaus verfügt unterhalb des Wohn- und Esszimmers über einen Kriechkeller aus Bruchstein, der eine Holzbalkendecke aufweist. Auch die sonstigen Geschossdecken im Wohnhaus bestehen aus Holzbalken bzw. im Bereich des teilausgebauten Stallanteils der Scheune aus Kappengewölbedecken zwischen Stahlträgern.

Zur **Beheizung** des Wohnhauses wurden im Erdgeschossigen Wohn-Esszimmer und im obergeschossigen Durchgangsraum „Kind 3“ je ein Kaminofen aufgestellt. Die Räumlichkeiten im teilausgebauten Stallanteil der Scheune sind unbeheizt. Warmwasser wird dezentral erzeugt. Der Durchlauferhitzer wurde im ehemaligen Stall eingebaut.

An die süd-westliche Trauffassade wurde ein Pultdachanbau (lt. Grundriss „Wintergarten“) in Holzkonstruktion vorgebaut. Dieser verfügt über eine einfache Metallbahndeckung, holzverkleidete Fassaden und eine Aluminium-Zugangstür sowie eine Kunststoff-Füllungstür und ein zweischeibenverglastes Kunststoff-Fenster. Über diesen Vorbau gelangt man in die Waschküche, die sich im Erdgeschossigen Stalleinbau der Scheune befindet.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsflur mit Treppenauf- und Kellerabgang. Vom Eingangsflur gelangt man in das zwei Stufen höherliegende Bad, das in den Stallanteil der Scheune eingebaut wurde und eine Raumhöhe von knapp unter 2 m aufweist. Außerdem ist vom Eingangsflur die Küche zu erschließen, von der man in die Waschküche im ehemaligen Stall und in das Wohn-Esszimmer gelangt. An die Küche schließt sich ein einfacher Pultdachanbau in Holzkonstruktion an, der als sog. Büro dient, jedoch keine Wohnraumqualität aufweist. Auch der in einfachster Konstruktion errichtete Anbau an den Esszimmerbereich ist nicht zu Wohnzwecken geeignet, so dass die Flächen dieser Anbauten bei der Wohnfläche keine Berücksichtigung finden.

Obergeschossig beinhaltet das Wohnhaus einen Flur mit eingehaustem Treppenaufgang zum Speicher und drei Zimmer, von denen ein Zimmer ein Durchgangszimmer ist. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von **rd. 115 m²** einschließlich des Erdgeschossigen Badezimmers mit einer Fläche von rd. 7 m².

Die Räumlichkeiten im obergeschossigen Bereich des Stallanteils der Scheune bestehen aus einem geplanten Bad, einem kleinen Zimmer und einem gartenseitigen Raum. Die Räume werden über einem L-förmigen Flur erschlossen, der sich an den obergeschossigen Flur des Wohnhauses anschließt. Bei der Bewertung wurde dieser **rd. 44 m²** großen **Nutzfläche** der im ehemaligen Stallbereich eingebauten Räumlichkeiten nur eine geringe Miete beigemessen.

Über den o.g. L-förmigen Flur gelangt man in zwei ineinander übergehende Bereiche der Scheune, die sich oberhalb der Erdgeschossigen in den Scheunenraum eingebauten Garage und Werkstatt befinden.

Die Ausstattung der zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten entspricht einem **einfachen Standard**. Die Böden im Erdgeschoss des Wohnhauses sind mit Vinylplanken, Zementfliesen und Laminat belegt. Die Zimmer im Obergeschoss verfügen über Laminatböden, im Flur wurden Teppichfliesen auf dem Dielenboden verlegt. Die Decken sind überwiegend nut- und federverkleidet. Das Erdgeschossige Bad beinhaltet ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, ein Waschbecken und eine bodengleiche Dusche. Hier dient ein Glasbausteinfenster mit Kippelement der Belüftung.

Die Decke wurde abgehängt, mit Nut- und Federbrettern verkleidet und Einbaustrahler installiert. Das Bad im Obergeschoss verfügt weder über angeschlossene Sanitärobjekte noch über ein Fenster. Insgesamt ist die Ausstattung als stark sanierungsbedürftig einzustufen.

Baulicher Zustand:

Das Gebäude befindet sich in einem **mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf, der vom Umfang mit einer Kernsanierung gleichzusetzen ist.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ist eine Kostenschätzung hierzu nicht darstellbar. Das Objekt wurde somit zustandsnah bewertet und lediglich ein Abschlag für geringfügige Reparaturarbeiten im Rahmen der Restnutzungsdauer vorgenommen.

Im Dachraum waren Undichtigkeiten festzustellen. Aus energetischen Gesichtspunkten sind die Fenster gegen isolierverglaste Fenster auszutauschen. Die Fassadenverkleidung löst sich stellenweise, die verputzten Gefache sind schadhaft. Die Kappengewölbedecke im ehemaligen Stallbereich (Waschküche) wurde durch den Einbau eines zusätzlichen Stahlträgers statisch unterstützt, die Holzbalkendecke im Bereich des Kriechkellers zeigt Spuren von Holzwurmbefall.

Die sanitären Räumlichkeiten sowie der gesamte Innenausbau sind modernisierungsbedürftig. Die Elektroinstallationen sind größtenteils veraltet. Das Wohnhaus wird lediglich über zwei Kaminöfen beheizt, somit ist der Einbau einer zeitgemäßen Beheizung vorzunehmen.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand.

Die Zuwegung zum Hauseingang und die Fläche vor der scheunenintegrierten Garage sind gepflastert. Hier befinden sich, abgesehen vom angebauten Wintergarten, Unterstände in Holzkonstruktion sowie ein Gartenhaus. Auch im süd-östlichen Garten, der von der Gartenstraße über ein zweiteiliges Tor zu erschließen ist, wurde ein Unterstand in Holzkonstruktion hergestellt. Hier dienen Holzschutzelemente der Einfriedigung.

Die eingeschossigen, in einfachster Holzkonstruktion errichteten Anbauten, die sich an die nord-östliche Trauffassade anschließen, sind aufgrund ihres schlechten Zustandes zurückzubauen.

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.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten:**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuchs von Kropbach bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch nach dem Stand vom 12.08.2024

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:

Auf dem Bewertungsgrundstück ist keine Baulast eingetragen. Es besteht jedoch eine Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstück, die das angrenzende Nachbarflurstück 221/2 belastet.

Diese besagt, dass „der jeweilige Eigentümer des Grundstückes (Flurstück 221/2) gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im beigefügten Lageplan „grün“ schraffiert ist, dem Nachbargrundstück, Flur 30, Flurstück 2038/1 (Bezeichnung des Bewertungsgrundstückes vor Teilung), bei der Bemessung des Bauwerts zugerechnet wird; er ist verpflichtet, mit seinem Gebäude von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Abstand einzuhalten.“

Anmerkung:

Diese Eintragung begünstigt das Bewertungsgrundstück und ermöglicht die grenzständige Bebauung.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

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

Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Art der baul. Nutzung:	WA (allgemeines Wohngebiet)
Maß der baul. Nutzung:	GRZ: 0,4
	GFZ: 0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Grundrisse vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 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

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus und angrenzender Scheune bebaute Grundstück in 57612 Kropbach, Gartenstraße 26, zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kropbach	618	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kropbach	1	222	636 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **42,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	636 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	42,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	42,00 €/m ²
Fläche (m ²)	700	636	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	42,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 42,00 €/m ²
Fläche			× 636 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 26.712,00 € rd. 26.700,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 insgesamt **26.700,00 €**.

3.4 Sachwertermittlung

3.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	531,00 €/m ² BGF	290,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	214,00 m ²	121,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	15.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	113.634,00 €	50.090,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	207.609,32 €	91.514,43 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	11 Jahre
• prozentual		86,25 %	86,25 %
• Faktor	x	0,1375	0,1375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	28.546,28 €	12.583,23 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	32.546,28 €	12.583,23 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		45.129,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	49.129,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	26.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	75.829,51 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	75.829,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert	=	65.829,51 €
	rd.	65.800,00 €

3.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wintergartenanbau straßenseitig	1.500,00 €
rückwärtiger Anbau (Küche)	2.500,00 €
Summe	4.000,00 €

Gebäude: Scheune/Stallanteil

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilausbau rd. 51 m ² x 300,- €/m ²	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

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: Einfamilien-Wohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde 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 ($80 \text{ Jahre} - 124 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht wesentlich modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> • geringfügige Reparaturen für die Dauer der Restnutzung 	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

3.5 Ertragswertermittlung

3.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	Wohnnutzung	108,00	5,00	540,00	6.480,00
Scheune		51,00	2,50	127,50	1.530,00
Summe		159,00		667,50	8.010,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.010,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	2.322,90 €
jährlicher Reinertrag	=	5.687,10 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,50 % von 26.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	667,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.019,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	×	9,514
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	47.756,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	26.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	74.456,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Ertragswert	=	64.456,47 €
	rd.	64.500,00 €

3.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

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

- 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.

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.

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> • geringfügige Reparaturen für die Dauer der Restnutzung 	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

3.6 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück im Ortskern von **Kropbach**, einer Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Hachenburg angehört.

Das **Flurstück 222**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und unmittelbar angrenzender Scheune bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **636 m²**.

Das vermutlich um 1900 überwiegend in Fachwerkbauweise errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, teilunterkellert und verfügt über ein Satteldach. Das Wohnhaus wurde ebenso wie die unmittelbar nord-westlich anschließende Scheune in einseitiger Grenzbebauung als sog. „Einfirsthaus“ ausgeführt, in dem sich Wohnbereich, Scheune und Stall unter einem Dach mit durchlaufendem First befinden.

Das Wohnhaus verfügt über eine **Wohnfläche** von **rd. 115 m²** einschließlich des erdgeschossigen Badezimmers in der teilausgebauten Scheune mit einer Fläche von rd. 7 m². Die Räumlichkeiten im obergeschossigen Bereich des Stallanteils der Scheune werden über einem L-förmigen Flur erschlossen, der sich an den obergeschossigen Flur des Wohnhauses anschließt. Bei der Bewertung wurde dieser **rd. 44 m²** großen **Nutzfläche** der im ehemaligen Stallbereich eingebauten Räumlichkeiten nur eine geringe Miete beigemessen. Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht insgesamt einem **einfachen Standard** und ist stark sanierungsbedürftig.

Zur **Beheizung** des Wohnhauses wurden im erdgeschossigen Wohn-Esszimmer und in einem obergeschossigen Durchgangsraum je ein Kaminofen aufgestellt. Die Räumlichkeiten im teilausgebauten Stallanteil der Scheune sind unbeheizt.

Das Gebäude befindet sich in einem **mäßigen baulichen Zustand**. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf, der vom Umfang mit einer Kernsanierung gleichzusetzen ist.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ist eine Kostenschätzung hierzu nicht darstellbar. Das Objekt wurde somit zustandsnah bewertet und lediglich ein Abschlag für geringfügige Reparaturarbeiten im Rahmen der Restnutzungsdauer vorgenommen.

3.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **65.800,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **64.500,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus und angrenzender Scheune bebaute Grundstück in

57612 Kropbach, Gartenstraße 26,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kropbach	618	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kropbach	1	222

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 mit rd.

65.800 €

in Worten: fünfundsechzigtausendachthundert 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 14. November 2024



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 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

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.08.2024) erstellt.





Von immobilien.de bereitgestellt -
Weitergabe an den Verkäufer durch
Dritter ist untersagt



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an andere Vermarkter durch
Dritte ist untersagt



