

Amtsgericht Schweinfurt
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Az.: 801 K 16/23
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert eines Wohnhauses mit Nebengebäuden in 97618 Hohenroth,
Birkenweg 16, Fl.-Nr.: 1678/1.



Auftraggeber :	Amtsgericht Schweinfurt, Abteilung für Immobilienvollstreckung
Aktenzeichen:	801 K 16/23
Gutachtennummer:	G 5 ó 10.11.2023
Gutachteninhalt:	Seitenzahl: 61, Anlagenzahl: 7.
Gutachtenausfertigungen:	4
Wertermittlungstichtag:	10.11.2023
Zu bewertendes Objekt:	Fl.-Nr.: 1678/1
Geschätzter Verkehrswert:	<u>481.000,00 EUR</u>

801 K 16/23 ó Wohnhaus mit Nebengebäuden in 97618 Hohenroth, Birkenweg 16, Fl.-Nr.: 1678/1.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
	GUTACHTENAUFTRAG	3
	AUFTRAGGEBER	3
	ANTRAGSTELLER	3
	ANTRAGSGEGNER	3
	WEITERE BETEILIGTE	3
	EIGENTÜMER	3
	NUTZER	3
	ORTSBESICHTIGUNG	3
	WERTERMITTLUNGSSICHTAG	3
	WESENTLICHE ARBEITSUNTERLAGEN/AUSKÜNFTE	3
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	4
	<i>Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten</i>	4
	<i>Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten</i>	4
	ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	4
	<i>Bauplanungsrecht</i>	4
	<i>Bauordnungsrecht</i>	7
	<i>Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten</i>	7
	<i>Grunddienstbarkeiten</i>	7
	<i>Entwicklungszustand</i>	7
	<i>Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand</i>	7
	LAGE	8
	<i>Regional</i>	8
	<i>Größe</i>	9
	<i>Gestalt</i>	9
	<i>Topographie</i>	9
	<i>Altlasten</i>	9
	BEBAUUNG	9
	<i>Baujahr</i>	9
	<i>Konzeption</i>	10
	<i>Zusammenfassung des Gebäudezustands</i>	15
	WERTERMITTLUNG	16
	VERKEHRSWERTDEFINITION	16
	VERFAHRENSÜBERSICHT	16
	BODENWERT	17
	SACHWERTWERTERMITTLUNG	17
	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	26
	VERKEHRSWERT	33
	LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN	34
	ANLAGEN	35
	ANLAGE 1: ÜBERSICHTSKARTE	35
	ANLAGE 2: LAGEPLAN	36
	ANLAGE 3: GRUNDRISSE	37
	ANLAGE 4: ANSICHTEN	40
	ANLAGE 5: SCHNITTE	44
	ANLAGE 6: FOTOS ó AUBENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97618 HOHENROTH, BIRKENWEG 16, FL.-NR.: 1678/1.	45
	ANLAGE 7: FOTOS ó INNENAUFNAHMEN DES ANWESENS IN 97618 HOHENROTH, BIRKENWEG 16, FL.-NR.: 1678/1.	51

1. Allgemeine Angaben

Gutachtauftrag

Der Verkehrswert eines Wohnhauses in 97618 Hohenroth, Birkenweg 16, Fl.-Nr.: 1678/1, wurde im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft geschätzt.

Auftraggeber

Amtsgericht Schweinfurt
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Az.: 801 K 16/23
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt

Antragsteller

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Antragsgegner

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Weitere Beteiligte

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Eigentümer

Im Gutachten werden hierzu keine Angaben gemacht.

Nutzer

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, am 10.11.2023 laut Auskunft von Antragstellerin und Antragsgegner seit ca. einem Jahr unbewohnt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 10.11.2023 von 13:30 bis 14:20 Uhr durchgeführt.

Anwesende:

- Petra Wolf, Sachverständige für Immobilienbewertung
- Ludwig Friedl, Assistent der Sachverständigen
- Antragsteller
- Antragsgegnerin

Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 10.11.2023 festgelegt.

Wesentliche Arbeitsunterlagen/Auskünfte

- Grundbuchauszug (Amtsgericht Bad Neustadt a. d. Saale ó Grundbuch von Hohenroth, Band 54 Blatt 2716, bereit gestellt durch das Amtsgericht Schweinfurt, den Auftraggeber des Gutachtens.
- Katasterauszug, Lageplan, ausgehändigt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen mit Außenstelle Bad Neustadt/Saale.

- Bauplanunterlagen, für die auf dem Flurstück 1678/1 befindlichen baulichen Anlagen wurden zum Zweck der Gutachtenbearbeitung vom Landratsamt Rhön ó Grabfeld bereit gestellt. Zusätzlich wurden Bauplanunterlagen von den Eigentümern vorübergehend zur Verfügung gestellt.
- Die Außenabmessungen des Gebäudes sind dem Lageplan entnommen.
- Auskünfte über die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation, sowie Informationen über den beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand des Anwesens wurden bei der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt eingeholt. Dies geschah sowohl telefonisch als auch auf schriftlichem Wege - Ansprechpartner Frau Marina Zimmer.
- Bodenrichtwertliste des Landkreises Rhön ó Grabfeld, Stand 01.01.2022.
- Auskünfte zur Beheizung des Anwesens wurden beim zuständigen Kaminkehrermeister eingezogen.
- Zum Vorhandensein von Altlastenverdacht wurde beim Landratsamt Rhön-Grabfeld der Antrag auf Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABuDIS); Grundstück Fl.-Nr.: 1678/1 der Gemarkung Hohenroth gestellt.

2. Rechtliche Grundlagen

Privatrechtliche Situation

Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten

Aus dem Grundbucheintrag von Hohenroth, Band 54, Blatt 2716, Abteilung II, war zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.11.2023, keine den Wert beeinflussende Eintragung ersichtlich. Des Weiteren ist anzumerken, dass Grundbucheinträge der zweiten und dritten Abteilung in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten

Das Vorhandensein von Rechten und Lasten, die aus dem Grundbucheintrag nicht hervorgehen, ist nicht bekannt.

Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festlegungen im Flächennutzungsplan

Existiert.

Laut schriftlicher Auskunft (e-mail) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt, Frau Marina Zimmer, vom 12.12.2023, um 8:38 Uhr, ist das Flurstück 1678/1 im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenroth im betreffenden Bereich als §WAÖ- allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Festlegungen im Bebauungsplan

Gemäß der schriftlichen Auskunft (e-mail) der Verwaltungsgemeinschaft Hohenroth, Frau Marina Zimmer, am 12.12.2023 um 8:38 Uhr, liegt das Baugrundstück Fl.-Nr.: 1678/1 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes §Rhönblickö.

- Die das Flurstück 1678/1 betreffenden, wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lauten wie folgt:

Art der baulichen Nutzung:

WA 1	
U+E+D	O
SD	40°± 3°

Maß der baulichen Nutzung:

Es sind auf den Baugrundstücken pro Wohnhaussymbol maximal 3 Wohneinheiten (WE) zulässig.

In WA ó Gebieten: GRZ = 0,4; GFZ = 0,6;

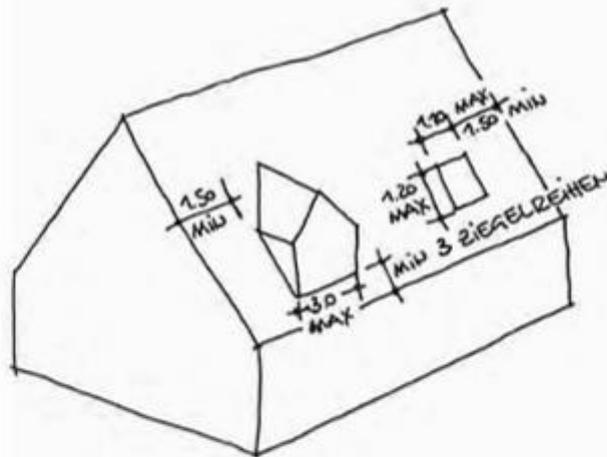
Weitere Festsetzungen:

I Gestaltung der Gebäude

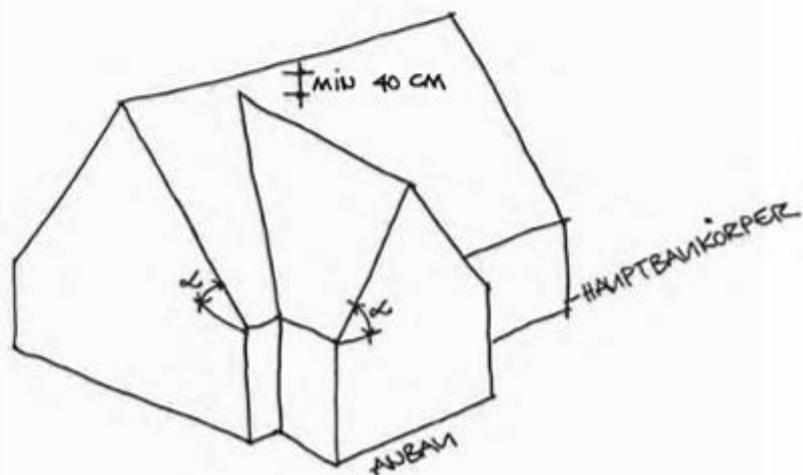
1.) Hauptgebäude

- Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer max. Breite bis zu 3 m zulässig. Sie sind vom Ortgang mind. 1,50 m einzurücken und von der Traufe mind. drei Ziegelreihen. Ausführung als Schlepp- bzw. Spitzgauben, Eindeckung im Material des Hauptdaches. Dachliegefenster sind in einer Größe von max. 1,20/1,10 m zulässig. Es sind nur Ziegeldeckungen in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig.
- Kniestöcke sind nur bis zu einer max. Höhe von 50 cm zulässig, gemessen an der Außenwand bis UK Fußpfette.
- Anbauten zum Hauptkörper (Winkelbauten) sind zulässig, wobei der Hauptkörper jedoch klar erkennbar sein muss und dominieren soll. Die Firsthöhe des Anbaus darf die Firsthöhe des Hauptbaukörpers keinesfalls überschreiten; die Dachneigung der beiden Baukörper muss gleich sein. Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers muss der beiliegenden Zeichnung entsprechend verlaufen.

HINWEISE ZUR BANKÖRPERGESTALTUNG



EINFÜGUNG VON GAUBEN UND DACHLIEGETENSTERN



UNTERORDNUNG DES ANBAUES GLEICHE DACHNEIGUNG F. HAUPT- BANKÖRPER + ANBAU

- Der Einbau energiesparender Technologien wird empfohlen. Wärmepumpen sind zur Vermeidung von Schallemissionen grundsätzlich innerhalb von Gebäuden zu installieren, Solarzellen sollen, falls beabsichtigt, auf Dachflächen angebracht werden. Windkraftträder sind nicht zugelassen.
- 2.) Garagen und Nebengebäude
- Stellplätze müssen auf den Grundstücken geschaffen werden. Pro WE müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen

1995: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Bauantrag - Nr.: 95001240 (Landratsamt Rhön ó Grabfeld), Bauantragsverzeichnis ó Nr. der Gemeinde Hohenroth 58/1995.

2014: Errichtung einer Garage, Aktenzeichen 20140300 (Landratsamt Rhön ó Grabfeld), Isolierte Abweichung (Art.63 Bay BO), isolierte Befreiung 15.04.2014.

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:

- Entwässerungssatzung ó EWS der Gemeinde Hohenroth vom 11.12.2009.
- Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Hohenroth (BGS ó EWS) vom 11.12.2009.
- Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Hohenroth vom 03.03.1988.
- Wasserabgabesatzung (WAS) der Gemeinde Hohenroth vom 11.12.2009.
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS) der Gemeinde Hohenroth vom 11.12.2009.
- Kfz ó Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenroth vom 20.01.1998 mit letzter, 3.Änderung am 01.04.2022

Denkmal-/Ensembleschutz und Baulasten

Das Anwesen der Flurnummer 1678/1 in 97618 Hohenroth, Birkenweg 16 ist nicht in der Denkmalliste des Landkreises-Rhön Grabfeld geführt. Des Weiteren ist das Vorhandensein einer Abstandsflächenübernahmeerklärung nicht bekannt.

Grunddienstbarkeiten

Im Grundbuch von Hohenroth, Band 54, Blatt 2716 finden sich keine Eintragungen von Grunddienstbarkeiten.

Entwicklungszustand

Gemäß §3 Abs.4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird das Grundstück der Flurnummer 1678/1 der Flächenkategorie §Baureifes Landó zugeordnet. Es handelt sich somit um eine Fläche von 746 m², die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Das Flurstück 1678/1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Es gilt BauGB § 30 für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft (email) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt, Frau Marina Zimmer, am 12.12.2023 um 8:38 Uhr, wurde mitgeteilt, dass für das Grundstück im Birkenweg 16 in 97618 Hohenroth, Fl.-Nr.: 1678/1, Gemarkung Hohenroth, mit 746 m² Grundfläche, alle bisher festgesetzten Erschließungskosten beglichen sind. Die festgesetzten Kosten für das bebaute Grundstück errechnen sich auf Basis von 746 m² Grundfläche und 359,21 m² bebauter Geschossfläche.

Derzeit sind keine sonstigen beitragspflichtigen Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich bekannt.

Die jährliche Grundsteuerbelastung für oben genanntes Grundstück beträgt derzeit 203,40 € und die verbrauchsabhängigen Wasser- und Kanalgebühren betragen derzeit zusammen 148 €.

Angabe zur aktueller Nutzung und Vermietung

Das Objekt war am Wertermittlungsstichtag, dem 10.11.2023, unbewohnt und nicht vermietet.

Lage

Regional

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordbayern, im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld, in der Gemeinde Hohenroth und dort im gleichnamigen Gemeindeteil. Die Gemeinde Hohenroth hat rund 3600 Einwohner und setzt sich aus den Gemeindeteilen Hohenroth, Leutershausen, Querbachshof, Struthof und Windshausen zusammen. Bezogen auf die Verwaltung ist die Gemeinde Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d. Saale. Der Ort liegt auf einer Anhöhe in landschaftlich reizvoller Umgebung. In den vergangenen fünf Jahren hat hinsichtlich der Einwohnerzahl eine positive Entwicklung Einzug gehalten. In diesem Zeitraum zeigt sich ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 0,33 %. Kriterien, welche die genannte Wachstumsrate befördern, sind die Grundversorgung vor Ort mit öffentlichen Bildungseinrichtungen wie Grundschule und Kindergarten sowie in medizinischer Hinsicht das Vorhandensein von Apotheke und Arztpraxen. Zudem beträgt die Distanz zum nächsten städtischen Zentrum, Bad Neustadt, nur ca. vier Kilometer. Dort wird der Besuch weiterführender Schulen, Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und eine medizinische Versorgung durch die dort niedergelassenen Ärzte und Apotheken offeriert. Weiter dürften auch die dort vorhandenen Erwerbsmöglichkeiten eine gewisse Rolle spielen, welche den Zuzug in die umliegenden Gemeinden, wie Hohenroth, begünstigen. Hinzu kommt, dass der öffentliche Personennahverkehr mit der Buslinie 811 von Montag bis Freitag zwischen 5:30 und 18:30 Uhr nahezu stündlich zwischen Hohenroth und Bad Neustadt an mehreren Zustieg Stellen in Hohenroth verkehrt. An den Samstagen erfolgt dies zumindest eingeschränkt am Vormittag im Zweistundenrhythmus. Der Umstieg vom Bus zur Bahn ist dann in Bad Neustadt möglich. Entscheidet man sich für die PKW-Nutzung, so befindet sich die Auffahrtsstelle zur Bundesautobahn A 71 in nur ca. sieben km Entfernung, welche die Verbindungachse zwischen Schweinfurt und Erfurt bildet.

Ebenfalls förderlich für die prosperierende Entwicklung von Hohenroth ist das Versorgungsangebot der dort vorhandenen Geschäfte wie z.B. ein Lebensmittelmarkt und auch die Möglichkeit für das Einkehren (Kaffee etc.).

Informationen zur Einwohnerentwicklung schriftlich von der VG Bad Neustadt a.d. Saale erhalten

Einwohnerentwicklung von Hohenroth für Einwohner mit Hauptwohnsitz

31.12.2022: 3.615 Personen; 31.12.2021: 3.617 Personen; 31.12.2020: 3.618 Personen;

31.12.2019: 3.621 Personen; 31.12.2018: 3.603 Personen

(Bevölkerungszunahme in Höhe von + 0,33 % in den Jahren 31.12.2018-31.12.2022).

Örtlich

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Ortsteil Hohenroth, in der Gemeinde Hohenroth, in einem Gebiet, dessen Bebauung überwiegend von Einfamilienwohnhäusern geprägt ist.

Grundstück

Größe

Entsprechend Grundbuchauszug und Angaben des Flurstücks- und Eigentüternachweises aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, mit Außenstelle Bad Neustadt/S., besitzt das Grundstück in 97618 Hohenroth ó Birkenweg 16, eine amtliche Fläche von 746 m². Als tatsächliche Nutzung ist für das Flurstück 1678/1 im Grundbuch §Gebäude- und Freifläche eingetragene.

Gestalt

Das Flurstück 1678/1 besitzt annähernd die Form eines Trapezes.

Topographie

Das Gelände des Flurstücks 1678/1 fällt von Süd nach Nord.

Altlasten

In dem Schreiben vom Landratsamt Rhön ó Grabfeld, vom 05.12.2023, Herr Tom Raschert, wurde in Bezug auf Altlasten für das Flurstück 1678/1 folgende Auskunft erteilt:

Das Grundstück Fl.-Nr.: 1678/1 der Gemeinde und Gemarkung Hohenroth wurde im Altlastenkataster (ABuDIS) nachgesucht.

Bei dieser Flurnummer konnte kein Eintrag vorgefunden werden.

Somit ist derzeit kein Altlastenverdacht zu besorgen.

Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG

Existiert nicht.

Bebauung

Baujahr

Historie des Anwesens auf dem Flurstück 1678/1

Ca. 1995: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

Ca. 2011: Installation von Solaranlage mit solarer Heizungsunterstützung auf Wohnhausdach (6 Paneelen á 3 m²).

Ca. 2014: Errichtung einer separat stehenden Einzelgarage, welche an der Westflanke des Flurstücks 1678/1 platziert ist.

Ca. 2018: Badsanierung im DG ó Fußbodenerneuerung mit Bodenfliesen in Holzoptik (gemäß Angabe Eigentümer am Ortstermin).

Ca. 2019: Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Einzelgarage im Anschnitt West des Flurstücks 1678/1.

Ca. 2021: Badsanierung im DG ó Erneuerung der Dusche (gemäß Angabe Eigentümer am Ortstermin).

Konzeption

Wohnhaus mit Doppelgarage:

Wie bereits erwähnt, wurde zunächst das Einfamilienwohnhaus mit direkt anschließender Doppelgarage ca. im Jahr 1995 im östlichen Bereich des Flurstücks 1678/1 errichtet. Es handelt sich dabei um einen massiv ausgeführten Bau, bei welchem das Wohnhaus laut Baueingabeplanung voll unterkellert ist. Die Doppelgarage, welche einen direkten Zugang zum Wohnhaus hat, ist nicht unterkellert. Das Wohnhaus ist nur teilweise gedämmt. Auf dem Wohnhausdach wurde ca. im Jahr 2011 eine Solaranlage (6 Paneelen á 3 m²) mit solarer Heizungsunterstützung angebracht.

Sowohl Wohnhaus, als auch Doppelgarage sind straßenseitig (Birkenweg) von der Südseite des Flurstücks 1678/1 zugänglich.

Das Wohnhaus besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Der Hauseingangsbereich ist großzügig gehalten und führt zu den Räumen des Erdgeschosses. Dazu zählen Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer und Arbeitszimmer. Vom Wohnzimmerbereich ist die weitläufige Terrasse zugänglich, welche im Bereich des nord-/westlichen Gebäudeecks angelegt ist. Die Vertikalerschließung des Wohnhauses erfolgt über eine zweiläufige Treppe, welche sich hinter dem Hauseingangsbereich befindet. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und beherbergt ein Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC, sowie drei weitere Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank. Das Untergeschoss bzw. Keller des Wohnhauses wurde einer vielseitigen Nutzung zugeführt. Neben Gästezimmer und Bad mit Lichtschachtfenster, Dusche, Waschbecken und WC sind dort auch die Heizungstechnik, ein Geräteraum mit direktem Zugang zum Garten auf der Nordseite des Grundstücks sowie zwei weitere Kellerräume untergebracht. Laut Planunterlagen ist einer der beiden Kellerräume als Waschküche bezeichnet, in welcher sich auch die Hausanschlüsse befinden.

Einzelgarage:

Die nicht unterkellerte Pkw ó Einzelgarage wurde zeitlich versetzt ca. im Jahr 2014 in massiver Bauweise errichtet und flankiert die westliche Seite des Flurstücks 1678/1. Zugänglich ist die Garage ebenfalls straßenseitig (Birkenweg) von der der Südseite des Grundstücks. Auf dem Dach der Einzelgarage wurde laut Einspeisevertrag des Überlandwerkes Rhön ó Grabfeld ca. im Jahr 2019 eine Photovoltaikanlage angebracht.

Fundamentierung

Entsprechend Begutachtung durch Augenschein zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 10.11.2023 frostfreie und tragfähige Gründung der Fundamente (Streifen- u. Einzelfundamente).

Bodenplatten

Wohnhaus mit Doppelgarage: betoniert.

Einzelgarage: Betonsteinpflaster.

Außenwände

Wohnhaus mit Doppelgarage:

KG ó gemauert (Schwerbetonsteine laut Baubeschreibung Planeingabe von 1995), EG gemauert (Leichtziegelmauerwerk laut Planeingabe von 1995, Dicke 36,5 cm), Kniestock DG gemauert.

Außenwände in Teilbereichen, angepasst an die Beanspruchungsart (Wetterseite) gedämmt.

Einzelgarage: gemauert.

Innenwände

Wohnhaus mit Doppelgarage:

Wohnhausbereich überwiegend massiv gemauert (Hlz 11,5 und 24 cm dick laut Baubeschreibung Planeingabe von 1995). Die Doppelgarage ist nicht durch Zwischenwände abgetrennt.

Einzelgarage:

Keine Zwischenwände.

Geschoßdecke

Wohnhaus mit Doppelgarage:

Decke über KG Stahlbetondecke laut Baubeschreibung Planeingabe von 1995.

Decke über EG: Stahlbetondecke laut Baubeschreibung Planeingabe von 1995.

Doppelgarage:

Stahlbetondecke.

Einzelgarage:

Holzbalken.

Treppen

Wohnhaus:

Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag.

Doppelgarage:

Treppe existiert nicht.

Einzelgarage:

Treppe existiert nicht.

Dach

Wohnhaus: Satteldachkonstruktion, Pfettendach, verschalt mit Aufdachdämmung, das Dach hat laut genehmigter Planeingabe aus dem Jahr 1995 eine Dachneigung von 43° und ist mit Dachziegeln eingedeckt.

Doppelgarage:

Satteldach mit Ziegeleindeckung. Dachneigung 43° (gemäß genehmigter Baueingabe aus dem Jahr 1995).

Einzelgarage:

Pultdach, Trapezblech auf Holzbalkenunterkonstruktion.

Heizung

Bei der Ortsbegehung, welche am 10.11.2023 stattgefunden hat, wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Wohnhaus:

Erdgeschoss ó Wohn-/Essbereich: gemauerter Schamott Grundofen.

Gasheizung (siehe Messbescheinigung Kaminkehrer); um EG im offenen Wohnbereich und Flur Fußbodenheizung; Fußbodenheizung ebenfalls im DG im Bereich des Bades und Flurs.

Auf dem Wohnhausdach ist ca. im Jahr 2011 eine Solaranlage zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung montiert. Die Betriebsfähigkeit der genannten Anlage bedarf der Prüfung durch eine entsprechende Fachkraft.

Anschrift des Schornsteinfegerbetriebes 	Datum der Arbeitsausführung: 04.11.2022 <input type="checkbox"/> Überprüfung nach §1 KÜO* <input type="checkbox"/> Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO <input type="checkbox"/> Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV
 	Ausfertigung für den Betreiber Betreiber/Aufstellungsort der Anlage: 3 - 34 - 16 / 1-001 97618 Hohenroth Birkenweg 16 Gebäudeteil: KR

Bescheinigung	über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für gasförmige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Prüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), nach Verordnungen nach §1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I S.38)
----------------------	--

Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Errichtung Buderus, GB 112-24 W, 07093084-00-00292598, 09/1996	Leistungsbereich	Nennleistung
		22.0 kW
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Errichtung Buderus, 1996	Brennerart Art C	Leistungsbereich Brennstoff
		Erdgas
Feuerstättenart Kombiwasserheizer CU		Art der Anlage
Herstellerbescheinigung nach §6 1. BImSchV <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Heizung m. Brauchwasser C93x

CO unv. ppm	35
<input type="checkbox"/> Der festgelegte Grenzwert von 1000 ppm CO wird von der Feuerstätte überschritten. Bei Abgasaustritt besteht Lebensgefahr. Die Feuerstätte ist umgehend von einem Fachbetrieb instand zu setzen.	

Messgeräte-Identifikationsnummer(n)	WMA450006744BY10422
04.11.2022 Datum	Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann. Unterschrift des Schornsteinfegers
* Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung.	

Doppelgarage:

Unbeheizt.

Einzelgarage:

Unbeheizt.

Sanitär/Warmwasser

Wohnhaus:

Gäste-WC im EG mit Fenster. Wände in Teilbereichen gefliest.

Bad im OG mit Dusche, Eckadewanne, Waschbecken, WC mit Wandheizkörper und Dachgaubenfenster. Nassbereiche von Dusche und Badewanne bis zur Verschneidungslinie Dach gefliest. Zudem Fußbodenheizung unter Bodenfliesen mit Holzoptik. Erneuerung des Bodenbelags ca. im Jahr 2018 gemäß Angabe Eigentümer am Ortstermin. Erneuerung Dusche ca. im Jahr 2021 (Angabe Eigentümer am Ortstermin). Bad im KG mit Lichtschachtfenster, Dusche und WC, deckenhoch gefliest.

Doppelgarage:

Existiert nicht.

Einzelgarage:

Existiert nicht.

Elektrik

Wohnhaus:

Aus der Zeit der Erbauung, ca. im Jahr 1995.

Doppelgarage:

Ein elektrisch betriebenes Garagentor.

Einzelgarage:

Elektrisch betriebenes Garagentor.

Fenster

Wohnhaus:

Isolierte Holzrahmenfenster im EG und DG; im KG sowohl Holzrahmenfenster (Gästezimmer) als auch Fenster in Kunststoffrahmen (Bad) sowie Kellerfenster mit Metallrahmen

Doppelgarage:

Fenster an der westlichen Außenwand im Bereich des Hauszugangs, sowie Fenster im Giebelbereich an der Südfassade und Giebelbereich der Nordfassade.

Einzelgarage:

2 Kunststoffrahmenfenster.

Türen

Wohnhaus:

Überwiegend Holztüren.

Doppelgarage:

Zugangstüre zum Wohnbereich, sowie Zugangstüre zum Garten auf der Nordseite. Garagentore als Sektionaltore. Eines der beiden Garagentore wird elektrisch betrieben

Einzelgarage:

Elektrisch betriebenes Sektionaltor.

Fußbodenbeläge

Wohnhaus:

Die Nassbereiche sind gefliest. Ansonsten im EG überwiegend Bodenfliesen. Treppenaufgänge zu DG und KG gefliest. In den Schlafräumen des DG ist Eichenparkett verbaut. Der Schlafräum des KG ist mit Laminat in Holzoptik ausgestattet. Die übrigen Kellerräume sind gefliest.

Doppelgarage:

Betonboden.

Einzelgarage:

Betonsteinpflaster.

Wandverkleidung innen

Wohnhaus:

Verputzt, tapeziert, gefliest.

Doppelgarage:

Verputzt

Einzelgarage:

Verputzt.

Deckenverkleidungen

Wohnhaus:

Verputzt, tapeziert, Holzverkleidung (Nut-/u. Feder.

Doppelgarage:

Verputzt

Einzelgarage

Unverkleidete Holzkonstruktion.

Fassade

Wohnhaus mit Doppelgarage:

Verputzt.

Einzelgarage:

Verputzt.

Hausschwamm

Das Vorhandensein von Hausschwamm wurde bei der Ortsbegehung, am 10.11.2023 nicht konstatiert.

Schimmelpilz

Das Vorhandensein von Schimmelpilz wurde bei der Ortsbegehung, am 10.11.2023 nicht konstatiert.

Durchfeuchtete Wände

In der Einzelgarage.

Mauerwerksrisse

Im Bereich der Nordfassade der Doppelgarage vorhanden (Gebäudeeck Nord-/Ost). Hinweise auf Spannungsrisse infolge Last aus Dachgebälk. Genauere Beobachtungen und Untersuchungen übersteigen den Gutachtenrahmen und erfordern das Hinzuziehen eines Sachverständigen für Gebäudeschäden.

Sonstige Einbauten/Maschinen

Keine Angaben.

Gewerbebetrieb

Existiert nicht.

Außenbereich

Pflaster, sowie Grünflächen..

Zusammenfassung des Gebäudezustands

Zustand Fundamentierung

Gemäß den vorliegenden Baueingabeplanungen ist eine ordnungsgemäße Gründung in frostfreier Tiefe erfolgt. Das Vorhandensein von Gebäudeschiefstellungen konnte bei der Ortsbegehung mit bloßem Augenschein nicht festgestellt werden. Bodenabgrabungen zur Überprüfung des Fundamentierungszustandes hätten den Gutachtenrahmen überschritten und sind aus diesem Grund nicht erfolgt. Eine Haftung hinsichtlich des Zustandes der Fundamentierung wird von der Gutachterin ausgeschlossen.

Zustand Gebäudehülle

Wohnhaus:

Gebäudehülle ist gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 10.11.2023 intakt.

Doppelgarage:

Gebäudehülle ist gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 10.11.2023 intakt.

Einzelgarage:

Feuchtestellen an Übergang von Dach zu Garagenwand West

Zustand Dach

Wohnhaus:

Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 10.11.2023 regensicher.

Doppelgarage:

Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 10.11.2023 regensicher.

Einzelgarage:

Gemäß der Begutachtung durch Augenschein am 10.11.2023 nicht regensicher., Feuchteeintrag an Übergang Dach zu Wand an Westflanke.

Zustand Heizung

Es wird auf den Unterpunkt Heizung verwiesen.

Zustand Außenanlagen

Gepflegt.

Zustand innen

Gepflegt.

Wertermittlung

Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der zum Bezugszeitpunkt der Verkehrswertermittlung auf dem Immobilienmarkt zu erzielen wäre. Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung bilden hierbei die rechtlichen Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des zu bewertenden Objekts, sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt. Des Weiteren erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.

Verfahrensübersicht

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) definiert drei Wertermittlungsverfahren:

- 1.) Vergleichswertverfahren (§§24-26 ImmoWertV21)
- 2.) Ertragswertverfahren (§§27-34 ImmoWertV21)
- 3.) Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV21)

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren als Grundlage für die Verkehrswertermittlung eignet sich für solche Immobilien, bei denen eine ausreichende Menge an Vergleichsobjekten vorhanden ist, die aufgrund ihrer Werthaltigkeit mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und verglichen werden können. Aus diesem Grund ist es sinnvoll das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken heranzuziehen. Weniger passend ist dieses Verfahren jedoch für Unikate, die aufgrund ihrer Lage und Konzeption speziell sind und deswegen nur unzureichend mit anderen Objekten abgeglichen werden können.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird dann angewendet, wenn für eine Immobilieninvestition die Ertragserzielung im Vordergrund steht. Bei solchen Immobilieninvestitionen handelt es sich meist um Wohnbauten ab drei Wohneinheiten, um gewerbliche Immobilien und Betreiberimmobilien wie z.B. Krankenhäuser, Freizeitimmobilien und Hotels.

Sachwertverfahren

Die Verwendung des Sachwertverfahrens ist dann sinnvoll, wenn die Immobilie eigen genutzt wird und nicht der Ertragsgedanke im Vordergrund steht. Dies trifft z.B. auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu, die zur Eigennutzung verwendet werden.

Verfahrenswahl

Maßgebend ist im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren, da es sich bei dem zu bewertenden Anwesen um ein Objekt handelt, dessen Konzeption auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist. Um das Ergebnis des Sachwertverfahrens auf Plausibilität hin zu überprüfen, wird das Bewertungsobjekt mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet. Das Vergleichswertverfahren scheidet im vorliegenden Fall aus, da für das Anwesen eine hinreichende Übereinstimmung mit anderen Objekten aufgrund seiner Besonderheiten nicht gegeben ist.

Bodenwert

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 1678/1 in 97618 Hohenroth, Birkenweg 16, umfasst eine Fläche von 746 m².

Die Bodenwertermittlung wird durchgeführt auf der Grundlage der Bodenrichtwertliste des Landkreises Rhön - Grabfeld (Stand 01.01.2022). Diese sieht in Hohenroth innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen (§30 BauGB) einen Wert in Höhe von 100,00 €/m² vor. Für das Flurstück 1678/1 ergibt sich somit ein Bodenwert wie folgt:
 $746 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ €/m}^2 = 74.600 \text{ €}$

Der Bodenwert wird gerundet mit **74.000 €** festgestellt.

Sachwertwertermittlung

Bauwert Wohnhaus

Kostenkennwert ó freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ó Typ 1.01 ó überwiegend Standardstufe 3 - 830 €/m².

Anmerkung zum Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei handelt es sich um Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 (NHK 2010), welche durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland wiedergeben. Die Normalherstellungskosten errechnen sich in Abhängigkeit von Gebäudetyp, Gebäudestandard, Kostenkennwerten und weiteren Hinweisen. Beachtet werden muss außerdem, dass sich die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, wohingegen der Wertermittlungstichtag im Jahr 2023 liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus. Die direkt an das Wohnhaus angeschlossene Doppelgarage ist nicht unterkellert und wird separat berechnet. Unter Zugrundelegung der ImmoWertV21 §36 geht ein Regionalfaktor in die Berechnung mit ein, welcher Modellparameter zur Anpassung an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist. Der örtliche Gutachterausschuss Rhön ó Grabfeld hat im System einen Regionalfaktor in Höhe von 1,043 hinterlegt, welcher in der Berechnung zum Ansatz kommt und zu einem Herstellungswert der baulichen Anlagen in Höhe von 865 €/m² führt. Auf der Basis einer sachverständigen Würdigung der Standardmerkmale, welche in der ImmoWertV21, Anlage 4/III angegeben sind, ist für das Bewertungsobjekt ein Gebäudestandard der Stufe 3 maßgebend.

Unter Berücksichtigung von Hausart, Hauskonzeption und Gebäudestandard der Stufe 3 ergibt sich für das Wohnhaus gemäß ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), eine 80-jährige Gesamtnutzungsdauer.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des auf dem Flurstück 1678/1 errichteten Bereichs des Wohnhauses ohne Garage errechnet sich zu **354,17 m²**.

Preisindex III.Quartal 2023 (Basisjahr 2015 = 100) 160,6

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, III. Quartal 2023 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden)

Preisindex 2010 (Basisjahr 2015 = 100) 90,1
(statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 11/2022 ó 4.Vierteljahresausgabe Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden Durchschnittswert aus den Quartalen I-IV, vgl. Seite 20)

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010).

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2015 verwenden (vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, III/ 2023).

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.11.2023 (Basisjahr 2015 = 100)
_____ x NHK 2010 =

Durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2015 = 100)

Mischkalkulation zwischen

Gebäudetyp 1.01 ó EFH unterkellert ó Kostenkennwert 865 p/m² incl. Berücksichtigung
Regionalfaktor (gem. Gutachterausschuss Rhön ó Grabfeld 1,043)

Indizierte Normalherstellungskosten:

160,6
_____ x 865 p/m² = 1,78 x 865 = 1.539,70 p/m²

90,1

BGF Wohnhaus (ohne Doppelgarage) = 354,17 m²

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:
354,17 m² x 1.539,70 p/m² = 545.315,55 p

Der Herstellungswert der baulichen Anlage des Wohnhauses wurde gerundet zu 545.000 p festgestellt.

Ausstattungsstandard 3

Historie:

Wohnhaus mit Doppelgarage

Ca. 1995: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

Ca. 2011: Installation von Solaranlage mit solarer Heizungsunterstützung auf Wohnhausdach (6 Paneelen á 3 m²).

Ca. 2018: Badsanierung im DG ó Fußbodenerneuerung mit Bodenfliesen in Holzoptik (gemäß Angabe Eigentümer am Ortstermin).

Ca. 2021: Badsanierung im DG ó Erneuerung der Dusche (gemäß Angabe Eigentümer am Ortstermin).

Alterswertminderung des Wohnhauses

Wertermittlungstichtag

im Jahr 2023

Gesamtnutzungsdauer (GND)

80 Jahre

Modernisierung Bäder bis 5 Jahre zurück liegend ergibt 2,0 Modernisierungspunkte ó kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Relatives Alter = Alter/Gesamtnutzungsdauer (GND) x 100 = 28/80 x 100 % = 35 % < 55 %.

Restnutzungsdauer 52 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(80 - 52)}{80} \times 100$$

80

$$\text{Alterswertminderung in \%} = 35,00 \%$$

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 35,00 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = \text{Unverminderter Gebäudewert} - \text{Wertminderung [\%]} \times \text{unverminderter Gebäudewert}$$

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = 545.000 \text{ €} - 35,00 [\%] \times 545.000 \text{ €}$$

$$\text{Geminderter Gebäudewert} = 354.250,00 \text{ €}$$

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** des Wohnhauses betragen gerundet **354.000 €**.

Doppelgarage, direkt an das Wohnhaus angrenzend, Baujahr ca. 1995

Kostenkennwert ó Garage in Massivbauweise ó Gebäudetyp 14.1, überwiegend Standardstufe 4 - 430 €/m².

Korrekturfaktoren:

Korrekturfaktor Regionalfaktor - gem. Gutachterausschuss Rhön ó Grabfeld KF = 1,043

$BGF_{\text{Doppelgarage}} = 103,72 \text{ m}^2$

Kostenkennwert korrigiert mit KF = 1,043

Kostenkennwert korrigiert = $1,043 \times 430 \text{ €/m}^2 = 448,49 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } \underline{\underline{448 \text{ €/m}^2}}$

Preisindex III.Quartal 2023 (Basisjahr 2015 = 100)

160,6

(vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, III/ 2023).

Preisindex 2010 (Basisjahr 2015 = 100)

90,1

(vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/ Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.html>).

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010).

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden. Dies erfolgt wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2015 verwenden.

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.11.2023 (Basisjahr 2015 = 100)

_____ x NHK 2010 =

Durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2015 = 100)

Indizierte Normalherstellungskosten:

160,6

_____ x 448,00 €/m² = $1,78 \times 448,00 = \underline{\underline{797,44 \text{ €/m}^2}}$

90,1

Die indizierten Normalherstellungskosten betragen 797,44 €/m².

$$\text{BGF}_{\text{Doppelgarage}} = 103,72 \text{ m}^2$$

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:
 $103,72 \text{ m}^2 \times 797,44 \text{ €/m}^2 = 82.710,48 \text{ €}$

Der Herstellungswert der Doppelgarage wurde gerundet zu **82.000 €** festgestellt.

überwiegend Ausstattungsstandard 4

Historie:

Ca. 1995: Erbauung.

Sanierungsmaßnahmen.

Ca. 1 Modernisierungspunkt vgl. ImmoWertV21, Anlage 2, I.1, daraus resultiert gemäß ImmoWertV21, Anlage 2,I.2 nicht modernisiert.

Wertermittlungstichtag: 10.11.2023

Gesamtnutzungsdauer Garage für 2 PKW (GND) gemäß ImmoWertV21 Anlage I = 60 Jahre. Garagenalter = 2023 - 1995 = 28 Jahre.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) = 32 Jahre (rel. Alter = Alter/GND = $28/60=46,6\% < 60\%$)

Die Restnutzungsdauer beträgt gerundet 32 Jahre.

Alterswertminderung der Doppelgarage

Wertermittlungstichtag im Jahr 2023

Gesamtnutzungsdauer (GND) 60 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(60 - 32)}{60} \times 100$$

Alterswertminderung in % = 46,66 %

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 46,66 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

Geminderter Gebäudewert = Unverminderter Gebäudewert \ominus Wertminderung [%] x
unverminderter Gebäudewert

Geminderter Gebäudewert = 82.000 € - 46,66 [%] x 82.000 €

Geminderter Gebäudewert = 43.738,80 €

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** der Doppelgarage betragen gerundet **43.000 €**.

Einzelgarage (1 PKW) , entlang westl. Grundstücksflanke von Fl.-Nr.: 1678/1, Baujahr ca. 2014

Kostenkennwert \ominus Garage in Massivbauweise \ominus Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 3/4 - 410 €/m².

Korrekturfaktoren:

Korrekturfaktor Regionalfaktor - gem. Gutachterausschuss Rhön \ominus Grabfeld KF = 1,043

BGF_{Einzelgarage} = 29,75 m²

Kostenkennwert korrigiert mit KF = 1,043

Kostenkennwert korrigiert = 1,043 x 410 €/m² = 427,63 €/m² = **ca. 428 €/m²**

Preisindex III.Quartal 2023 (Basisjahr 2015 = 100)

(vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>, III/ 2023).

Preisindex 2010 (Basisjahr 2015 = 100)

90,1

(vgl.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.html>).

Anmerkung zur Indizierung der Normalherstellungskosten NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023:

Zur Berechnung des Herstellungswertes der baulichen Anlage werden die

Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010 herangezogen (NHK 2010).

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlage müssen die

Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag indiziert werden. Dies erfolgt

wiederum mit den Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes, welche als Basisjahr für den Baupreisindex das Jahr 2015 verwenden.

Die Indizierung der Normalherstellungskosten wird folgendermaßen vorgenommen:

Index zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.11.2023 (Basisjahr 2015 = 100)

_____ x NHK 2010 =

Durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2015 = 100)

Indizierte Normalherstellungskosten:

$$160,6 \\ \text{-----} \times 428,00 \text{ €/m}^2 = 1,78 \times 428,00 = \underline{761,84 \text{ €/m}^2}$$

90,1

Die indizierten Normalherstellungskosten betragen 761,84 €/m²

$$\text{BGF}_{\text{Einzelgarage}} = 29,75 \text{ m}^2$$

Herstellungswert der baulichen Anlage gesamt:

$$29,75 \text{ m}^2 \times 761,84 \text{ €/m}^2 = 22.664,74 \text{ €}$$

Der Herstellungswert der Einzelgarage wurde gerundet zu **22.000 €** festgestellt.

Ausstattungsstandard 3/4

Historie:

Ca. 2014: Erbauung.

Ca. 2019: Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Einzelgarage.

Sanierungsmaßnahmen.

Ca. 1 Modernisierungspunkt vgl. ImmoWertV21, Anlage 2, I.1, daraus resultiert gemäß ImmoWertV21, Anlage 2, I.2 nicht modernisiert.

Wertermittlungstichtag: 10.11.2023

Gesamtnutzungsdauer Garage für 1 PKW (GND) gemäß ImmoWertV21 Anlage I = 60 Jahre. Garagenalter = 2023 ó 2014 = 9 Jahre.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) = 51 Jahre (rel. Alter = Alter/GND = 9/60=15,00 % < 60%)

Die Restnutzungsdauer beträgt gerundet 51 Jahre.

Alterswertminderung der Einzelgarage

Wertermittlungstichtag im Jahr 2023

Gesamtnutzungsdauer (GND) 60 Jahre

Wertminderung wegen Alters linear, vgl. ImmoWertV21 § 38:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} \text{ ó Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = (60 \text{ ó } 51) \times 100$$

60

Alterswertminderung in % = 15,00 %

Der Wert der baulichen Anlage wird aufgrund des Alters um 15,00 [%] ihres Wertes gemindert.

Berechnung des geminderten Gebäudewertes:

Geminderter Gebäudewert = Unverminderter Gebäudewert ó Wertminderung [%] x
unverminderter Gebäudewert

Geminderter Gebäudewert = 22.000 € - 15,00 [%] x 22.000 €

Geminderter Gebäudewert = 18.700,00 €

Die **alterswertgeminderten Herstellungskosten** der Einzelgarage betragen gerundet **18.000 €**.

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen:

Außenanlagen einfacher Art und Ausführung. Die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen betragen gerundet **0 €**.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes von Grundstück und baulichen Anlagen:

Alterswertgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus (BJ ca.1995)	354.000 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten Doppelgarage (BJ ca. 1995)	43.000 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten Einzelgarage (BJ ca. 2014)	18.000 €
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	0 €
Bodenwert	<u>74.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert NHK 2010	<u>489.000 €</u>

Marktanpassung

Sachwertfaktor: - 3 % - **14.670 €**

Hohenroth liegt in Nordbayern, im unterfränkischen Landkreis Rhön ó Grabfeld und grenzt in östlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung an das Bundesland Thüringen. Sowohl die räumliche Nähe zum benachbarten Bundesland als auch die annähernd übereinstimmende Kaufkraft in den beiden Bundesländern legen Zugriff und Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Freistaates Thüringen veröffentlichten Daten zu Sachwertfaktoren für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl, nahe. Dies umso mehr, als vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Rhön ó Grabfeld keine zutreffenden Sachwertfaktoren zur Berücksichtigung der Marktanpassung zur Verfügung standen. Berücksichtigt wurde bei der Wahl des Sachwertfaktors, welcher Bezug zu örtlich anzusetzenden Bodenwerten (100 €/m²) und dem vorläufigen Sachwert (ca. 489.000 €) nimmt,

auch die Besonderheit der Objektart als Einfamilienwohnhaus. In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Bundeslandes Thüringen herausgegebenen Sachwertfaktoren (vgl. Veröffentlichung Seite 11) und ganzheitlicher Betrachtung sowie sachverständiger Würdigung der Situation vor Ort generiert sich ein Sachwertfaktor mit einem Wert in Höhe von 0,97 für die weitere Berechnung.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

474.330 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Photovoltaikanlage auf Dach von Einzelgarage entlang Grundstücksgrenze West, BJ ca. 2019 **ca. 4.300 €**

Berechnung:
Barwertermittlung des Solarertrags (vgl. Troff, Herbert, Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2.Auflage 2017, Seite 97 ff.)
Installierte Modulleistung (Gesamtanlage) 5,200 kWp
Anlage 16 q cell q peak duo g5 325 w
Nennleistung 5,200 kWp
Rohertrag/Jahr ca. 950 kWh/kwp Jahr (gerundeter Mittelwert gemäß telefonischer Angabe Überlandwerk Rhön GmbH, Herr Klopff am 2.1.24 um ca. 15:00 Uhr)
Jahresenergieertrag überschlägig = 5,2 kwp x 950 kWh/kwpJahr = 4.940 kWh/Jahr
Einspeisevergütung für Vertrag geschlossen am 25.09.2019 gemäß Angabe Überlandwerk Rhön, Herr Klopff am 02.01.2023 um ca. 15 Uhr (10,34 Cent/kWh) ó angesetzt 0,1034 €/kWh
Jahresrohertrag = Jahresenergieertrag x Einspeisevergütung Monat September 2019 = 4.940kWh x 0,1034 €/kWhJahr
Jahresrohertrag = 510,80 €/Jahr
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Instandhaltung etc.) ca. 15 % = 76,62 €/Jahr
Reinertrag = Jahresrohertrag ó Bewirtschaftungskosten = 510,80 €/Jahr ó 76,62 €/Jahr = 434,18 €/Jahr
Restlaufzeit = 20 Jahre ó (2023 ó 2019) = 16 Jahre
Zinssatz ca. 6 %
Barwertfaktor für Restlaufzeit 16 Jahre und Zinssatz von 6 % = 10,11
Barwert der PV- Anlage = 434,18 €/Jahr x 10,11 = 4.389,56 €
Der Barwert der PV-Anlage beträgt gerundet 4.300 €.
- Solaranlage auf Wohnhausdach **ca. 4000 €**

Berechnung Solaranlage auf Wohnhaus, BJ ca. 2011 über Sachwertermittlung
Lebensdauer ca. 20 Jahre
Herstellungskosten im Jahr 2011 ca. 10.000 €
Abzgl. Alterswertminderung (linear)
Alter = 2023 ó 2011 = 12 Jahre, Alterswertminderung = 12/20 = 0,6
Alterswertminderung = 0,6 x 10.000€
Verbleibender Restwert = 10.000 € - 6.000 € = 4000 €
Der verbleibende Restwert der Solaranlage beträgt ca. 4000 €.
- Kosten für Sanierung von Feuchteschaden Einzelgarage **- ca. 800 €**

Gesamtsumme der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.500 €

Sachwert (Verkehrswert)

481.830 €

Sachwert (Verkehrswert) FL.-Nr.: 1678/1

Der Sachwert des Flurstücks 1678/1 beträgt gerundet insgesamt **481.000 €**.

Ertragswertermittlung

Wohnhaus:

In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt einer nachhaltigen Vermietbarkeit zugeführt wird, in welcher marktübliche Erträge erzielt werden. Es gehen in die Berechnung Wohnflächen ein, bei welchen davon ausgegangen wird, dass sie in einen Zustand der nachhaltigen Vermietbarkeit versetzt worden sind (ca. 136,3 m² - 8,60 €/m²). Die genannte Wohnfläche des Wohnhauses wurde der genehmigten Baueingabe aus dem Jahr 1995 entnommen.

Hieraus ergeben sich für das Wohnhaus erzielbare Mieterträge wie folgt:

Kaltmiete Wohnraum: ca. 136,3 m² x 8,60 €/m²Mt. = 1.172,18 €/Mt.

Die in der Ertragswertberechnung angesetzten Kaltmieten, sind auf Grundlage einer Internetrecherche und Erfahrungswerten der Gutachterin ermittelt worden sowie Mietumfragen aus dem direkten Umfeld des Bewertungsobjektes.

(vgl. www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm).

(vgl. www.immowelt.de).

(vgl. www.meinestadt.de)

§32 ImmoWertV21 ó Ermittlung Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 298 €/Jahr je Wohngebäude bei Ein- u. Zweifamilienhäusern

Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des

Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 02.01.2024 um 15:30 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand November 2023 = 117,3

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$$\left[\frac{\text{neuer Indexwert}}{\text{altem Indexwert}} \times 100 \right] - 100 =$$
$$\left[\frac{117,3}{101} \times 100 \right] - 100 = 16,14 \%$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x
prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

298 €/Jahr + 298 €/Jahr x 16,14 % = Verwaltungskosten angepasst

298 €/Jahr + 48,10 = Verwaltungskosten angepasst

346,10 €/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 346,10 €/Jahr

2.) Instandhaltungskosten: $136,3 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 11,70 \text{ p/m}^2\text{Jahr} = 1.594,71 \text{ p/Jahr}$ (Stand 01.01.2021)

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

1.594,71 p/Jahr + 1.594,71 p/Jahr x 16,14 % = Instandhaltungskosten angepasst

1.594,71 p/Jahr + 257,39 p/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

1.852,10 p/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 1.852,10 p/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: $1.172,18 \text{ p/Mt} \times 12 \text{ Mt} \times 0,02 = \underline{281,32 \text{ p/Jahr}}$

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = $346,10 \text{ p/Jahr} + 1.852,10 \text{ p/Jahr} + 281,32 \text{ p/Jahr} = \underline{2.479,52 \text{ p/Jahr}}$

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)

Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

Eingedenk annähernd übereinstimmender Größen zur Beschreibung der Kaufkraft wurde auch im Ertragswertverfahren Bezug genommen auf die Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) Stand: Januar 2023. Darin wird für den Gebäudetyp A2 freistehendes Einfamilienhaus EFHö, Liegenschaftszinssätze zwischen 1,5% - 4,0%, eine Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 ó 80 Jahren und Bewirtschaftungskosten zwischen 18 ó 30 % angegeben.

Hieraus generiert sich für das Bewertungsobjekt aufgrund von Lage und Konzeption ein Liegenschaftszins in Höhe von 2,0 %. Das Nichtvorhandensein von Veröffentlichungen im Landkreis des Bewertungsobjekts erforderte diesen Schritt.

Bodenwert: 74.000,00 p

Restnutzungsdauer: 52 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n \text{ ó } 1) / [q^n \times (q-1)]$

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 52 \text{ Jahre}$

$KF = 32,15$

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = $1.172,18 \text{ p/Mt} \times 12 \text{ Mt} = \underline{14.066,16 \text{ p/Jahr}}$

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 2.479,52 p/Jahr

Jährlicher Reinertrag **11.586,64 p/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$74.000 \text{ p} \times (1.172,18 \text{ p} / (1.172,18 + 160 + 50)) \times 2,0 \% = - 1.255,13 \text{ p/Jahr}$

Bodenwert x (Miete WH+/(Miete WH+andere Gebäude)) x Liegenschaftszins

Reinertrag der baulichen Anlagen = 10.331,51 p/Jahr

Kapitalisierungsfaktor = 32,15
(bei einer Restnutzungsdauer von 52 Jahren und Liegenschaftszinssatz 2,00 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage * Kapitalisierungsfaktor

**Ertragswert der baulichen Anlage
des Wohnhauses = 10.331,51 p/Jahr x 32,15 = 332.158,05 p**

Der Ertragswert des Wohnhauses beträgt gerundet **332.000 p.**

Doppelgarage:

Angesetzte Garagenmiete = 160,00 p/Mt.

Die in der Ertragswertberechnung angesetzten Kaltmieten, sind auf Grundlage einer Internetrecherche und Erfahrungswerten der Gutachterin ermittelt worden sowie Mietumfragen aus dem direkten Umfeld des Bewertungsobjektes.

(vgl. www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm).

(vgl. www.immowelt.de).

(vgl. www.meinestadt.de)

§32 ImmoWertV21 ó Ermittlung Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 30 p/Jahr je Garage x 2 Garagenplätze = 60 p

Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 02.01.2024 um 15:30 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand November 2023 = 117,3

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$$\begin{aligned} &[(\text{neuer Indexwert} : \text{altem Indexwert}) \times 100] - 100 = \\ &[(117,3 : 101) \times 100] \text{ ó } 100 = 16,14 \% \end{aligned}$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

60 p/Jahr	+ 60 p/Jahr x 16,14 %	= Verwaltungskosten angepasst
60 p/Jahr	+ 9,68	= Verwaltungskosten angepasst
69,68 p/Jahr		= Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen **69,68 p/Jahr**

2.) Instandhaltungskosten= 88 p/Jahr (Stand 01.01.2021) je Garage x 2 = 176 p/Jahr

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex
 176 p/Jahr + 176 p/Jahr x 16,14 % = Instandhaltungskosten angepasst
 176 p/Jahr + 28,41 p/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst
 204,41 p/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst
 Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 204,41 p/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: 160,00 p/Mt x 12 Mt x 0,02 = 38,40 p/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 69,68 p/Jahr + 204,41 p/Jahr + 38,40 p/Jahr = 312,49 p/Jahr

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)

Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

Bodenwert: 74.000,00 p

Restnutzungsdauer: 32 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n \text{ ó } 1) / [q^n \times (q-1)]$

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 32 \text{ Jahre}$

KF = 23,47

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = 160,00 p/Mt * 12 Mt = 1.920,00 p/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 312,49 p/Jahr

Jährlicher Reinertrag **1.607,51 p/Jahr**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$74.000 \text{ p} \times (160,00 / (160,00 + 1.172,18 + 50)) \times 2,0 \%$ = - 171,32 p/Jahr

Bodenwert x (Miete WH+/(Miete WH+andere Gebäude)) x Liegenschaftszins

Reinertrag der baulichen Anlagen = 1.436,19 p/Jahr

Kapitalisierungsfaktor = 23,47

(bei einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren und Liegenschaftszinssatz 2,00 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage * Kapitalisierungsfaktor

Ertragswert der baulichen Anlage

des Wohnhauses = 1.436,19 p/Jahr x 23,47 = 33.707,38 p

Der Ertragswert der Doppelgarage beträgt gerundet 33.000 p.

Einzelgarage:

Angesetzte Garagenmiete = 50,00 €/Mt.

Die in der Ertragswertberechnung angesetzten Kaltmieten, sind auf Grundlage einer Internetrecherche und Erfahrungswerten der Gutachterin ermittelt worden sowie Mietumfragen aus dem direkten Umfeld des Bewertungsobjektes.

(vgl. www.immoscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm).

(vgl. www.immowelt.de).

(vgl. www.meinestadt.de)

§32 ImmoWertV21 ó Ermittlung Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV21 Anlage 3:

1.) Verwaltungskosten: 30 €/Jahr je Garage = 30 €

Die Anpassung der Verwaltungskosten entsprechend der Erhöhung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich wie folgt:

(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#250156>, Zugriff am 02.01.2024 um 15:30 Uhr)

Alter Indexwert Stand Januar 2021 = 101

Neuer Indexwert Stand November 2023 = 117,3

Für den prozentualen Erhöhungsbetrag gilt die Formel:

$$\begin{aligned} &[(\text{neuer Indexwert} : \text{altem Indexwert}) \times 100] - 100 = \\ &[(117,3 : 101) \times 100] \text{ ó } 100 = 16,14 \% \end{aligned}$$

Die angepassten Verwaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Verwaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

30 €/Jahr + 30 €/Jahr x 16,14 % = Verwaltungskosten angepasst

30 €/Jahr + 4,84 = Verwaltungskosten angepasst

34,84 €/Jahr = Verwaltungskosten angepasst

Die angepassten Verwaltungskosten betragen 34,84 €/Jahr

2.) Instandhaltungskosten= 88 €/Jahr (Stand 01.01.2021) je Garage

Die angepassten Instandhaltungskosten errechnen sich somit wie folgt:

Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) + Instandhaltungskosten alt (Stand Januar 2021) x prozentualer Erhöhungsbetrag aufgrund gestiegenem Verbraucherpreisindex

88 €/Jahr + 88 €/Jahr x 16,14 % = Instandhaltungskosten angepasst

88 €/Jahr + 14,20 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

102,20 €/Jahr = Instandhaltungskosten angepasst

Die angepassten Instandhaltungskosten betragen 102,20 €/Jahr

3.) Mietausfallwagnis: 50,00 €/Mt x 12 Mt x 0,02 = 12,00 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt/Jahr = 34,84 €/Jahr + 102,20 €/Jahr + 12,00 €/Jahr = 149,04 €/Jahr

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (vgl. ImmoWertV21 - Anlage 1)

Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

Bodenwert: 74.000,00 €

Restnutzungsdauer: 51 Jahre.

Vervielfältiger/Zeitrentenbarwertfaktor: gemäß ImmoWertV 21 § 34

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $(q^n \div 1) / [q^n \times (q-1)]$

$q = 1 + LZ$

$n = \text{Restnutzungsdauer} = 51 \text{ Jahre}$

KF = 31,79

Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren:

Jährlicher marktüblicher Rohertrag:

Rohertrag der baulichen Anlagen pro Jahr = 50,00 €/Mt * 12 Mt = 600,00 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt: - 149,04 €/Jahr

Jährlicher Reinertrag (RE) 450,96 €/Jahr

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

$74.000 \text{ €} \times (50,00 / (50,00 + 1.172,18 + 160,00)) \times 2,0 \%$ = - 53,54 €/Jahr

Bodenwert x (Miete Einzelgarage + / (Miete Einzelgarage + andere Gebäude)) x
 Liegenschaftszins

Reinertrag der Einzelgarage = 397,42 €/Jahr

Kapitalisierungsfaktor = 31,79

(bei einer Restnutzungsdauer von 51 Jahren und Liegenschaftszinssatz 2,00 %)

Ertragswert der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlage * Kapitalisierungsfaktor

Ertragswert der baulichen Anlage

des Wohnhauses = 397,42 €/Jahr x 31,79 = 12.633,98 €

Der Ertragswert der Einzelgarage beträgt gerundet 12.000 €.

Ertragswertzusammenstellung der baulichen Anlagen des Flurstücks 1678/1 gerundet

Ertragswert Wohnhaus 332.000 €

Ertragswert Doppelgarage 33.000 €

Ertragswert Einzelgarage 12.000 €

Bodenwert + 74.000 €

Vorläufiger Ertragswert 451.000 €

Zusätzliche Marktanpassung +/- 0 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert **451.000 p**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) + ca. **7.500 p**
 (Siehe boG oben)

Summe **458.500,00 p**

Ertragswert Flurstück 1678/1 gesamt (gerundet) 458.000 p

Ertragswertverfahren Sensibilitätsanalyse (Stabilitätstest):

In der Sensitivitätsanalyse wird abschließend untersucht, wie die durchgeführte Ertragsbewertung auf graduelle Bodenwertveränderungen reagiert. Ausgehend von einem auf der Basis von einem ermittelten Bodenwert in Höhe 74.000 wird dieser in beide Richtungen um (+/-) 20% variiert. Wenn die sich daraus ergebende Veränderung des Ertragswertes die 7%-Grenze nicht überschreitet, ist das Ertragsgrundstück als nicht bodenwertlastig einzuordnen. Dies bedeutet wiederum, dass der Bodenwert für das Ergebnis des Ertragswertverfahrens als nicht entscheidungsrelevant anzusehen ist.

Bodenrichtwert	Ertragswert	Veränderung absolut	Veränderung relativ
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 59.200 p	443.200,00 p	Minus 14.800,00 p	Minus 3,23 %
74.000 p (Ausgangswert)	458.000,00 p	0 p	0%
Bezogen auf den gerundeten Bodenwert in Höhe von 88.800 p	472.800,00 p	Plus 14.800,00 p	Plus 3,23 %

Fazit: Da die relative Veränderung des Ertragswertes bei einer jeweils 20%-igen Veränderung des Bodenwertes mit 3,23 % unter der 7 %-Grenze liegt, ist das Anwesen der Flurnummer 1678/1 als nicht bodenwertlastig einzustufen.

Der Ertragswert des Anwesens der Flurnummer 1678/1 beträgt gerundet **458.000 p.**

Verkehrswert

Als maßgebend wird im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren angesehen, da das Anwesen der Flurnummer 1678/1 in 97618 Hohenroth, Birkenweg 16, individuell gestaltet und deutlich von einer Eigennutzung geprägt ist. Um den Sachwert auf Plausibilität hin zu überprüfen, wurde dieser mit dem Ertragswertverfahren gegen gerechnet und abgeglichen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet **481.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 10.11.2023 von mir persönlich besichtigt.
Ich versichere hiermit ausdrücklich, dass die durchgeführte Wertermittlung von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt wurde.

Bad Neustadt/Saale, den 28.12.2023

Dipl.-Ing.(FH) M.Eng. Petra Wolf

Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Literatur zur Wertermittlung

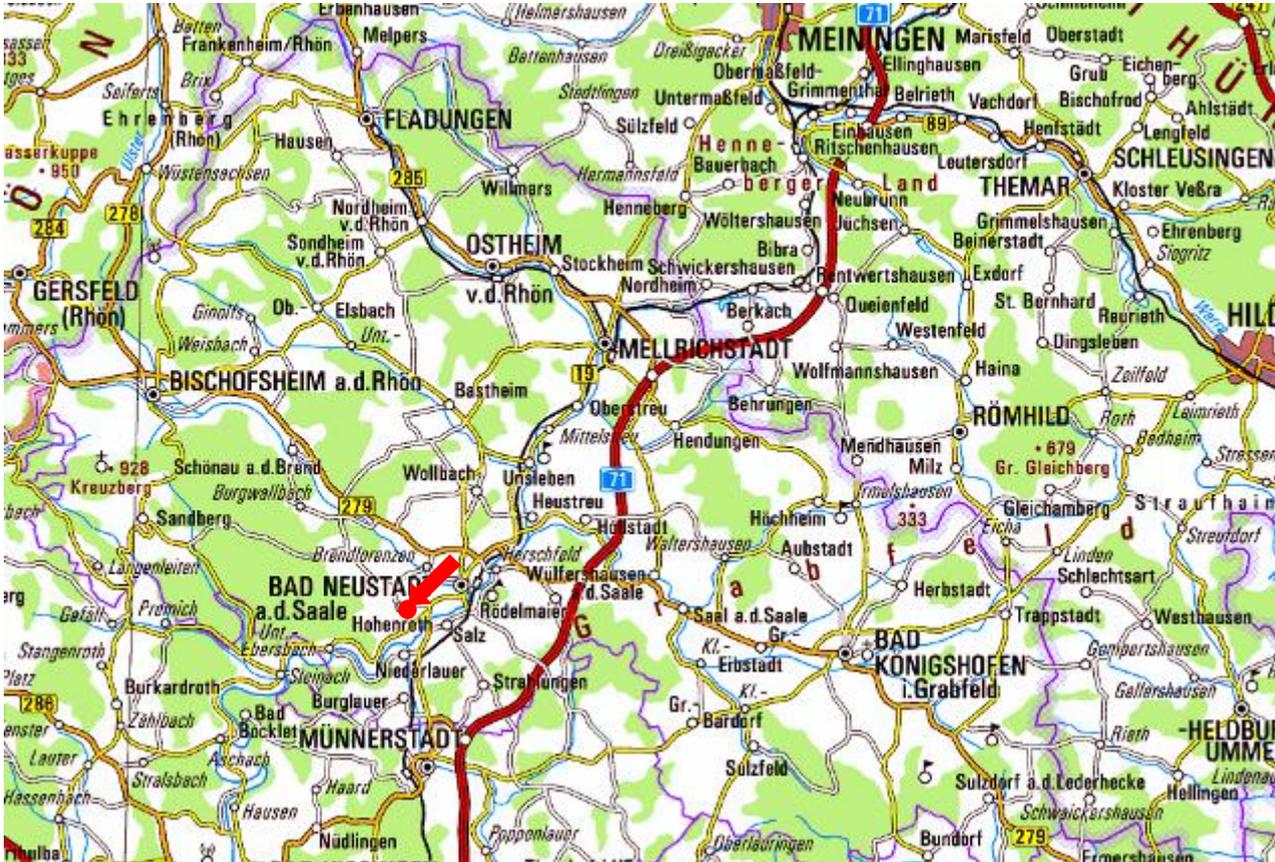
- 1.) Kleiber, Wolfgang:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag 2020.
- 2.) Rössler, Rudolf; Langner, Johannes ; Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
- 3.) Ross, Franz W.; Brachmann, Rolf:
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 20.Auflage, Oppermann ó Verlag 2012.
- 4.) Sommer, Götz; Kröll, Ralf:
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5.Auflage, Werner Verlag 2017.
- 5.) Troff, Herbert:
Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 2.Auflage,
Mediengruppe Oberfranken Fachverlag GmbH & Co. KG, Kulmbach 2017.

Rechtsgrundlagen und Informationsblätter

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.Januar 2023.
- 2.) Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der letzten Änderung vom 16.12.2022
- 3.) BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BKI Baukosten 2022 ó Teil 1 - 3 ó Statistische Kostenkennwerte für Gebäude,
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2022.
- 4.) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
Bürgerliches Gesetzbuch ó in seiner letzten Änderung vom 14.März 2023.
- 5.) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:
Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010.
- 6.) Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, herausgegeben vom Arbeitskreis der oberen
Gutachterausschüsse, zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüssen in der
Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Stand Dezember 2021.
- 7.) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21).
- 8.) Immobilienverband Deutschland (IVD) ó Spanne der Liegenschaftszinssätze,
Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten: Stand Januar 2023.
- 9.) Statistisches Bundesamt:
Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4 ó IV. Quartal, Statistisches
Bundesamt Wiesbaden 2022.
- 10.) Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV) - 2004.
- 11.) Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2021 - Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises
Schmalkalden ó Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl.

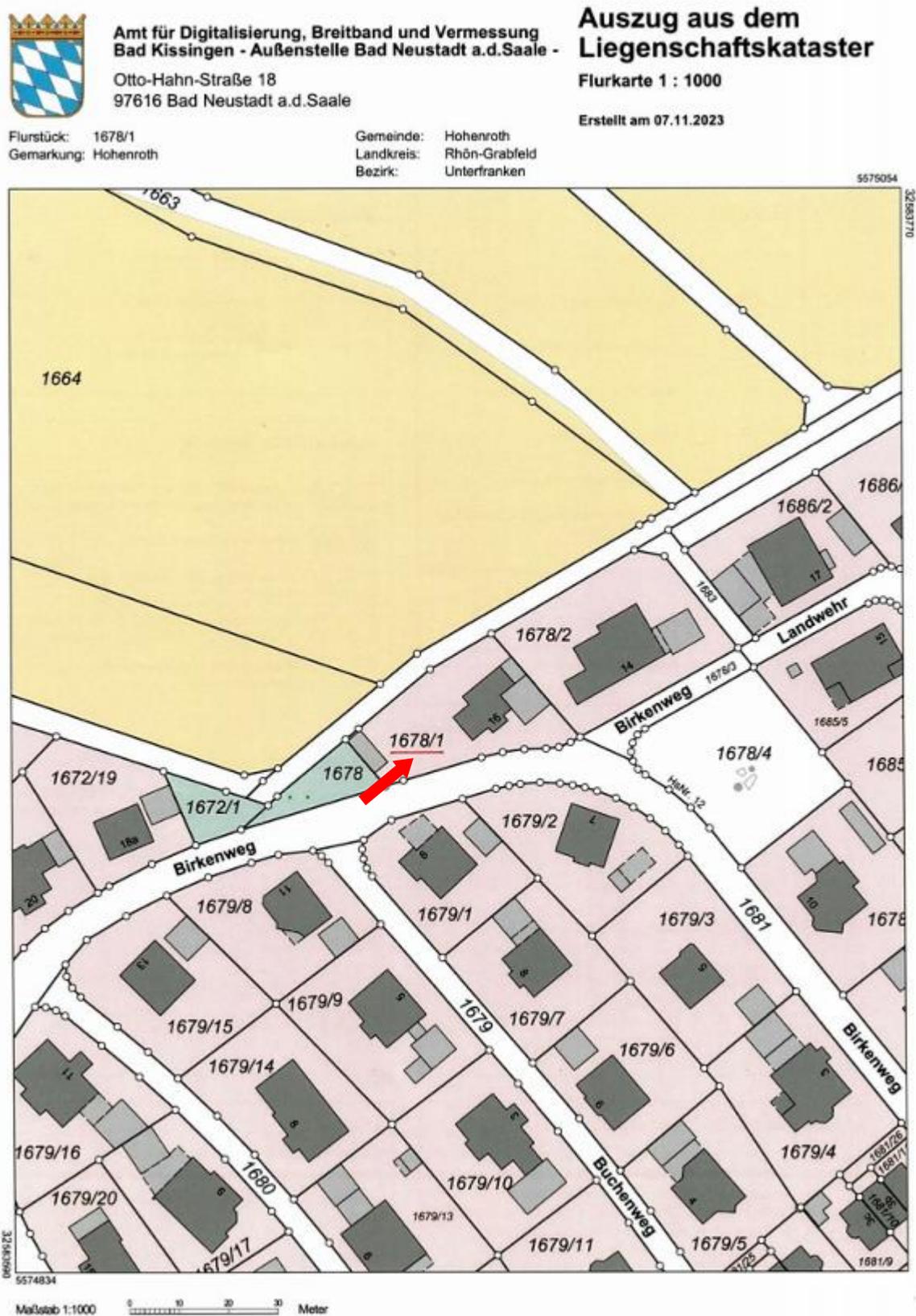
Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte

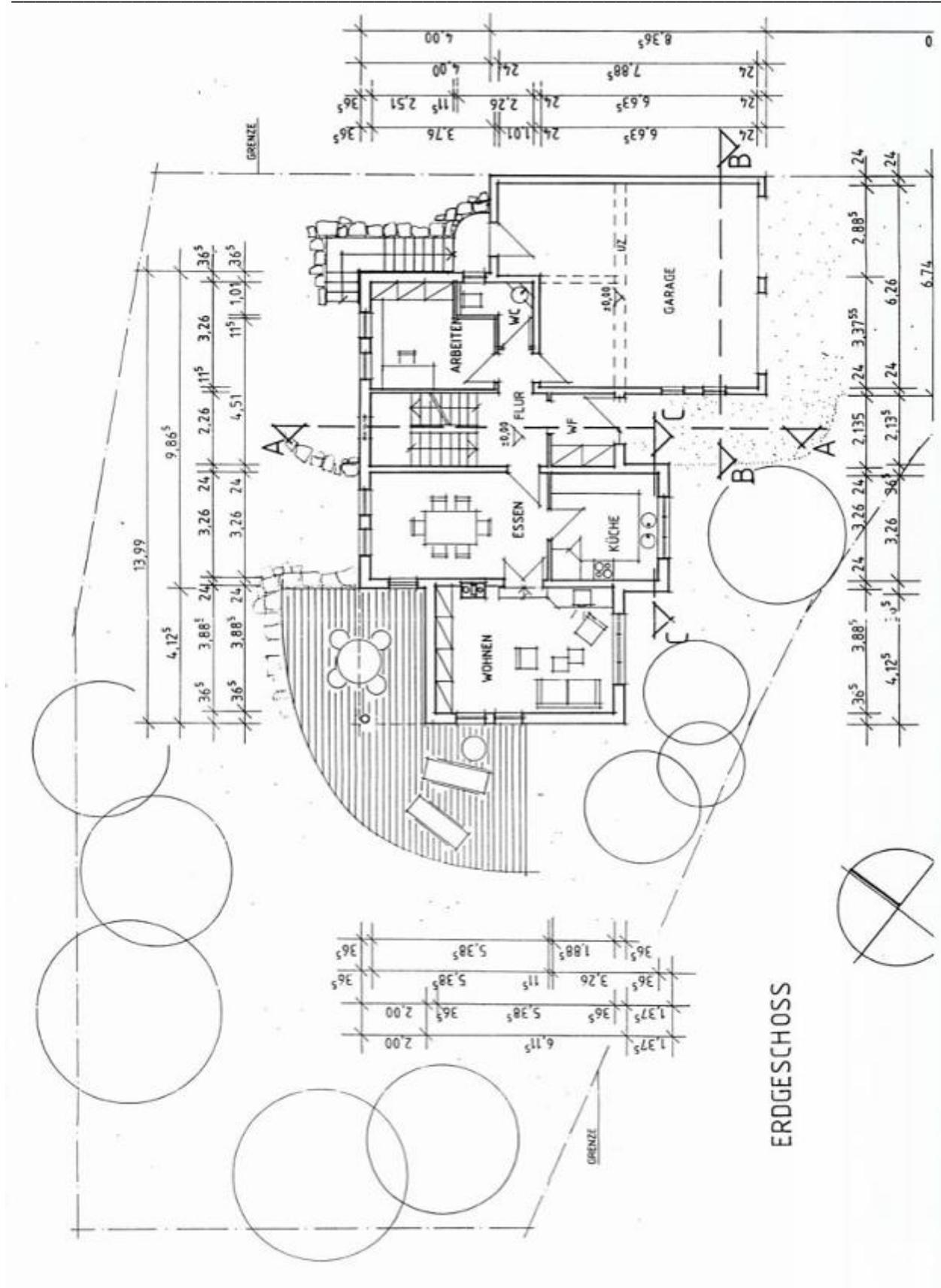


Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de: 11/23
(Pfeil markiert Hohenroth)

Anlage 2: Lageplan

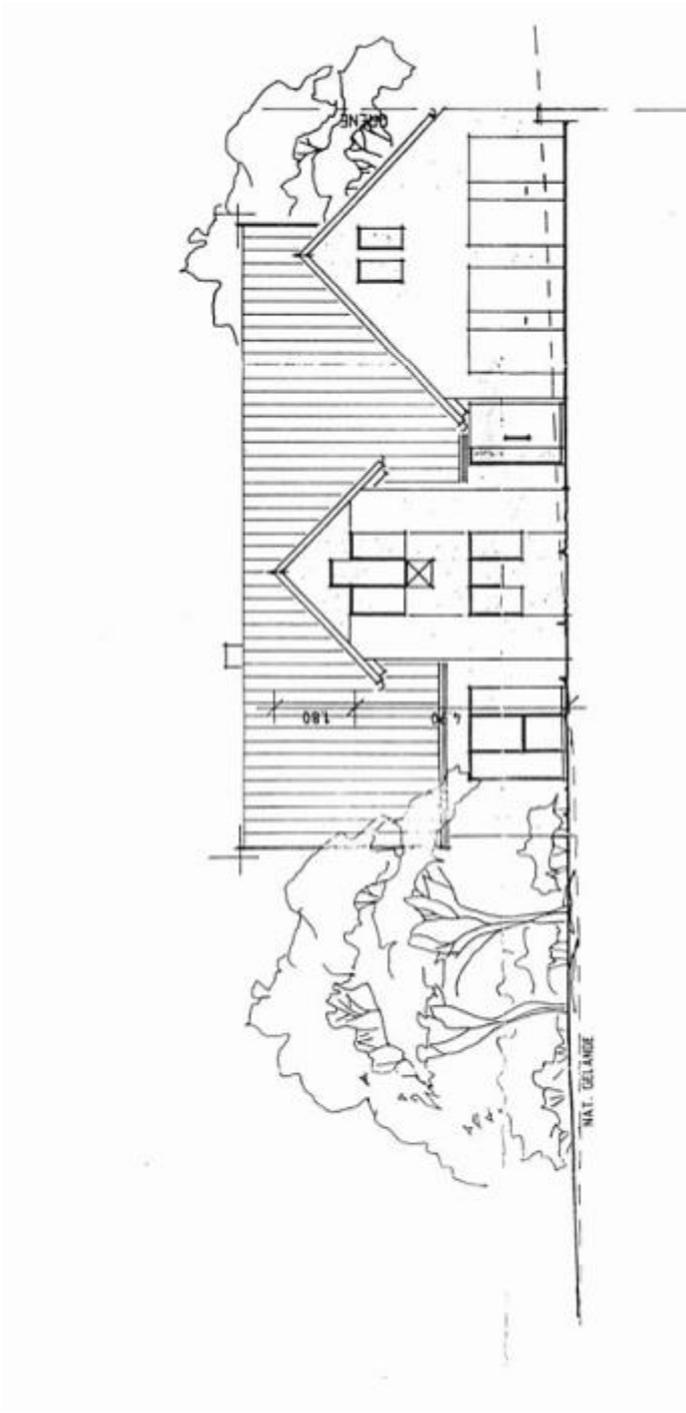


801 K 16/23 ó Wohnhaus mit Nebengebäuden in 97618 Hohenroth, Birkenweg 16, Fl.-Nr.: 1678/1.

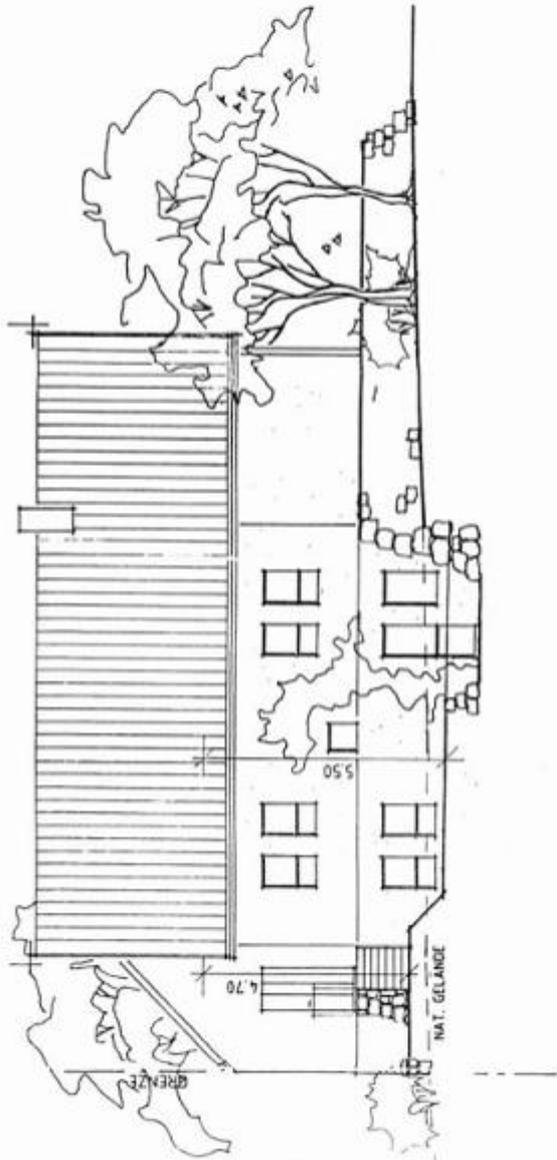


Grundriss Erdgeschoss vom Wohnhaus mit Doppelgarage.

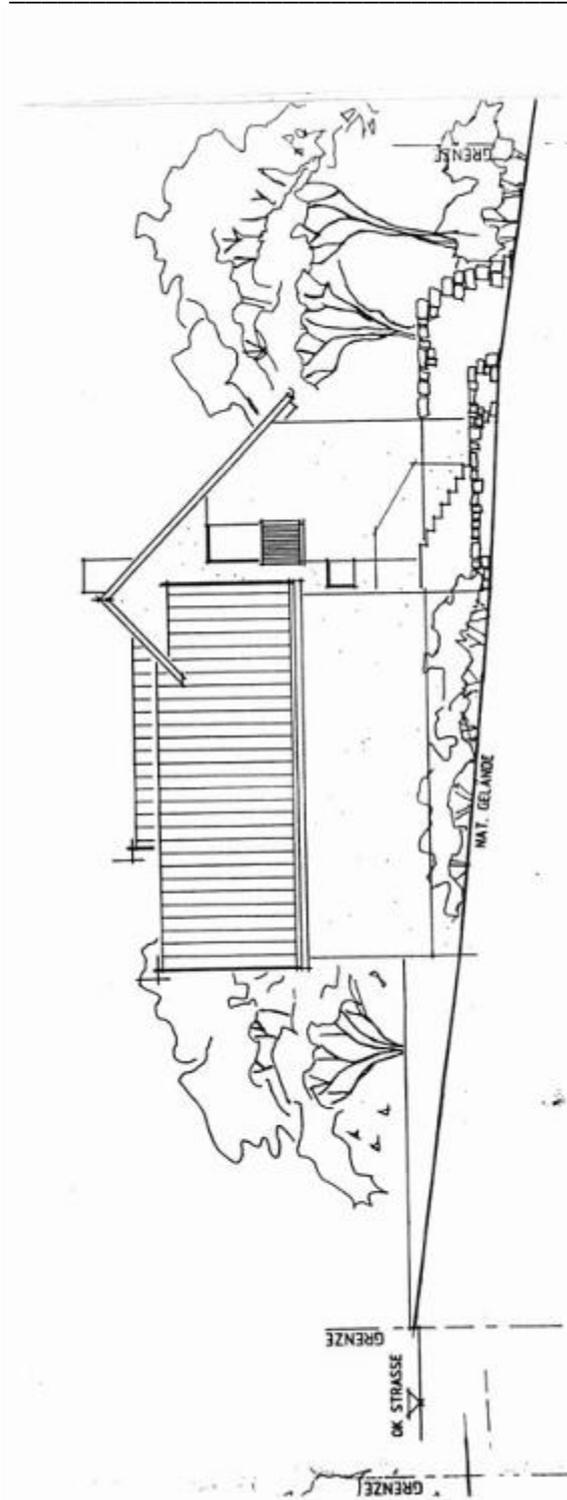
Anlage 4: Ansichten



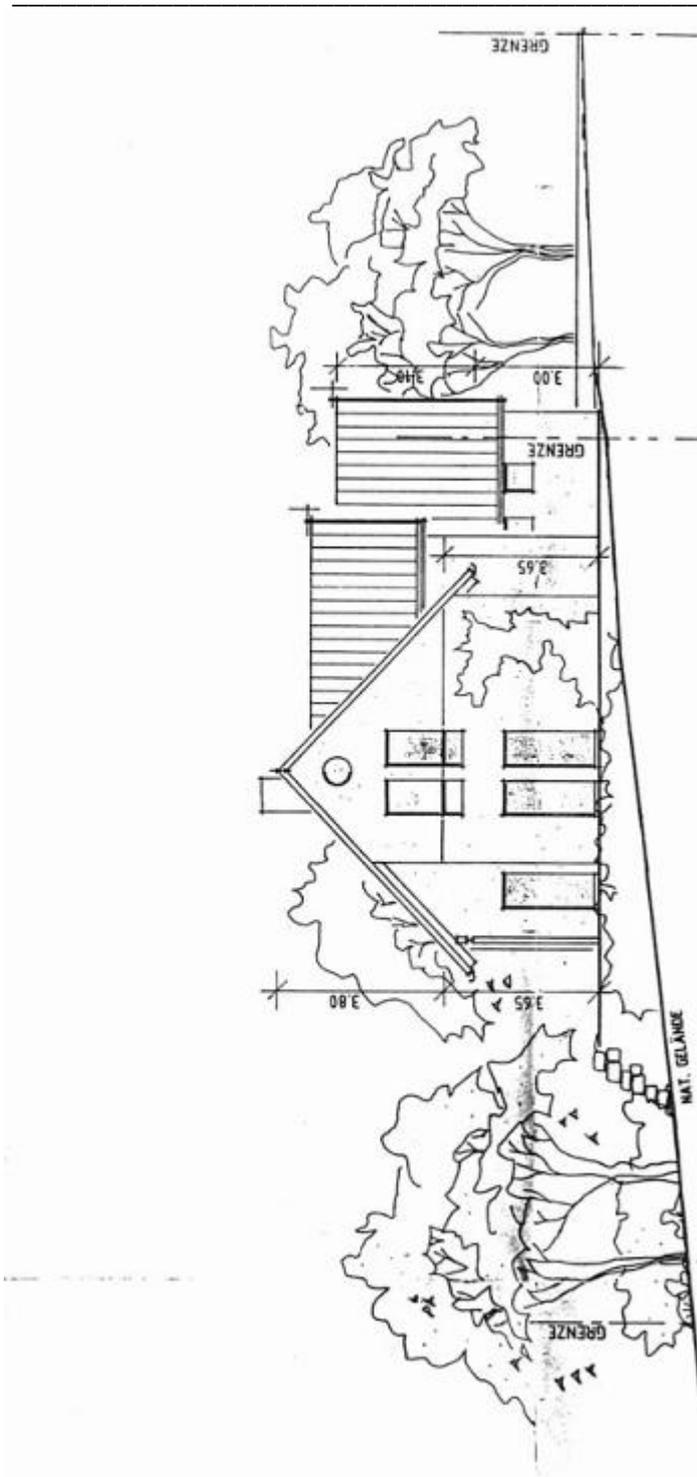
Ansicht Süd vom Wohnhaus mit Doppelgarage.



Ansicht Nord vom Wohnhaus mit Doppelgarage.

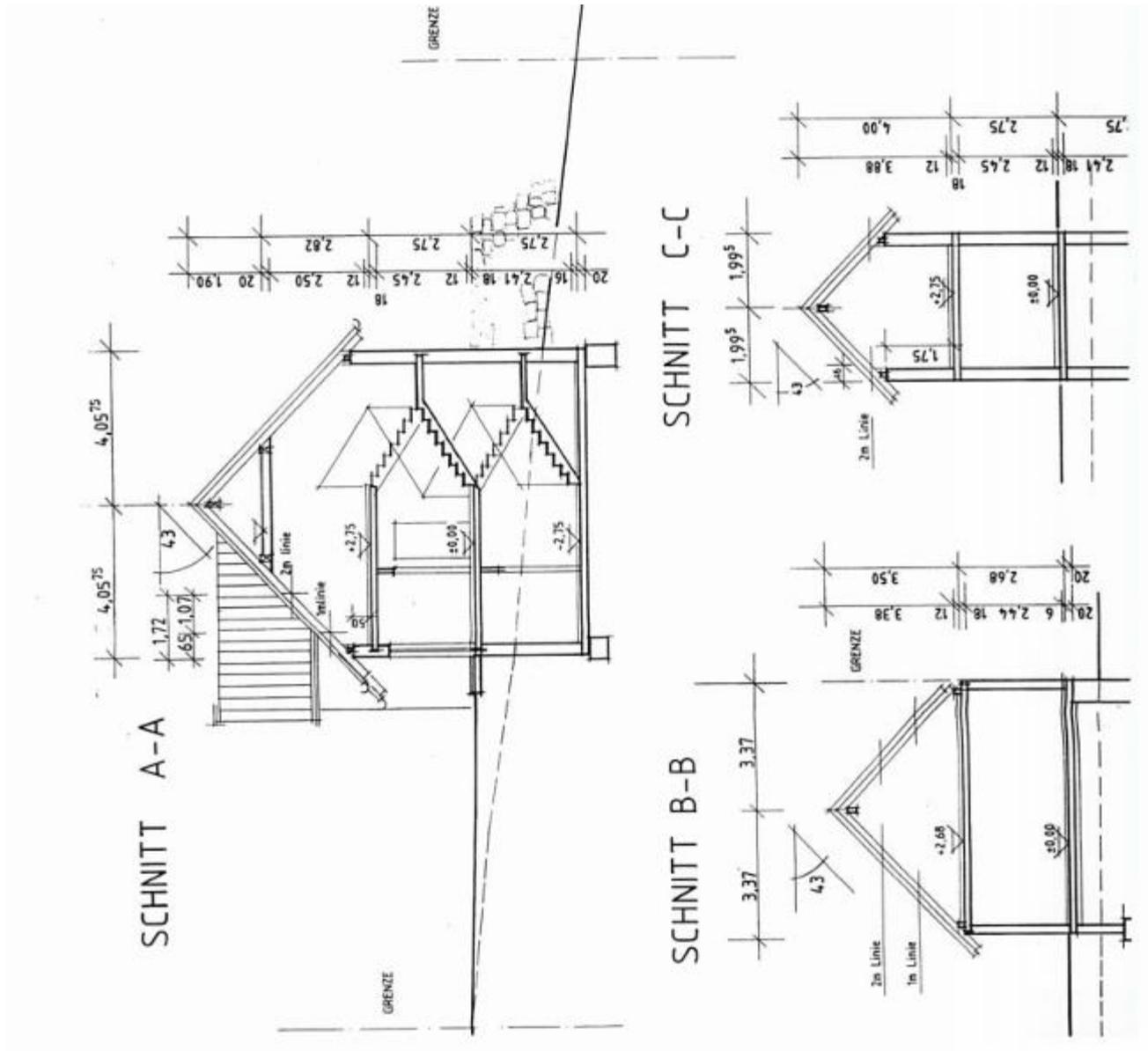


Ansicht Ost vom Wohnhaus mit Doppelgarage.



Ansicht West vom Wohnhaus mit Doppelgarage.

Anlage 5: Schnitte



Schnitte vom Wohnhaus mit Doppelgarage. Schnittführung von Schnitt A-A, B-B, C-C vgl. Schnittführung dargestellt in Grundrissen unter Anlage 3 des Gutachtens.

**Anlage 6: Fotos ó Außenaufnahmen des Anwesens in 97618 Hohenroth,
Birkenweg 16, Fl.-Nr.: 1678/1.**



Ansicht Süd vom Wohnhaus mit Doppelgarage.



Ansicht Süd-/Ost Doppelgarage.



Ansicht Nord vom Wohnhaus mit Doppelgarage.



Detail: Mauerriss im Übergangsbereich Mauerwerk ó Dachkonstruktion (vgl. Pfeile) auf Seite Nord des Wohnhauses, Gebäudeeck Nord-/Ost.



Ansicht West vom Wohnhaus mit Doppelgarage.



Ansicht Nord-/West vom Wohnhaus mit Doppelgarage.



Ansicht Ost vom Wohnhaus mit Doppelgarage.



Ansicht Süd von Einzelgarage, platziert entlang der Westflanke des Flurstücks 1678/1.



Ansicht Nord von Einzelgarage.



Ansicht Ost von Einzelgarage.



Ansicht West von Einzelgarage.

**Anlage 7: Fotos ó Innenaufnahmen des Anwesens in 97618 Hohenroth,
Birkenweg 16, Fl.-Nr.: 1678/1.**

Eingangsbereich



Wohnhauseingang.



Sicherungs-/Verteilerkasten im Eingngsbereich.



Gäste ó WC im EG.



Gäste ó WC im EG ó Innenansicht.

Offener Wohn-/Esszimmerbereich im EG:



Offener Wohn-/Esszimmerbereich im EG mit gemauertem Schamott ó Grundofen.



Wohnzimmerecke im Wohnaufenthaltsbereich.



Küche im EG.



Treppenaufgang zum DG.



Galerie im DG.

Ausgebautes Dachgeschoss:



Diele im DG.



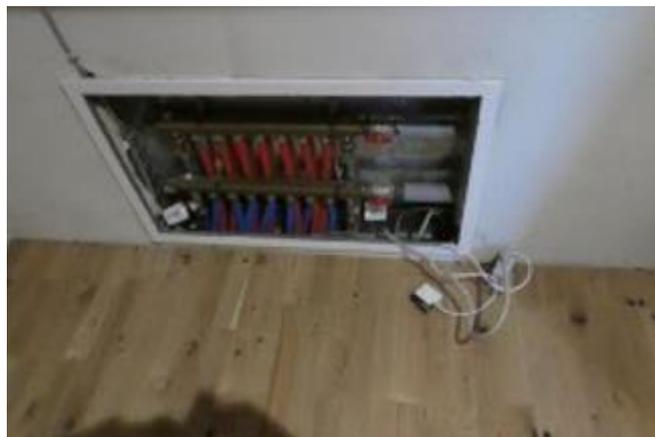
Flur im DG.



Schlafzimmer 1 im DG ó Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank



Detail: begehbarer Kleiderschrank.



Heizverteilerschrank im DG.



Schlafzimmer 2 im DG.



Schlafzimmer 3 im DG.



Tageslichtbad im DG mit Waschbecken, Eckbadewanne.



Dusche



und WC.



Kellerzugang auf Wohnhausseite Nord in den Geräteraum des KG.



Kellerflur.



Gästezimmer im KG.



Bad im KG mit Dusche, WC und



**Washbecken, Belichtung u. Belüftung
über Lichtschachtfenster.**



Kellerraum/Waschküche mit Hausanschlüssen.



Heizungstechnik im Keller.



Garagenansicht von innen Doppelgarage.



Einzelgarage mit Sektionaltor - Garagenansicht von innen mit Blick auf Wanddurchfeuchtung (vgl. Pfeil).