

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch, ImmoWertV2021)

## Zweifamilienwohnhaus mit Scheune und Werkstatt

Im Oberland 4

in 36287 Breitenbach- Machtlos

### Angaben von Wohnhaus

2 Grundstücke	BRI	Wohnfläche	Nutzfläche	Baujahr
3.240 m <sup>2</sup>	ca. 1.360 m <sup>3</sup>	ca. 196 m <sup>2</sup>	ca. 182 m <sup>2</sup>	ca. 1970



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 17.07.2025 ermittelt mit rd.

**Verkehrswert = 175.000,00 Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten zzgl. 12 Seiten Anlagen

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

**Az. : 4 K 13 / 25**

## **BESCHREIBUNG**

### **Auftrag :**

<b>Aktenzeichen:</b>	4 K 13 / 25
<b>Ortstermin:</b>	17.07.2025
<b>Stichtag der Wertermittlung:</b>	17.07.2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	17.07.2025
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
<b>Eigentümer:</b>	xxxxx xxxxx xxxxx
<b>Objekt:</b>	Gebäude- und Freiflächen Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden Im Oberland 4 36287 Breitenbach am Herzberg – Machtlos
<b>Nutzung:</b>	Das Objekt wird durch xxxxx bewohnt.
<b>Energiekennwert:</b>	Energieausweis liegt nicht vor. <b>Das Wohngebäude ist energetisch nicht modernisiert.</b>
<b>Barrierefreiheit:</b>	Das Wohnhaus ist durch eine Außentreppe mit 11 Stufen <b>nicht barrierefrei</b> zugänglich.
<b>Zweck des Gutachtens:</b>	Zwangsversteigerung

### **Information zum Gesamtobjekt:**

**Das Wohnhaus auf Flurstück 71, die Scheune und die Werkstatt auf Flurstück 18 wurden bei dem Ortstermin nur von außen besichtigt.**

Das Wohnhaus mit Satteldach und Tonziegeleindeckung wurde in ca. 1970 als Massivbau mit KG, EG, OG und DG durch die Eigentümerfamilie grenzbündig erbaut. In die linke Baulücke wurde ca. 1980 eine massive Garage errichtet.

Das Wohnhaus wird durch den Eigentümer bewohnt. Die Scheune mit Werkstatt wird als Abstell- und Lagerraum genutzt.

Das Wohnhaus mit Außenanlage befindet sich in einem einfachen - mittleren Allgemeinzustand.

Energetische Baumaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt.

Die Scheune und die Werkstatt befinden sich in einem einfachen Allgemeinzustand.

Die im Gutachten dargestellten Skizzen mit Bemaßung können von der tatsächlichen Bebauung etwas abweichen. Dieser Umstand hat aber keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

Die Grundstücksmerkmale werden gemäß der Immo Wert V 2021 bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Das Wohnhaus eignet sich gut für Wohnzwecke im Eigenbedarf.

Die Scheune mit Werkstatt bildet keine Nutzungseinheit mit dem Wohnhaus und kann durchaus getrennt vom Wohnhaus versteigert werden.

Durch den Beschluss vom 04.06.2025 ist der Verkehrswert für die Flurstücke Nr. 71 und 18 ermitteln.

## **Ausführliche Grundbuchdarstellung**

### **Bestandsverzeichnis:**

<b>Amtsgericht:</b>	Bad Hersfeld	
<b>Grundbuch:</b>	von Machtlos	
<b>Blatt:</b>	243	
<b>Lfd. Nr.:</b>	15	17
<b>Gemarkung:</b>	Machtlos	
<b>Flur:</b>	8	9
<b>Flurstücke:</b>	71	18
<b>Liegenschaftsbuch:</b>	-	
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freiflächen	
<b>Größe:</b>	236 m <sup>2</sup>	3.004m <sup>2</sup>

### **Abteilung I:**

**Eigentümer:** xxxxx

### **Abteilung II:**

Nr. 2 Nr. 17

Rohrleitungsrecht für Gemeinde Breitenbach

Nr. 4 Nr. 15; 17

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld -  
Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 13 / 25); eingetragen am  
17.04.2025.

## **Allgemeine Objektdaten**

### **Auftrag und Zweck des Gutachtens:**

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Bad Hersfeld hat mich mit Schreiben vom 04.06.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

### **Ortsbesichtigung:**

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:

Ortstermin am 17.07.2025 Der Bausachverständige Thomas Fischer.

#### Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand der Besichtigung. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auch auf die Grundbuch und Katasterunterlagen, sowie die persönlich eingeholten Auskünfte bei der Baubehörde. Bauskizzen und Berechnungen wurden durch meine Person erstellt.

Wertermittlungsstichtag: 17.07.2025

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- Auskunft von Kreisbauamt Bad Hersfeld über planungsrechtliche Gegebenheiten (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan).
- Bauskizzen.
- Im Baulasten- und Altlastenverzeichnis sind gemäß Auskunft des Kreisbauamtes Bad Hersfeld keine Eintragungen.
- Auskunft der Gemeinde Breitenbach, dass die Erschließungskosten im Moment ausgeglichen sind.
- Auskunft von Gutachterausschuss Homberg über Bodenrichtwert.

## **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

### **Bau NVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Immo Wert V 2021:**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.

### **BewG:**

Bewertungsgesetz in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist.

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515)

### **BBodSchG:**

Bundes- Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 geändert worden ist.

### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990. Die zuletzt am 23.11.2007 geändert worden ist.

### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden. Neu GEG.

### **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 weiter

### **NHK:**

Normalherstellungskosten 2010 ( NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen.

## **Ausführliche Objektbeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude- und Freiflächen werden in Ausstattung und Ausführung nur so weit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Eventuelle Abweichungen sind nicht werterheblich.

### **Lage:**

#### **Ort:** (großräumige Lage)

Bundesland: Hessen.

Kreis: Bad Hersfeld- Rotenburg. Bad Hersfeld ist die Kreisstadt von dem Kreis Bad Hersfeld- Rotenburg, und hat ca. 30.650 Einwohner.

Gemeinde: Die Gemeinde Breitenbach mit seinen 5 Ortsteilen hat ca. 1.800 Einwohner, und liegt ca. 280 m ü.N.N. Machtlos ist ein Ortsteil mit ca. 100 Einwohnern.  
Die Gemeindeverwaltung befindet sich im 4 km entfernten Breitenbach.

Städte: Bad Hersfeld ca. 20 km, Eisenach ca. 45 km , Kassel ca. 60 km,  
Fulda ca. 45 km, Frankfurt ca. 160 km.

Bahnhof: Bad Hersfeld.

Flughafen: Frankfurt am Main ca. 160 km.

Autobahn: Autobahnauffahrt zur A 5- A 7 im ca. 6 km entfernten Kirchheim.

#### **Umgebung:** (kleinräumige Lage)

Lage: Ortsgebiet an ausgebauter asphaltierten Anliegerstraße.

Geschäfte: In Machtlos sind keine Einrichtungen für Tagesbedarf vorhanden. Im 4 km entfernten Kirchheim sind Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Schulen, Freibad, Supermärkte, Gewerbebetriebe usw.) für den täglichen Bedarf vorhanden. In der ca. 20 km entfernten Kreisstadt Bad Hersfeld mit ca. 30.000 EW. sind weitere Einrichtungen (z.B. Krankenhäuser, Bahnhof, usw.) vorhanden.

Bushaltestelle: Der Fußweg zur Haltestelle beträgt ca. 100 Meter.

Erholung: Kurze Entfernungen in verschiedene Waldgegenden.

Umliegende Bebauung: In der Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und weitere Wohnhäuser.

Immissionen: Bei dem Ortstermin wurde kein Verkehrslärm festgestellt.

## **Grundstück Flurstück Nr. 71**

- Gesamtgröße: 236 m<sup>2</sup>
- Zuschnitt: Das kleine ebene Flurstück hat 11 Grenzpunkte und ist zur Anliegerstraße ca. 20 m lang und im Mittel ca. 12 m tief. Das Grundstück ist dreiseitig grenzbündig bebaut.
- Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
- Erschließung: Die Anliegerstraße ist asphaltiert, Gehwege sind keine vorhanden. Das Grundstück hat Anschluss an Wasser, Strom, Kanal und Telefon.  
  
Nach Auskunft werden die Abwässer durch einen Abwasserkanal direkt der Kläranlage zugeführt.
- Bebauung: Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus und der Garage bebaut. Der kleine Hof ist mit Betonpflaster befestigt.
- Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft keinen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich hier um baureifes Land als Mischbaufläche. Denkmalschutz ist für dieses Objekt nicht vorhanden.
- Privates Recht: Die Wertermittlung des Objekts wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die Funktionsfähigkeit und die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt. Bei Interesse des Objekts sollten schriftliche Bestätigungen von den zuständigen Stellen eingeholt werden.

## **Grundstück Flurstück Nr. 18**

Gesamtgröße: 3.004 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Das Eckgrundstück ist süd- nordhängig und hat 11 Grenzpunkte. Die Breite zur Anliegerstraße beträgt ca. 28 m, die mittlere Länge ist ca. 65 m lang. Der obere Grünlandbereich befindet sich im Außengebiet. Das Grundstück ist von 2 Seiten frei zugänglich und befahrbar.

Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Erschließung: Die untere und die seitliche Anliegerstraße sind asphaltiert, Gehwege sind keine vorhanden. Das Grundstück hat Anschluss an Wasser, Strom und Kanal.  
Nach Auskunft werden die Abwässer durch einen Abwasserkanal direkt der Kläranlage zugeführt.

Bebauung: Das Grundstück ist mit der Scheune, Werkstatt und einer Gartenhütte bebaut. Der kleine Hof ist asphaltiert. Die Grünflächen sind mit verschiedenen Büschen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft keinen genehmigten Bebauungsplan.  
Es handelt sich hier um baureifes Land als Mischbaufläche. Denkmalschutz ist für dieses Objekt nicht vorhanden.

Privates Recht: Die Wertermittlung des Objekts wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die Funktionsfähigkeit und die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt. Bei Interesse des Objekts sollten schriftliche Bestätigungen von den zuständigen Stellen eingeholt werden.

### **Gebäude Wohnhaus:**

Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Baujahr wird nach Recherche angenommen mit ca. 1970

**Das Gebäude konnte bei dem Ortstermin nur von außen besichtigt werden.**

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach und Tonziegeleindeckung erbaut. Im KG ist eine PKW Garage integriert. Im KG ist eine einfache Betontreppe eingebaut. Im EG und OG sind je eine einfache gewendelte Steintreppen vorhanden. Es sind ein zweizügiger und ein einzügiger Kamin vorhanden. Auf dem Dach ist eine Solaranlage für Warmwasserproduktion installiert.

### **Kellergeschoss:**

Das KG wird über die Innentreppe und dem Zugang von der Straßenseite erreicht. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken von 24 cm bis 30,0 cm massiv in Beton und Ziegelsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,00 m. Es ist eine Stahlbetondecke vorhanden. Der Fußboden besteht aus einfachem Beton mit Estrich.

### **Erdgeschoss:**

Das EG wird über die eine elfstufige Steintreppe von der Straßenseite erreicht. Die Erdgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m. Es ist eine Stahlbetondecke eingebaut. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper. Vor dem EG ist ein Balkon vorgebaut.

### **Obergeschoss:**

Das OG wird über die Innentreppe erreicht. Die Obergeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m. Es ist eine Stahlbetondecke eingebaut. Die Beheizung im OG erfolgt über Wandheizkörper. Vor dem OG ist ein großer Balkon vorgebaut.

### **Dachgeschoss:**

Die Dachgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk gemauert. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,30 m.

### **Ausstattung Wohnhaus:**

#### **Kellergeschoss:**

<u>Türen:</u>	Die Außentür ist eine graue neuwertige Alutür mit Glasausschnitt. Das Gargentor ist ein zweiflügeliges weißes Stahltor. Innentüren nicht besichtigt.
<u>Fenster:</u>	Es sind einfache Stahlfenster eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Es sind Stein-Bänke außen eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Betonboden mit Estrich und tw. mit Fliesenbelag. (Einsicht durch Fenster)
<u>Wände:</u>	Die Wände sind verputzt und gestrichen. (Einsicht durch Fenster)
<u>Decken:</u>	Die Decken sind gestrichen. (Einsicht durch Fenster)
<u>Elektroinstallation:</u>	Einfache Elektroausstattung.
<u>Heizung:</u>	Nicht besichtigt.
<u>Sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist ausreichend.

#### **Erd- Obergeschoss:**

<u>Türen:</u>	Die Haustür ist eine braune Holztür. Innentüren nicht besichtigt.
<u>Fenster:</u>	Es sind braune Holzfenster mit Isolierverglasung eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Steinbänke eingebaut. Außen sind Steinbänke eingebaut.
<u>Rollläden:</u>	Es sind graue Rollläden vorhanden.
<u>Fußböden:</u>	Fußboden nicht besichtigt.
<u>Wände:</u>	Wände nicht besichtigt.

- Decken: Decken nicht besichtigt.
- Sanit. Einrichtung: Im EG und im OG sind je ein Bad vorhanden. Nicht besichtigt.
- Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung.
- Heizung: Die Geschosse werden über Wandheizkörper beheizt.
- Warmwasser: Warmwasserversorgung nicht besichtigt.
- sonstiges: Die Besonnung und Belichtung ist in beiden Geschossen gut.

**Allgemeine Objektausstattung:**

- Außenfassade: Die Außenfassade ist mineralisch verputzt. Der Sockel ist mit braunen Spaltplatten verkleidet.
- Dachrinne: Die Dachrinnen sind aus Zink.
- Außenanlagen: Versorgungsleitungen sind von den Hausanschlüssen bis an das öffentliche Netz vorhanden. Die Hausabwässer werden dem Kanal in der Anliegerstraße zugeführt. Die kleine Hoffläche ist gepflastert.
- Gesamtbeurteilung: Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine einfache Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Fahrzeugverkehr wurden nicht festgestellt.

**Es besteht Unterhaltungs- Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.**

### **Baumängel- Bauschäden von Wohnhaus:**

Dieses Gutachten dient der Verkehrswertermittlung ( ist kein Bauschadengutachten ) und stellt keine vertiefende Mängelursache bzw. abschließende Mängelaufstellung dar. Daher übernimmt der Unterzeichner keine Haftung für die Mängelursache und nicht aufgeführte Mängel.

Baumängel und Schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Zu beachten ist, dass der ausgewiesene Betrag nicht den tatsächlichen Kosten entspricht, die zur Beseitigung des Schadens aufgewendet werden müssen, sondern vielmehr den wertmindernden Einfluss wiedergeben, den die vorhandenen Baumängel auf den Sachwert des Gebäudes ausüben. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht. Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadengutachten erforderlich.

<u>Maurer und Betonarbeiten:</u> ( Risse und Öffnungen usw. )	ca.	4.000,00 Euro
<u>Dämmarbeiten:</u> (gemäß GEG, oberste Geschossdecke)	ca.	8.000,00 Euro
<u>Feuchtigkeitsschäden:</u> ( Kellerwände )	ca.	5.000,00 Euro
<u>Dach- und Klempnerarbeiten:</u> (Ziegeln, Dachrinne, Bleche usw. )	ca.	5.000,00 Euro
<u>Putz- und Trockenbauarbeiten:</u> ( Außenputz und sonstiges)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Bodenbeläge:</u> ( Silikonfugen, Fliesen, PVC, Teppich usw.)	ca.	6.000,00 Euro
<u>Türen und Fenster:</u> (reparieren, einpassen, streichen usw.)	ca.	4.000,00 Euro
<u>Malerarbeiten:</u> ( Ausbesserungen)	ca.	5.000,00 Euro
<u>Holzarbeiten:</u> ( Dachstuhl usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Heizung und Installation:</u> ( Reparatur )	ca.	8.000,00 Euro
<u>Elektro:</u> ( Absicherung usw. )	ca.	4.000,00 Euro
<u>Sonstiges:</u> ( Geländer, unvorhergesehenes, usw.)	ca.	5.000,00 Euro
<b><u>Gesamt</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>60.000,00 Euro</u></b>

### **Wohn und Nutzfläche von Wohnhaus:**

Die nachfolgenden überschlägig ermittelten Berechnungen aus den angefertigten Skizzen weichen teilweise von den DIN Vorschriften ab, sie sind deshalb nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen erfolgt nach Ermittlung der Bruttogrundflächen mit Multiplizierung des Umrechnungskoeffizienten. Putzabzug ist nicht erforderlich. Die 2,0 m Linie im DG ist teilweise berücksichtigt.

#### **KG**

$$15,30 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} = 130,05 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 0,70 = 91,00 \text{ m}^2 \quad \text{Nutzfläche} = 91,0 \text{ m}^2 \text{ NF}$$

#### **EG, OG**

$$2 \times 15,30 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} = 260,00 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 0,74 = 192,00 \text{ m}^2 \quad \text{Wohnfläche} = 192,0 \text{ m}^2 \text{ WF}$$

$$\text{Balkon EG } 4,00 \text{ m} \times 1,30 \text{ m} \times 0,25 = 1,30 \text{ m}^2 \quad \text{Wohnfläche} = 1,3 \text{ m}^2 \text{ WF}$$

$$\text{Balkon OG } 9,00 \text{ m} \times 1,30 \text{ m} \times 0,25 = 3,00 \text{ m}^2 \quad \text{Wohnfläche} = 3,0 \text{ m}^2 \text{ WF}$$

#### **DG**

$$15,30 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} = 130,05 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 0,70 = 91,00 \text{ m}^2 \quad \text{Nutzfläche} = 91,0 \text{ m}^2 \text{ NF}$$

$$\textbf{Gesamtwohnfläche EG, OG ca. } 196,30 \text{ m}^2 = \textbf{196,00 m}^2$$

$$\textbf{Gesamtnutzfläche KG, DG ca. } 182,00 \text{ m}^2 = \textbf{182,00 m}^2$$

### **Bruttorauminhalt ( BRI ):**

#### **Wohnhaus**

#### **KG, EG, OG, DG**

$$15,30 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} = 130,05 \text{ m}^2 \times ( 2,40 + 2,75 + 2,75 + 2,60 \text{ i.M. } ) = 1.365,53 \text{ m}^3$$

$$\textbf{BRI Gesamt ca. } = \textbf{1.360,00 m}^3$$

### **Bruttogrundfläche ( BGF ) nach DIN 277:**

Die Bruttogrundfläche ist die Bezugsgröße für die Berechnung des Herstellungswertes eines Gebäudes auf der Basis der Normalherstellungskosten ( NHK 2010)

### **Wohnhaus**

### **KG, EG, OG, DG**

15,30 m x 8,50 m = 130,05 m<sup>2</sup> x 4 Geschosse = 520,20 m<sup>2</sup>

**BGF ca. = 520,00 m<sup>2</sup>**

## **Bodenwert Flurstück 71**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Bodenrichtwert für diese Gegend beträgt nach Auskunft durch den Gutachterausschuss Homberg 20,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land als gemischte Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst.

### **Anpassung wertrelevanter Merkmale:**

	<b><u>Min ( einfach )</u></b> 0 %	<b><u>Mittel</u></b> 50 %	<b><u>Max ( gehoben )</u></b> 100 %
Anpassung für Zeit			100 %
Verkehrsanbindung, Erschließung			100 %
Wohn- Geschäftslage			100 %
Denkmalschutzgebiet			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt		50 %	
Baureserve		50 %	
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte		50 %	
Umwelteinflüsse, Lärm, Luft			80 %
		<b><u>830</u></b>	<b>= ca. 83 %</b>
		<b>10</b>	

**Bodenwertermittlung:**

Richtwert zum 01.01.24: 20,00 Euro / m<sup>2</sup>

Faktor: 0,83

Bodenwert ( 20,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,83 ) : 16,60 Euro / m<sup>2</sup>

Bodenwert = 236 m<sup>2</sup> x 16,60 Euro / m<sup>2</sup>: 3.917,60 Euro

**Bodenwert Nr. 71 gerundet 4.000,00 Euro**

## Bodenwert Flurstück 18

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Bodenrichtwert für diese Gegend beträgt nach Auskunft durch den Gutachterausschuss Homberg 20,00 €/m² für baureifes Land als gemischte Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst. Der vordere bebaute Teil mit ca. 1.000 m² wird mit dem aktuellen Bodenwert 20,00 € angepasst. Der hintere Grünlandteil mit 2.004 m² (liegt im Außenbereich) ist nur für privilegierte Baumaßnahmen (Forstwirtschaft, Landwirtschaft) eventuell bebaubar und wird mit 10,00 € bewertet.

### Anpassung wertrelevanter Merkmale:

	<u>Min ( einfach )</u> 0 %	<u>Mittel</u> 50 %	<u>Max ( gehoben )</u> 100 %
Anpassung für Zeit			100 %
Verkehrsanbindung, Erschließung			100 %
Wohn- Geschäftslage			100 %
Denkmalschutzgebiet			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt			100 %
Baureserve			100 %
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte			80 %
Umwelteinflüsse, Lärm, Luft			90 %

---

**970 = ca. 97 %**  
**10**

**Bodenwertermittlung vorderer Bereich bebaut:**

Richtwert zum 01.01.24:	20,00 Euro / m <sup>2</sup>
Faktor:	0,97
<b>Bodenwert ( 20,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,97 ) :</b>	<b>19,40 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>
Bodenwert (1.000 m <sup>2</sup> x 19,40 Euro / m <sup>2</sup> ):	<u>19.400,00 Euro</u>
<b><u>Bodenwert gerundet :</u></b>	<b><u>19.500,00 Euro</u></b>

**Bodenwertermittlung hinterer Bereich unbebaut:**

<b>Bodenwert angenommen :</b>	<b>10,00 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	2.004 m <sup>2</sup>
Bodenwert ( 2.004 m <sup>2</sup> x 10,00 Euro / m <sup>2</sup> ):	<u>20.040,00 Euro</u>
<b><u>Bodenwert gerundet :</u></b>	<b><u>20.000,00 Euro</u></b>

**Bodenwert gesamt Nr. 18 = 19.500,00 Euro + 20.000,00 Euro = 39.500,00 €**

## **Scheunengebäude**

Baujahr: ca. 1925 fiktiv

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Gebäude wurde als Wirtschaftsgebäude für landwirtschaftliche Nutzung erbaut. Durch den jetzigen Eigentümer wird es Lagergebäude genutzt. Das Gebäude ist im EG in 24,0 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Das OG ist in Holzfachwerk mit Gefacheausmauerung erstellt. Als Decke ist im EG eine Stahlträgerdecke mit gewölbter Ausmauerung vorhanden. Die sonstigen Zwischendecken sind als Holzbalkendecken ausgeführt. Das Dach ist als Satteldach mit Tonziegeleindeckung hergestellt. Der Fußboden besteht aus einfachem Betonboden. Es sind ein Holztor, eine Holztür und einfache Stahlfenster eingebaut. Die Außenfassade ist als Mauerwerk im EG und als Holzfachwerk im OG und DG sichtbar.

### **Berechnung Gebäude:**

Scheune mit Stall = 10,20 m x 14,40 m x 7,00 m i.M. = 1.028,16 m³ **BRI = 1.000 m³**

<b>BRI (m³)</b>	<b>x</b>	<b>NHK</b>	<b>x</b>	<b>Index</b>	<b>=</b>	<b>Summe</b>
1.000,00 m³	x	160,00 Euro/m³ i.M.	x	1,00	=	160.000,00 Euro
zzgl. Baunebenkosten (12,00 %):						<u>19.200,00 Euro</u>
<b>Summe:</b>						<b>179.200,00 Euro</b>
Minderung / Alter ( ca. 85 % ):						152.320,00 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden:						
(Dach, Putz, Strom, Tore, Fußboden usw. )						<u>20.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert Scheunengebäude:						<u>6.880,00 Euro</u>

**Summe Sachwert Scheune gerundet: 7.000,00 Euro**

## Werkstattgebäude

Baujahr: ca. 1940 fiktiv

### Bauweise und Konstruktion:

Das Gebäude wurde als Nutzung zur Werkstatt mit Schmiede erbaut. Durch den jetzigen Eigentümer wird es als Lagergebäude genutzt. Das Gebäude ist in 24,0 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Als Decke ist im EG eine Stahlträgerdecke mit gewölbter Ausmauerung vorhanden. Das Dach ist als Satteldach mit Tonziegeleindeckung und Pultdach mit Asbestwellplatteneindeckung hergestellt. Der Fußboden besteht aus einfachem Betonboden. Es sind zwei Stahltore, zwei Stahltüren einfache Stahlfenster eingebaut. Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen.

### Berechnung Gebäude:

Werkstatt = 12,80 m x 6,50 m x 5,00 m i.M. = 416,00 m³ **BRI = 420 m³**

BRI (m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
420,00 m³	x	220,00 Euro/m³ i.M.	x	1,00	=	92.400,00 Euro
zzgl. Baunebenkosten (12,00 %):						<u>11.088,00 Euro</u>
<b>Summe:</b>						<b>103.488,00 Euro</b>
Minderung / Alter ( ca. 80 % ):						82.790,40 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden:						
(Dach, Putz, Strom, Tore, Fußboden usw. )						<u>10.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert Werkstattgebäude:						<u>10.697,60 Euro</u>

**Summe Sachwert Werkstatt gerundet: 11.000,00 Euro**

## **Erläuterungen zur Wertermittlung:**

### Der Verkehrswert:

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

### Gesetzliche Grundlagen:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität:

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

#### Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

#### Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl

von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Ein- Zweifamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

#### Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. **Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.**

**Diese Immobilie ist auf Grund der Lage, Nutzung und Grundrissplanung für Eigennutzung geeignet. Für diese Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben.**

### Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> Breitenbach am Herzberg

Die Daten zeigen den mittleren Preis der ausgewerteten Angebote (Medianwerte).

Jahr	Wohnungsmiete pro m <sup>2</sup>			Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	
	bis 40 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 120 m <sup>2</sup>	Wohnungen	Häuser
2019	k.A.	5,90 €	5,50 €	k.A.	840 €
2020	k.A.	6,80 €	6,10 €	k.A.	k.A.
2021	k.A.	6,90 €	7,00 €	k.A.	k.A.
2022		7,00 €	7,30 €		
2023		7,20 €	7,80 €		
2024		7,50 €	9,00 €		

### Mietpreisanpassung für Objekt

	<u>Min ( einfach )</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max ( gehoben )</u>
	0 %	50 %	100 %
Lage für Geschäfte			80 %
Lage für Wohnungen			70 %
Zuschnitt			80 %
Heizung, Lüftung			80 %
Sanitäre Ausstattung		60 %	
Erreichbarkeit			90 %
Parkplatzsituation			90 %
Repräsentation		70 %	
Außenanlage		70 %	
Architektur		70 %	
Baustoffe			90 %
Baujahr		60 %	

Beleuchtung	70 %	
Belichtung	70 %	
Deckenhöhe		90 %
Schallschutz		80 %
Energiekennwert	50 %	
<hr/>		
		$\frac{1.270}{17} = \text{ca. } 75 \% \text{ im Mittel}$

### **Mietpreise in Gemarkung Breitenbach:**

**Mietpreis für Wohnflächen einfach- mittel**     **ca. 7,80 €/ m<sup>2</sup> x ca. 75 % = 6,10 €/m<sup>2</sup>**

**Mietpreis für Nutzflächen**     **ca. 1,40 €/ m<sup>2</sup> x ca. 75 % = 1,00 €/m<sup>2</sup>**

### **Wertminderung wegen Alter:**

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf 80 Jahre festgelegt.

Das Gebäude befindet sich nach den durchgeführten Reparaturen, Sanierungen und Modernisierungen in einem unteren Modernisierungsgrad und wird daher mit 5 Modernisierungspunkten berücksichtigt.

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

## 1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente Maximal zu vergebende Punkte

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte
- Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte
- Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte
- Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte
- Modernisierung von Bädern	2 Punkte
- Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte

## 2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad Modernisierungspunktzahl

- nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
- kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
- mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
- überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
- umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

## Ertragswert

Der Mietzins wurde dem Mietpreisspiegel und der eigenen Datenbank entnommen, und für die Berechnung angepasst.

### Mietertrag:    Wohnwert einfach

<u>Wohnhaus</u>	<u>durchschn. Miete / m²</u>	<u>Mietertrag / Monat</u>
Wohnfläche EG, OG	6,10 Euro / m² x 196 m² =	1.195,60 Euro
Nutzfläche	1,00 Euro / m² x 182 m² =	182,00 Euro
Garage	35,00 Euro / St. x 1 St. =	35,00 Euro
Scheune	50,00 Euro / St. x 1 St. =	50,00 Euro
Werkstatt	80,00 Euro / St. x 1 St. =	<u>80,00 Euro</u>
	Zwischensumme:	<u>1.542,60 Euro</u>
Jahresmiete =	1.542,60 Euro x 12 Monate =	18.511,20 Euro
Marktmiete Zuschlag, Rundung:		<u>488,80 Euro</u>
<b>Summe angemessene Miete:</b>		<b><u>19.000,00 Euro</u></b>

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	12,00 %	2.280,00 Euro
Verwaltungskosten:	8,00 %	1.520,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	10,00 %	<u>1.900,00 Euro</u>
<b>Miet-Reinertrag:</b>		<b><u>13.300,00 Euro</u></b>

### Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins für Ein- Zweifamilienwohnhaus:	3,00 %	
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): Gesamt = 43.500,00 Euro		<u>1.305,00 Euro</u>
<b>Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)</b>		<b>11.995,00 Euro</b>

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für  
Wohnhaus mit Nebengebäuden fiktiv: 25 Jahre

Zinssatz: 3,00 %

Vervielfältiger: 17,41

Gebäudeertragswert: 208.832,95 Euro

zzgl. Bodenwert Gesamt = 43.500,00 Euro

**Ertragswert: 252.332,95 Euro**

Wertminderung / Baumängel

Wohnhaus: 60.000,00 Euro

Scheune: 7.000,00 Euro

Werkstatt: 11.000,00 Euro

Gesamtsumme Ertragswert : 174.332,95 Euro

**Gesamtsumme Ertragswert gerundet: 174.000,00 Euro**

### **Anmerkung zum Ertragswertverfahren:**

Dem Ertragswertverfahren wird der nachhaltig erzielbare Mietertrag zugrunde gelegt. Dieser wird über die angenommene Nutzungsdauer des Objektes mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Beim Ertragswertverfahren werden Boden- und Gebäudewert getrennt, da der Bodenwert als ewige Rente kapitalisiert wird und beim Gebäudewert jedoch die Abschreibung, bezogen auf die Nutzungsdauer, mit berücksichtigt werden muss.

## Sachwert

### NHK 2010 für freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss

<u>Ausstattungsgrad</u>	1	2	3	4	5
	599 €	667 €	767 €	924 €	1.155 €
Außenwände, Fassade		670 €			
Dach		650 €			
Fenster und Außentüren		670 €			
Innenwände und Türen		700 €			
Decke und Treppen		700 €			
Bodenbeläge		700 €			
Sanitär Einrichtungen		650 €			
Heizung		650 €			
Technische Ausstattung		650 €			
			$\frac{6.040}{9} =$	<b><u>671,11 Euro = Kostenkennwert</u></b>	

### Daten für Sachwertberechnung:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Zweifamilienwohnhaus mit Keller, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Ausstattung:	einfach - mittel
Baujahr:	1970 fiktiv
Berechnung:	Benutzerdefiniert
<b>NHK:</b>	<b>671,11 €/ m²</b>

### Korrekturfaktoren für Region:

Bundesland:	Hessen ( 0,95 - 1,00 )	→	0,96
Ortsgröße:	Dorf	→	0,97
Bauart:	Massiv	→	1,00
Ø-Wohnungsgröße:	Nutzungsmöglichkeit	→	0,98
Korrekturfaktor:	$1,0 - (0,04 + 0,03 + 0,00 + 0,02)$	=	0,88
Ausgangswert:	671,11 € / m <sup>2</sup> x ca. 0,91	=	<b><u>610,00 € / m<sup>2</sup></u></b>

### Indexermittlung:

Gebäudeart:	insgesamt
Basis: 2010	100,00
Index zum Stichtag (1. Quartal 2025):	187,2

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1970 fiktiv
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	55 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechn.:	25 Jahre
erhöht/verkürzt um:	10 Jahre bei 5 Punkten Modernisierung
Restnutzungsdauer angen.:	35 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	61 %

### **Berechnung Wohnhaus:**

BGF m²	x NHK	x Index	=	Summe
520,00 m²	x 610,00 Euro/m²	x 1,872	=	593.798,40 Euro

Abzüglich:

KG niedrig - 8.000,00 Euro

Zuzüglich:

2 Balkon EG, OG, Eingangstreppe + 20.000,00 Euro

Zwischensumme: 605.798,40 Euro

Minderung / Alter ( 61 %): 369.537,02 Euro

Minderung / Baumängel und Schäden  
(aus Bauschadenermittlung): 60.000,00 Euro

vorläufiger Gebäudewert: 176.261,38 Euro

**vorläufiger Gebäudewert gerundet: 176.000,00 Euro**

## Garage

Baujahr: ca. 1980

### Bauweise und Konstruktion:

Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt. Die Außenwände sind in 24 cm starken Ziegelsteinmauerwerk hergestellt. Die Decke ist als Stahlbetondecke mit Wellplattenabdeckung ausgeführt. Die Außenfassade ist mineralisch verputzt und gestrichen. Es ist ein elektrisches Sectionaltor eingebaut. Der Fußboden besteht aus Beton mit Estrich.

### Berechnung Gebäude:

Garage = 8,00 m x 4,00 m x 3,30 m i.M. = 105,60 m³

**BRI = 105 m³**

<b>BRI (m³)</b>	<b>x NHK</b>	<b>x Index</b>	<b>=</b>	<b>Summe</b>
105,00 m³	x 270,00 Euro/m³ i.M.	x 1,00	=	28.350,00 Euro

Minderung / Alter ( ca. 70 % ):	19.845,00 Euro
---------------------------------	----------------

Minderung / Baumängel und Schäden:

(Dach, Putz, Strom, Tür, Fußboden usw. )	<u>4.500,00 Euro</u>
--	----------------------

<b>Summe Sachwert Garage:</b>	<b><u>4.005,00 Euro</u></b>
-------------------------------	-----------------------------

**Summe Sachwert Garage gerundet : 4.000,00 Euro**

### Berechnung Außenanlage Nr. 71:

Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 Euro
-------------------------------	---------------

Hof- und Wegebefestigung mit Pflaster, Mauern usw.	2.000,00 Euro
--	---------------

Rasen und Bepflanzung usw.	<u>1.000,00 Euro</u>
----------------------------	----------------------

<b>Gesamt</b>	<b><u>5.000,00 Euro</u></b>
---------------	-----------------------------

### Berechnung Außenanlage Nr. 18:

Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 Euro
-------------------------------	---------------

Hof- und Wegebefestigung mit Asphalt usw.	1.000,00 Euro
---	---------------

Gartenhütte	2.000,00 Euro
-------------	---------------

Bepflanzung usw.	<u>1.000,00 Euro</u>
------------------	----------------------

<b>Gesamt</b>	<b><u>6.000,00 Euro</u></b>
---------------	-----------------------------

## **Zusammenstellung der Sachwerte**

### **Flurstück 71**

Bodenwert 71	4.000,00 Euro
Gebäude Wohnhaus	176.000,00 Euro
Gebäude Garage	4.000,00 Euro
<u>Außenanlage</u>	<u>5.000,00 Euro</u>

---

<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>189.000,00 Euro</b>
----------------------------------	------------------------

---

### **Flurstück 18**

Bodenwert 18	39.500,00 Euro
Gebäude Scheune	7.000,00 Euro
Gebäude Werkstatt	11.000,00 Euro
<u>Außenanlage</u>	<u>6.000,00 Euro</u>

---

<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>63.500,00 Euro</b>
----------------------------------	-----------------------

---

### **Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 Bau BG wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist besonders die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung des X wurden Wert beeinflussende Faktoren zum Teil mit erfasst. Die Marktanpassung wird mit dem Sachwertfaktor 0,85 (Spanne Hofreiten 0,4 bis 1,24 Immo Bericht Hessen 2025) berücksichtigt.

**Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.**

### **Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes Nr. 71:**

<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>189.000,00 Euro</b>
<u>Marktanpassungssachwertfaktor ca. 0,85</u>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung	160.000,00 Euro
Abzüglich objektspezifische Merkmale	
- Schlechter Energiekennwert, Grenzbebauung	= <u>25.000,00 Euro</u>
<b>Verkehrswert</b>	<b>= 135.000,00 Euro</b>

### **Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes Nr. 18:**

<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>63.500,00 Euro</b>
<u>Marktanpassungssachwertfaktor ca. 0,85</u>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung	54.000,00 Euro
Abzüglich objektspezifische Merkmale	
- Nutzungsmöglichkeit, Grenzbebauung, - Rohrleitungsrecht	= <u>14.000,00 Euro</u>
<b>Verkehrswert</b>	<b>= 40.000,00 Euro</b>

Wertermittlung nach Ertragswertverfahren = 174.000,00 Euro

### **Verkehrswert gesamt nach dem Sachwertverfahren**

**175.000,00 Euro**

Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden. Es handelt sich hier um eine Schätzung mit Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann hiervon abweichen.

Ausbach, den 31.07.2025



### **Hinweis zur Haftung**

- Die Verwendung und Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den genannten Zweck gestattet.
- Der unterzeichnende Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, nicht für leichte und einfache Fahrlässigkeit. Die Haftung beschränkt sich auf den ermittelten Verkehrswert nicht auf die Zwischenergebnisse.
- Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf 20 % des ermittelten Wertes, höchstens jedoch auf 250.000 Euro begrenzt.
- Die Höhe der Haftung des unterzeichnenden Sachverständigen ist weiterhin darauf beschränkt, was sie im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von ihrer Haftpflichtversicherung als Deckung zu erlangen vermöge.
- Soweit Ersatzansprüche gegen den Sachverständigen bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften verjährt sind, verjähren die Ersatzansprüche nach drei Jahren gerechnet vom Tag der Ablieferung an den Auftraggeber.