

# GUTACHTEN

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

## Einfamilienwohnhaus mit Garage

in 36208 Wildeck- Richelsdorf

Vor der Gasse 11

Grundstück	BRI	Wohnfläche	Nutzfläche	Baujahr
771 m <sup>2</sup>	ca. 645 m <sup>3</sup>	ca. 111 m <sup>2</sup>	ca. 74 m <sup>2</sup>	ca. 1964



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 28.01.2026 ermittelt mit rd.

**175.000,00 Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 16 Seiten Anlagen  
Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt.

**Az. : 4 K 14 / 25**

## **BESCHREIBUNG**

### **Auftrag :**

<b>Aktenzeichen:</b>	4 K 14 / 25
<b>Ortstermin:</b>	28.01.2026
<b>Stichtag der Wertermittlung:</b>	28.01.2026
<b>Qualitätsstichtag:</b>	28.01.2026
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
<b>Eigentümer:</b>	xxxxxx xxxxxx xxxxxx
<b>Objekt:</b>	Gebäude- und Freifläche Einfamilienhaus mit Garage Vor der Gasse 11 36208 Wildeck- Richelsdorf
<b>Nutzung:</b>	Das Objekt wird durch xxxxxx.
<b>Energiekennwert:</b>	Energieausweis liegt nicht vor. <b>Das Gebäude ist energetisch zum Teil gut modernisiert.</b>
<b>Barrierefreiheit:</b>	Das Gebäude ist durch Außentreppen <b>nicht barrierefrei</b> zugänglich.
<b>Zweck des Gutachtens:</b>	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

### **Information zum Gesamtobjekt:**

Das Wohnhaus wurde bei dem Ortstermin innen und außen besichtigt.

Das Objekt wird durch die Eigentümerfamilie bewohnt.

Das Wohnhaus mit Satteldach und Betonziegeleindeckung wurde in ca. 1964 als Massivbau mit KG, EG, OG und DG erbaut. Hofseitig ist ein massiver Hauseingangsbereich vorgebaut. Über dem Eingangsbereich ist im OG ein Balkon vorhanden. In 2006 wurde die Dacheindeckung erneuert. In 2008 wurden ein WDVS, neue Fenster und eine Pelletheizung eingebaut. Eine Solaranlage mit Wasserspeicher wurde in ca. 2009 installiert. Die Außenrollos wurden in 2012 teilweise erneuert. Gartenseitig ist ein überdachter Freisitz direkt an das Haus errichtet. Die Wohnräume im EG und OG wurden in 2016 - 2017 modernisiert. Das flache DG dient für Lagerzwecke.

Das gesamte Objekt mit Außenanlage befindet sich in einem mittleren Allgemeinzustand.

Energetische Baumaßnahmen wurden durchgeführt.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse beruhen aus den Bauunterlagen und dem Ortstermin.

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

Das Objekt eignet sich gut für Wohnzwecke im Eigenbedarf.

Durch den Beschluss ist der Verkehrswert für das Flurstück Nr. 38 - 3 zu ermitteln.

### **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.

## **Ausführliche Grundbuchdarstellung**

### **Bestandsverzeichnis:**

<b>Amtsgericht:</b>	Bad Hersfeld
<b>Grundbuch:</b>	von Richelsdorf
<b>Blatt:</b>	684
<b>Lfd. Nr.:</b>	1
<b>Gemarkung:</b>	Richelsdorf
<b>Flur:</b>	2
<b>Flurstück:</b>	38 / 3
<b>Liegenschaftsbuch:</b>	-
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche
<b>Größe:</b>	771 m <sup>2</sup>

### **Abteilung I:**

**Eigentümer:** xxxxxx

xxxxxxx

zu je 1/2

### **Abteilung II:**

Nr. 1 gelöscht

Nr. 2 Grunddienstbarkeit, Leitungsrecht

Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 14 / 25); eingetragen am 07.05.2025.

## Allgemeine Objektdaten

### Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Bad Hersfeld hat mich mit Schreiben vom 30.12.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft ein Wertgutachten anzufertigen.

### Ortsbesichtigung:

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

Ortstermin am 28.01.2026 Der Bausachverständige Thomas Fischer und der Miteigentümer Herr  
xxxxxxxxx.

### Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand der Besichtigung und den Informationen des Hauseigentümers. Die Wertermittlung stützt sich auch auf die Grundbuch und Katasterunterlagen, sowie die eingeholten Auskünfte bei der Baubehörde. Bauzeichnungen wurden tw. zur Verfügung gestellt. Berechnungen wurden durch meine Person erstellt.

Wertermittlungsstichtag: 28.01.2026

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 07.05.2025.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- Mündliche Auskunft von Kreisbauamt Bad Hersfeld über planungsrechtliche Gegebenheiten ( Bebauungsplan, Flächennutzungsplan ).
- Bauzeichnungen.
- Im Baulasten- und Altlastenverzeichnis sind gemäß Auskunft des Kreisbauamtes Bad Hersfeld keine Eintragungen.
- Auskunft der Gemeinde Wildeck, dass die Erschließungskosten im Moment ausgeglichen sind.
- Auskunft von Gutachterausschuss Homberg über Bodenrichtwert, usw.
- Immo Bericht 2025

## **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 Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude- und Freifläche wird 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 Wildeck mit seinen 5 Ortschaften hat ca. 5.000 Einwohner. Richelsdorf hat ca. 500 Einwohner und liegt ca. 220 m über N.N. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im 2 km entfernten Obersuhl.
- Städte: Bad Hersfeld ca. 28 km, Eisenach ca. 26 km , Kassel ca. 75 km, Fulda ca. 60 km, Frankfurt ca. 185 km
- Bahnhof: Bad Hersfeld
- Flughafen: Frankfurt am Main ca. 180 km
- Autobahn: Autobahnauffahrt zur A 4 in ca. 2 km Entfernung

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

- Lage: Objekt liegt an ausgebauter asphaltierter Anliegerstraße mit geringem Fahrzeugverkehr.
- Geschäfte: In Obersuhl befinden sich sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schule sind ebenfalls vorhanden. Verschiedene Gewerbebetriebe befinden sich vor Ort.  
In der ca. 8 km entfernten Kleinstadt Heringen sind weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.
- Bushaltestelle: Die Haltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung.
- Erholung: Kurze Entfernungen mit PKW in verschiedene Waldgegenden.
- Umliegende Bebauung: In der Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser.
- Immission: Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuglärm festgestellt.

### **Grundstück Flurstück Nr. 38 / 3**

Größe: 771 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Das rechteckige Grundstück mit leichtem Süd- Nordgefälle hat 5 Grenzpunkte. Die Breite zur Anliegerstrasse ist ca. 20 m lang, die mittlere Länge beträgt ca. 38 m. Das Grundstück ist teilweise frei zugänglich und teilweise mit Hecken und Zaunelementen eingefasst.

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

Erschließung: Die Anliegerstraße ist asphaltiert. Der einseitige Gehweg ist mit Betonpflaster befestigt. 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 Hof und die rechte PKW-Stellfläche sind mit Betonpflaster befestigt. Im hinteren Garten sind vereinzelt Obstbäume und Sträucher vorhanden.

Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft von Kreisbauamt Bad Hersfeld keinen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich hier um baureifes Land als gemischte Baufläche. 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:**

Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober-, und nicht ausgebauten Dachgeschoss

Baujahr: ca. 1964

## **Bauweise und Konstruktion:**

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach und Betonziegeleindeckung (Neueindeckung in 2006) erbaut. In 2008 wurde eine Wärmedämmverbundsystem angebracht. In ca. 2008 wurden eine neue Pelletheizung mit großem Warmwasserspeicher im KG eingebaut. Die Fenster wurden in ca. 2008 erneuert. Die Rollos wurden in 2012 erneuert. Eine Solaranlage mit Speicher wurde auf dem Dach installiert. Im KG ist eine gewendelte Betontreppe eingebaut. Im EG ist eine gewendelte Holztreppe mit Holzbelag vorhanden. Vom OG führt eine Einschubtreppe zum Dachboden. Im KG und EG sind Stahlbetondecken eingebaut. Im OG ist eine Holzbalkendecke vorhanden. Es sind ein einzügiger und ein zweizügiger Kamin eingebaut. Gartenseitig ist vor dem KG ein überdachter Holzfreisitz vorgebaut. Über dem Hauszugang ist vor dem OG ein Balkon vorhanden.

## **Kellergeschoss:**

Das KG wird über die Innentreppe vom EG und dem mehrstufigen Zugang von der Gartenseite erreicht. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 30,0 cm massiv in Ziegelstein- und Betonsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,00 m. In dem KG sind Holztüren und Blechtüren eingebaut. Der Fußboden besteht aus Beton mit Estrich und teilweise mit Fliesenbelag.

## **Erdgeschoss:**

Das EG wird eine einstufige Steintreppe von der Straßenseite und einer achtstufigen Stahltreppe von der Gartenseite erreicht. Die Erdgeschossaußenwände sind in 24 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,50 m. Es ist eine kleine Gästetoilette vorhanden. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper und dem Holzkaminofen im Wohnzimmer.

## **Obergeschoss:**

Das OG wird über die Innentreppe erreicht. Die Obergeschossaußenwände sind in 24 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,50 m. Es ist ein neuwertiges Bad vorhanden. Die Beheizung im OG erfolgt über Wandheizkörper. Der Balkon mit Estrichbelag hat ein braunes Holzgeländer.

## **Dachgeschoss:**

Das DG dient nur für Lagerzwecke.

### **Ausstattung Wohnhaus:**

#### **Kellergeschoss:**

- Türen: Es sind einfache Holztüren eingebaut.  
Die Kelleraußentür ist eine weiße Kunststofftür mit Glasausschnitt.
- Fenster: Es sind einfache Stahlfenster eingebaut.
- Fußböden: Es ist Betonboden mit Estrich und tw. Fliesenbelag vorhanden.
- Wände: Die Wände sind verputzt und gestrichen.
- Decken: Die Betondecke ist weiß gestrichen.
- Elektroinstallation: Einfache - mittlere Elektroausstattung.
- Sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist ausreichend.

#### **Erdgeschoss:**

- Türen: Die Haustür ist eine braune Holztür.  
Die hintere Nebeneingangstür ist eine weiße Kunststofftür mit Glasausschnitt.  
Es sind braune Holztüren eingebaut.
- Fenster: Es sind weiße Kunststoffisoliertglasfenster eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.  
Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind graue Kunststoffrollläden eingebaut.
- Fußböden: Fliesen sind in dem Flur, in der Küche und im Gäste WC verlegt. In den sonstigen Räumen ist Laminat verlegt.
- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind tapeziert und gestrichen.

Sanit. Einrichtung: Im EG ist eine Gästetoilette mit WC und Waschbecken eingebaut.  
Die Wände (halbhoch) und der Fußboden sind gefliest.

Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.

Heizung: Das EG wird über Wandheizkörper und einem Holzkaminofen beheizt.

Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Warmwasserspeicher im KG.

sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im EG ist gut.

### **Obergeschoss:**

Türen: Es sind neuwertige Holzzimmertüren eingebaut.

Fenster: Es sind weiße Kunststoffisoliertglasfenster eingebaut.

Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.  
Außen sind Steinbänke eingebaut.

Rollläden: Es sind graue Kunststoffrollläden eingebaut.

Fußböden: Fliesen sind im Bad verlegt. In den sonstigen Räumen ist Laminat verlegt.

Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.

Decken: Die Decken sind tapeziert und gestrichen.

Sanit. Einrichtung: Im OG ist ein Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken eingebaut.  
Die Wände und der Fußboden sind gefliest.

Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.

Heizung: Das OG wird über Wandheizkörper beheizt.

Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Warmwasserspeicher im KG.

sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im OG ist gut.

**Allgemeine Objektausstattung:**

Außenfassade: Der Haussockel ist verputzt und braun gestrichen. Die Außenfassade ist gedämmt, mineralisch verputzt und farblich gestrichen.

Dach, Dachrinne: Das Dach ist mit Betonziegeln eingedeckt. 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.

Gesamtbeurteilung: Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine mittlere Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Fahrzeugverkehr wurden bedingt festgestellt.

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

### **Baumängel 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 soweit 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. Es wird empfohlen ggf. eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenkontamination wurden nicht durchgeführt.

<u>Maurer und Betonarbeiten:</u> ( Risse und Öffnungen usw. )	ca.	2.000,00 Euro
<u>Feuchtigkeitsschäden:</u> ( Kellerwände, usw. )	ca.	5.000,00 Euro
<u>Dämmung:</u> (Dachboden GEG)	ca.	8.000,00 Euro
<u>Dach- und Klempnerarbeiten:</u> (Ziegeln, Dachrinne, Bleche usw. )	ca.	2.000,00 Euro
<u>Putz- und Trockenbauarbeiten:</u> ( Außenputz, Risse usw. )	ca.	2.000,00 Euro
<u>Bodenbeläge:</u> ( Silikonfugen, Fliesen, PVC, Teppich usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Türen und Fenster:</u> (Nachstellen, einpassen, streichen usw.)	ca.	2.000,00 Euro
<u>Malerarbeiten:</u> ( Ausbesserungen)	ca.	4.000,00 Euro
<u>Heizung und Installation:</u> ( Isolierung, Reparatur Heizkörper usw. )	ca.	3.000,00 Euro
<u>Elektro:</u> ( Absicherung usw. )	ca.	3.000,00 Euro
<u>Sonstiges:</u> ( unvorhergesehenes, usw.)	ca.	<u>6.000,00 Euro</u>
<b><u>Gesamt</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>40.000,00 Euro</u></b>

### Wohn und Nutzfläche von Wohnhaus:

Die nachfolgenden überschlägig ermittelten Berechnungen aus den angefertigten Zeichnungen weichen teilweise von den DIN Vorschriften ab, sie sind deshalb nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die Räume werden in der momentanen Nutzung beschrieben. Putzabzug ist nicht erforderlich.

<u>Kellergeschoss:</u>	<u>Verkehrsfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Wohnfläche</u>
Nr. 1 Abstellraum		2,00 m <sup>2</sup>	
Nr. 2 Flur	5,00 m <sup>2</sup>		
Nr. 3 Keller		4,00 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 Heizung, Waschküche		13,00 m <sup>2</sup>	
Nr. 5 Keller		15,00 m <sup>2</sup>	
Nr. 6 Pelletlager		10,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>5,00 m<sup>2</sup></b>	<b>44,00 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
<b><u>Erdgeschoss:</u></b>			
Nr. 1 Windfang	3,00 m <sup>2</sup>		
Nr. 2 Diele			8,00 m <sup>2</sup>
Nr. 3 WC			2,00 m <sup>2</sup>
Nr. 4 Speisekammer			2,00 m <sup>2</sup>
Nr. 5 Küche			13,25 m <sup>2</sup>
Nr. 6 Wohnen, Essen			27,00 m <sup>2</sup>
Nr. 7 Freisitz überdacht			5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>3,00 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>57,25 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Obergeschoss:</u></b>			
Nr. 1 Diele			5,50 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Bad			6,75 m <sup>2</sup>
Nr. 3 Schlafzimmer			13,25 m <sup>2</sup>
Nr. 4 Kinderzimmer			16,00 m <sup>2</sup>
Nr. 5 Zimmer			11,00 m <sup>2</sup>
Nr. 6 Balkon 1/4			1,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54,00 m<sup>2</sup></b>

### Dachgeschoss:

Nr. 1 Boden		30,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>-</b>	<b>30,00 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>

**Gesamtwohnfläche ca. = 111,25 m<sup>2</sup> = 111,00 m<sup>2</sup>**

**Gesamtnutzfläche ca. = 74,00 m<sup>2</sup> = 74,00 m<sup>2</sup>**

---

### Bruttorauminhalt ( BRI ) von Wohnhaus:

#### KG, EG, OG, DG

$$\begin{aligned} 8,49 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} &= 69,96 \text{ m}^2 \times (0,25 + 2,25 + 2,75 + 2,75 + 1,00 \text{ i.M.}) = 629,64 \text{ m}^3 \\ 2,74 \text{ m} \times 1,74 \text{ m} &= 4,77 \text{ m}^2 \times 2,90 = \underline{13,83 \text{ m}^3} \\ \text{Gesamt} &= 643,47 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

**BRI Gesamt gerundet ca. = 645,00 m<sup>3</sup>**

---

### Bruttogrundfläche ( BGF ) nach DIN 277:

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

#### KG, EG, OG, DG

$$\begin{aligned} 8,49 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} &= 69,96 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Geschosse} = 279,83 \text{ m}^2 \\ 2,74 \text{ m} \times 1,74 \text{ m} &= \underline{4,77 \text{ m}^2} \\ \text{Gesamt} &= 284,60 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

**BGF ca. = 285,00 m<sup>2</sup>**

## Bodenwert Flurstück 38 / 3

### Begründung für Bodenwertableitung:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen ( direktes Vergleichswertverfahren ) oder aus den Richtwerten ( indirektes Vergleichswertverfahren ) abgeleitet werden. Der Bodenrichtwert für diese Gegend beträgt nach Auskunft durch den Gutachterausschuss Homberg 22,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land als gemischte Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst. Bodenrichtwerte stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen.

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	<u>Min ( einfach )</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max ( gehoben )</u>
	0 %	50 %	100 %
Anpassung für Zeit			140 %
Verkehrsanbindung			100 %
Geschäftslage			100 %
Wohnlage			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt			100 %
Baureserve			100 %
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte		30 %	
Umwelteinflüsse			100 %

$$\frac{970}{10} = \text{ca. } 97 \%$$

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.24:	22,00 Euro / m <sup>2</sup>
Faktor:	0,97
<b>Bodenwert ( 22,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,97 ) :</b>	<b>21,35 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	771 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt ( 771 m <sup>2</sup> x 21,35 Euro / m <sup>2</sup> ):	<u>16.460,85 Euro</u>

**Bodenwert gesamt gerundet : 16.500,00 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 Regelwerk 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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

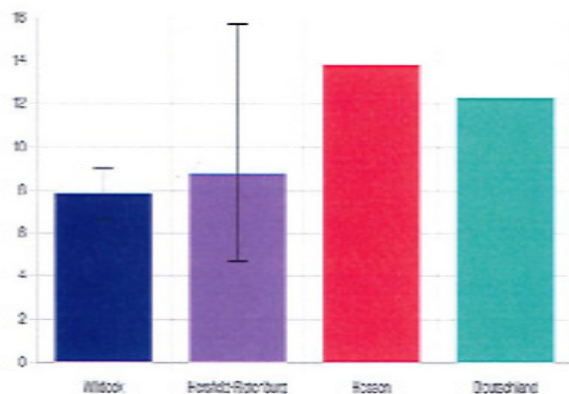
Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere 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.

Vergleich des durchschnittlichen Mietpreises



Die Balken zeigen den mittleren Mietpreis pro m² an, die Linien den Bereich in dem sich die Mietpreise bewegen, mit Ausnahme der jeweils günstigsten bzw. teuersten 5% (Ausreißer entfernt).

Entwicklung des durchschnittlichen Mietpreises



Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen

Wohnungen zwischen 40-90m²

Jahr	Wildbad*	Hohenroda-Rotenburg*	Hessen*	Deutschland*
2025	7,85 €	8,23 €	13,01 €	11,64 €
2024	7,89 €	7,84 €	12,44 €	11,59 €
2023	7,07 €	7,54 €	11,77 €	10,18 €
2022	6,00 €	7,07 €	11,39 €	10,20 €
2021	5,53 €	6,46 €	11,20 €	9,36 €
2020	5,40 €	6,69 €	10,80 €	8,95 €
2019	5,26 €	6,16 €	10,66 €	8,33 €

### Mietpreisanpassung für Wohnbereich

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

---


$$\frac{1.400}{16} = \text{ca. } 88 \% \text{ im Mittel}$$

Mietpreis Wohnfläche für Objekt ca. 7,85 €/ m<sup>2</sup> x ca. 88 % = 6,90 €/m<sup>2</sup>

Mietpreis für Nutzflächen ca. 1,20 €/ m<sup>2</sup> x ca. 88 % = 1,05 €/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 im mittleren Modernisierungen und wird daher mit 10 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	3
- Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	
- Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	2
- Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	2
- Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1
- Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	

10 Pkt.

#### 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

### Mietertrag: Wohnwert Mittel

<u>Wohnhaus</u>	durchschn. Miete / m <sup>2</sup>	Mietertrag / Monat
Wohnfläche EG,OG	6,90 Euro / m <sup>2</sup> x 111 m <sup>2</sup> =	765,90 Euro
Nutzfläche KG, DG	1,05 Euro / m <sup>2</sup> x 74 m <sup>2</sup> =	77,70 Euro
<u>Sonstiges</u>		
Garage	30,00 Euro / St. x 1 Stück =	<u>40,00 Euro</u>
Zwischensumme:		<u>873,60 Euro</u>
Jahresmiete =	873,60 Euro x 12 Monate	= 10.483,20 Euro
Marktmiete Zu- Abschlag:		<u>16,80 Euro</u>
<b>Summe angemessene Miete:</b>		<b><u>10.500,00 Euro</u></b>

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	10,00 %	1.050,00 Euro
Verwaltungskosten:	8,00 %	840,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	6,00 %	<u>630,00 Euro</u>
<b>Miet-Reinertrag:</b>		<b><u>7.980,00 Euro</u></b>

### Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins für Ein- Zweifamilienwohnhaus:	2,50 %	
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):	16.500,00 Euro	<u>412,50 Euro</u>
<b>Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)</b>		<b>7.567,50 Euro</b>

Alter: 2026 – 1964 = 62 Jahre

Restnutzungsdauer = 80 Jahre – Alter 62 Jahre = 18 Jahre

Erhöht um 22 Jahre

Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Zinssatz: 2,50 %

Vervielfältiger: 25,10

**Gebäudeertragswert: 189.944,25 Euro**

zzgl. Bodenwert 16.500,00 Euro

**Ertragswert: 206.444,25 Euro**

Wertminderung / Baumängel

Wohnhaus: 40.000,00 Euro

Gesamtsumme Ertragswert: 166.444,25 Euro

**Vorläufiger Ertragswert gerundet: 166.500,00 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 Ein- Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss

<u>Ausstattungsstufe</u>	1	2	3	4	5
	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €
Fassade				850 €	
Dach				900 €	
Fenster und Außentüren			750 €		
Innenwände und Türen		700 €			
Decke und Treppen		700 €			
Bodenbeläge			750 €		
Sanitär Einrichtungen			750 €		
Heizung					1.000 €
Technische Ausstattung			750 €		
			750 €		
			$\frac{7.150}{9} =$	<b><u>794,44 Euro = Ausgangswert</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:	Ein- Zweifamilienwohnhaus mit Keller, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Ausstattung:	mittel
Baujahr:	1964
Berechnung:	Benutzerdefiniert
<b>NHK:</b>	<b>794,44 €/ m<sup>2</sup></b>

### Korrekturfaktoren:

Bundesland:	Hessen ( 0,95 - 1,00 )	→	0,98
Ortsgröße:	Dorf	→	0,98
MFH:	Einspänner	→	1,00
Ø-Wohnungsgröße:	Nutzungsmöglichkeit	→	1,00
Ausgangswert:	794,44 € / m <sup>2</sup> x ca. $\frac{(0,98+0,98+1,00+1,00)}{4}$ = <b><u>790,00 € / m<sup>2</sup></u></b>		

4

### Indexermittlung:

Gebäudeart:	insgesamt
Basis: 2010	100,00
Index zum Stichtag (4. Quartal 2025 ):	190,6

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1964
Stichtag:	2026
Alter zum Stichtag:	62 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechn.:	18 Jahre
erhöht/verkürzt um:	22 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	40 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter: ca.	61 %

### Berechnung Wohnhaus:

<b>BGF m<sup>2</sup></b>	<b>x NHK</b>	<b>x Index</b>	<b>=</b>	<b>Summe</b>
285,00 m <sup>2</sup>	x 790,00 Euro/m <sup>2</sup>	x 1,906	=	429.135,90 Euro

Abzüglich:

KG niedrig, DG in NHK zu hoch bewertet - 30.000,00 Euro

Zuzüglich: neue Heizung, neues Dach, WDVS in NHK, Stahltreppe

Fußbodenheizung Bad, Solaranlage mit Speicher in NHK

nicht ausreichend angepasst = anteilig + 40.000,00 Euro

Zwischensumme: 439.135,90 Euro

Minderung / Alter ( 61 %): 267.872,89 Euro

Minderung / Baumängel und Schäden  
(aus Bauschadenermittlung): 40.000,00 Euro

Summe Sachwert Gebäude: 131.263,01 Euro

**Summe Sachwert Gebäude gerundet vorläufig: 131.000,00 Euro**

### **Berechnung Außenanlage:**

Ver- und Entsorgungsleitungen	2.500,00 Euro
Hof- und Wegebefestigung mit Pflaster, Mauern, Zaun usw.	3.000,00 Euro
Gartenhütte aus 2015	3.500,00 Euro
Bepflanzung usw.	<u>1.000,00 Euro</u>
<b>Gesamt</b>	<b><u>10.000,00 Euro</u></b>

### **Berechnung Garage:**

Garage Massivbau psch.	<u>4.000,00 Euro</u>
<b>Gesamt</b>	<b><u>4.000,00 Euro</u></b>

## **Zusammenstellung der Sachwerte**

### **Flurstück 38/ 3:**

Bodenwert Flurstück:	16.500,00 Euro
Sachwert Wohnhaus:	131.000,00 Euro
Sachwert Garage:	4.000,00 Euro
<u>Außenanlage:</u>	<u>10.000,00 Euro</u>
<b>Summe Sachwerte vorläufig:</b>	<b>161.500,00 Euro</b>

---

## Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 Bau GB 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, daher wird die Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor 1,00 von Nordhessen (Gutachtergeschäftsstelle) berücksichtigt.

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

**Das Ertragswertverfahren wurde nur stützend zur Wertfeststellung herangezogen.**

### Ermittlung des Verkehrswertes:

Flurstück 38-3: (Ertragswert = 175.000,00 Euro)

**Summe Sachwert vorläufig: 161.500,00 Euro**

Marktanpassungssachwertfaktor ca. 1,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 161.500,00 Euro

Zuzüglich objektspezifische Merkmale

Effizienzklasse E anteilig = 9.500,00 Euro

Verkehrswert = 175.000,00 Euro

**Verkehrswert 175.000,00 Euro**

### Hinweis zum Verkehrswert:

Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden.

Ausbach, den 25.02.2026

The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'BAUSACHVERSTÄNDIGEN-KOLLEG' around the top edge, 'HÜCKELHOVEN' around the bottom edge, and 'Nr. 318' in the center. The letters 'BK' are prominently displayed in the middle of the stamp.