

# GUTACHTEN

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

## Einfamilienwohnhaus mit Garage

Alter Schulweg 2

in 36251 Ludwigsau- Friedlos

Grundstück 119	Grundstück 375-120	Wohnfläche	Bruttorauminhalt	Mängel- Schäden
101 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	ca. 82 m <sup>2</sup>	ca. 590 m <sup>3</sup>	50.000,00 €



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 27.03.2025 ermittelt mit rd.

**Verkehrswert gesamt = 45.900,00 Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 12 Seiten Anlagen  
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

**Az. : 4 K 34 / 24**

## **BESCHREIBUNG**

<b>Aktenzeichen:</b>	4 K 34 / 24
<b>Ortstermin:</b>	27.03.2025
<b>Stichtag der Wertermittlung:</b>	27.03.2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	27.03.2025
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
<b>Eigentümer:</b>	xxxxx xxxxx xxxxx
<b>Objekt:</b>	Hof – und Gebäudefläche Einfamilienwohnhaus mit Garage Alter Schulweg 2 36251 Ludwigsau- Friedlos
<b>Nutzung:</b>	Das Objekt wird durch die Eigentümerfamilie bewohnt.
<b>Energiekennwert:</b>	Energiebedarfsausweis liegt nicht vor. <b>Das Gebäude ist energetisch nicht modernisiert.</b>
<b>Barrierefreiheit:</b>	Das Gebäude ist <b>nicht barrierefrei</b> zugänglich.
<b>Zweck des Gutachtens:</b>	Zwangsversteigerung

### **Information zum Gesamtobjekt:**

Das Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 119 bildet mit dem direkt dahinter liegendem kleinen Flurstück Nr. 375-120 eine Nutzungseinheit.

Das Wohnhaus wurde bei dem Ortstermin innen und außen besichtigt.

Das ursprüngliche Wohnhaus mit Satteldach wurde als Holzfachwerkhaus um ca. 1850 erbaut.

In 1959 wurde das Haus vom KG bis DG neu aufgebaut. In 2015 erwarb der jetzige Eigentümer das Objekt und modernisierte es teilweise. Ein neues Bad wurde im EG eingebaut. Elektrowandheizkörper wurden installiert. Zwei Holzkaminöfen sind je Geschoss angeschlossen. Die kleine Garage im EG dient nur als Lagerraum.

Das Objekt wird durch die Eigentümerfamilie bewohnt.

Das gesamte Objekt mit Außenanlage befindet sich in einem einfachen bis mittelmäßigem Allgemeinzustand. Der Keller ist an einigen Stellen sehr nass und auch teilweise verschimmelt. Energetische Baumaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse mit Raumdarstellungen entsprechen der momentanen Nutzung.

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 die Flurstücke Nr. 119 und 375-120 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 Friedlos	
<b>Blatt:</b>	1161	
<b>Lfd. Nr.:</b>	1	2
<b>Gemarkung:</b>	Friedlos	
<b>Flur:</b>	6	6
<b>Flurstück:</b>	119	375 - 120
<b>Liegenschaftsbuch:</b>	334	
<b>Wirtschaftsart:</b>	Hof - Gebäudefläche	
<b>Größe:</b>	101 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>

### Abteilung I:

**Eigentümer:** xxxxx

### Abteilung II:

Es sind keine Einträge vorhanden



## **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 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 Marktgemeinde Ludwigsau hat ca. 4.500 Einwohner. Friedlos mit seinen ca. 900 Einwohnern ist ein Ortsteil und liegt ca. 230 m über N.N. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Ludwigsau- Friedlos.
Städte:	Bad Hersfeld ca. 5 km, Eisenach ca. 60 km , Kassel ca. 70 km, Fulda ca. 50 km, Frankfurt ca. 150 km
Bahnhof:	Bad Hersfeld
Flughafen:	Frankfurt am Main ca. 163 km
Autobahn:	Autobahnauffahrt zur A 4 in ca. 6 km Entfernung

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

Lage:	Ortsmittellage an ausgebauter Anliegerstraße mit Anliegerverkehr.
Geschäfte:	In Friedlos befinden sich 1 Supermarkt, Apotheke, Bäcker, Kindergarten, Grundschule, Metzger, 3 Gaststätten, 1 Getränkemarkt, 1 Bank und einige Gewerbebetriebe. Im ca. 5 km entfernten Bad Hersfeld sind sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.
Bushaltestelle:	Der Fußweg zur Haltestelle beträgt ca. 100 m.
Erholung:	Kurze Entfernungen mit PKW in verschiedene Waldgegenden.
Umliegende Bebauung:	In der Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser und landwirtschaftliche Anwesen.
Immission:	Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuglärm festgestellt.

## **Grundstück Flurstück Nr. 119**

- Größe: 101 m<sup>2</sup>
- Zuschnitt: Das fast rechteckige Eckgrundstück ist eben und hat 8 Grenzpunkte. Die mittlere Länge beträgt ca. 14 m, die Breite zur Anliegerstraße ist ca. 7 m lang. Das Grundstück ist vorderseitig frei zugänglich.
- Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
- Erschließung: Die Anliegerstraßen und die beidseitigen Gehwege sind asphaltiert. 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 auf 3 Seiten grenzbündig mit dem Wohnhaus bebaut. Der kleine Hof ist mit farbigem Betonpflaster befestigt. Grünflächen sind keine vorhanden.
- Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es 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 öffentlich rechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt. Bei Interesse des Objekts sollten schriftliche Bestätigungen von den zuständigen Stellen eingeholt werden.

### **Grundstück Flurstück Nr. 375-120**

Größe: 6 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Das kleine rechteckige Grundstück ist eben und hat 4 Grenzpunkte. Die Tiefe beträgt ca. 6 m, die Breite ist ca. 1,00 m lang. Das Grundstück befindet sich direkt hinter dem Flurstück 119, ist aber nur über das Nachbargrundstück 376-120 zugänglich.

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

Erschließung: Das Grundstück ist nicht erschlossen.

Bebauung: Das Grundstück ist nicht bebaut.

Bau- und Planungsrecht: Für das kleine Grundstück ist auch nur eine untergeordnete Bebauung teilweise möglich.

## **Gebäude Wohnhaus :**

Einfamilienwohnhaus mit Teilkeller-, Erd-, Ober und nicht ausgebauten Dachgeschoss, Baujahr wird nach Komplettumbau mit ca. 1959 angenommen

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Wohnhaus wurde ursprünglich als Fachwerkhaus zweigeschossig um ca. 1850 erbaut. In 1959 wurde das Haus im KG, EG und OG mit DG komplett erneuert.

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach, einer kleinen Gaube und Tonziegeleindeckung erbaut. Die Wohnräume im EG und OG werden über elektrische Wandgeräte und zwei Holzkaminöfen beheizt. Im KG ist eine geradläufige Betontreppe eingebaut. Im EG ist eine gewendelte Holztreppe eingebaut. Im KG ist eine Stahlbetondecke eingebaut, im EG und OG sind je eine Holzbalkendecke eingebaut. Es sind zwei einzügige Kamine vorhanden. Vor dem OG ist hofseitig ein kleiner Balkon vorgebaut. Im linken EG-Bereich ist eine kleine Garage integriert.

### **Kellergeschoss:**

Das KG wird über die massive Betoninnentreppe erreicht. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken von 24 cm bis 40,0 cm massiv in Ziegelstein und Betonsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,00 m. In dem KG sind einfache Kellerfenster eingebaut.

### **Erdgeschoss:**

Das EG ist über eine 3-stufige Steintreppe von der Hofseite erreichbar. Die Erdgeschossaußenwände sind ca. 30 cm stark in Ziegelsteinmauerwerk hergestellt. Die Innenwände sind mit 12,0 cm und 24 cm starken Ziegelsteinmauerwerk errichtet. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m. Die Beheizung erfolgt durch elektrische Wandheizkörper und einem Holzkaminofen. Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erzeugt.

### **Obergeschoss:**

Die Obergeschossaußenwände sind ca. 30 cm stark in Ziegelsteinmauerwerk hergestellt. Die Innenwände sind mit 12,0 cm und 24 cm starken Ziegelsteinmauerwerk errichtet. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m. Die Beheizung erfolgt durch elektrische Wandheizkörper und einem Holzkaminofen. Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erzeugt.

### **Dachgeschoss:**

Das DG wird nur für einfache Lagerzwecke genutzt.

### **Ausstattung Wohnhaus:**

#### **Kellergeschoss:**

<u>Türen:</u>	Innentüren sind keine vorhanden.
<u>Fenster:</u>	Es sind einfache Kellerfenster eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Es sind keine Bänke eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Es ist Betonboden mit Estrich vorhanden.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind verputzt und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind gestrichen.
<u>Elektroinstallation:</u>	Einfache Elektroausstattung.
<u>Heizung:</u>	Keine vorhanden.
<u>Sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist mangelhaft.

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

<u>Türen:</u>	Die Haustür ist eine weiße Kunststofftür mit Glasausschnitt. Es sind weiße Holzinntüren eingebaut.
<u>Fenster:</u>	Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Steinbänke eingebaut. Außen sind Steinbänke eingebaut.
<u>Rollläden:</u>	Es sind keine Rollläden vorhanden.
<u>Fußböden:</u>	Der Fußboden ist mit Laminat, Fliesen und Teppichboden belegt.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind tapeziert und gestrichen.

- Decken: Die Decken sind tapeziert und gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Im EG ist ein Bad vorhanden.
- Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung.
- Heizung: Die Geschosse werden über Elektrowandheizkörper beheizt.
- Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch Durchlauferhitzer.
- sonstiges: Die Besonnung und Belichtung in beiden Geschossen ist ausreichend.

**Allgemeine Objektausstattung:**

- Außenfassade: Die Außenfassade ist teilweise mit weißen Kunststoffpaneelen verkleidet und teilweise mineralisch verputzt und weiß gestrichen. 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. Es wird empfohlen ggf. eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht.

Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbare sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt.

<u>Maurer und Betonarbeiten:</u> ( Risse und Öffnungen usw. )	ca.	3.000,00 Euro
<u>Dämmarbeiten:</u> (gemäß GEG,oberste Geschossdecke)	ca.	6.000,00 Euro
<u>Feuchtigkeitsschäden:</u> ( Nasse Kellerwände, Schimmel )	ca.	9.000,00 Euro
<u>Dach- und Klempnerarbeiten:</u> (Ziegeln, Dachrinne, Bleche usw. )	ca.	5.000,00 Euro
<u>Putz- und Trockenbauarbeiten:</u> ( sonstiges)	ca.	4.000,00 Euro
<u>Bodenbeläge:</u> ( Silikonfugen, Fliesen, usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Türen und Fenster:</u> (Nachstellen, usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Malerarbeiten:</u> ( Ausbesserungen)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Holzarbeiten:</u> ( Dachstuhl usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Installation:</u> ( Leitungen usw. )	ca.	3.000,00 Euro
<u>Elektro:</u> ( Absicherung usw. )	ca.	5.000,00 Euro
<u>Sonstiges:</u> (Balkongeländer, unvorhergesehenes, usw.)	ca.	<u>3.000,00 Euro</u>
<b><u>Gesamt</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>50.000,00 Euro</u></b>

**Wohn und Nutzfläche von Wohnhaus:**

Die nachfolgenden überschlägig ermittelten Berechnungen aus den angefertigten Zeichnungen weichen teilweise von den DIN Vorschriften und auch von der tatsächlichen Raumdarstellung ab, sie sind deshalb nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Putzabzug ist nicht erforderlich. Die 2,0 m Linie im DG ist teilweise berücksichtigt.

<b><u>Kellergeschoss:</u></b>	<b><u>Verkehrsfläche</u></b>	<b><u>Nutzfläche</u></b>	<b><u>Wohnfläche</u></b>
Nr. 1 Keller		9,00 m <sup>2</sup>	
Nr. 2 Keller		11,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	-	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>	-
<b><u>Erdgeschoss:</u></b>			
Nr. 1 Diele			5,00 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Essen			13,00 m <sup>2</sup>
Nr. 3 Küche			10,00 m <sup>2</sup>
Nr. 4 Bad			5,00 m <sup>2</sup>
Nr. 5 Garage- Lager		12,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	-	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>	<b>33,00 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Obergeschoss:</u></b>			
Nr. 1 Diele			1,50 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Zimmer			10,00 m <sup>2</sup>
Nr. 3 Zimmer			14,00 m <sup>2</sup>
Nr. 4 Wohnen			23,00 m <sup>2</sup>
Nr. 5 Balkon 1/4			0,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	-	-	<b>49,00 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Dachboden:</u></b>			
Nr. 1 Lagerfläche		20,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	-	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>	

**Gesamtwohnfläche ca. = 82,00 m<sup>2</sup> = 82,00 m<sup>2</sup>**

**Gesamtnutzfläche ca. = 52,00 m<sup>2</sup> = 52,00 m<sup>2</sup>**

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

#### **KG,**

$$8,80 \text{ m} \times 4,45 \text{ m} = 39,16 \text{ m}^2 \times 2,20 \text{ m} = 86,15 \text{ m}^3$$

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

$$8,80 \text{ m} \times 4,45 \text{ m} + 6,00 \text{ m} \times 5,45 \text{ m} = 71,86 \text{ m}^2 \times (2,70 + 2,70 + 1,60 \text{ i.M.}) = \frac{503,02 \text{ m}^3}{589,17 \text{ m}^3}$$

$$\textbf{BRI Gesamt ca. = 590,00 m}^3$$

---

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

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

#### **KG,**

$$8,80 \text{ m} \times 4,45 \text{ m} = 39,16 \text{ m}^2$$

#### **EG, OG**

$$8,80 \text{ m} \times 4,45 \text{ m} + 6,00 \text{ m} \times 5,45 \text{ m} = 71,86 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Geschosse} = \underline{143,72 \text{ m}^2}$$

182,88 m<sup>2</sup>

$$\textbf{BGF ca. = 183,00 m}^2$$

## Bodenwert Flurstück 119

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 46,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land als Wohn- Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst.

### Anpassung wertrelevanter Merkmale:

	<u>Min ( einfach )</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max ( gehoben )</u>
	0 %	50 %	100 %
Anpassung für Zeit			100 %
Verkehrsanbindung, Erschließung			100 %
Wohn- Geschäftslage			100 %
Denkmalschutzgebiet			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt		60 %	
Baureserve		50 %	
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte		60 %	
Umwelteinflüsse, Lärm, Luft			80 %
		<b>850 = ca. 85 %</b>	
		<b>10</b>	

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.24:	46,00 Euro / m <sup>2</sup>
Faktor:	0,85
<b>Bodenwert ( 46,00 Euro / m<sup>2</sup> x ca. 0,85 ) :</b>	<b>39,00 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	101 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt ( 101 m <sup>2</sup> x 39,00 Euro / m <sup>2</sup> ):	<u>3.939,00 Euro</u>

**Bodenwert gerundet : 3.950,00 Euro**

## **Bodenwert Flurstück 375 - 120**

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 46,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land als Wohn- Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst. Wegen der kleinen Grundstücksfläche wird auf eine Anpassung verzichtet. Der Bodenrichtwert wird zu 100 % berücksichtigt.

### **Bodenwertermittlung:**

Richtwert zum 01.01.24:	46,00 Euro / m <sup>2</sup>
Faktor:	1,00
<b>Bodenwert ( 46,00 Euro / m<sup>2</sup> x ca. 1,00 ) :</b>	<b>46,00 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	6 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt ( 6 m <sup>2</sup> x 46,00 Euro / m <sup>2</sup> ):	<u>276,00 Euro</u>

**Bodenwert gerundet : 280,00 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.

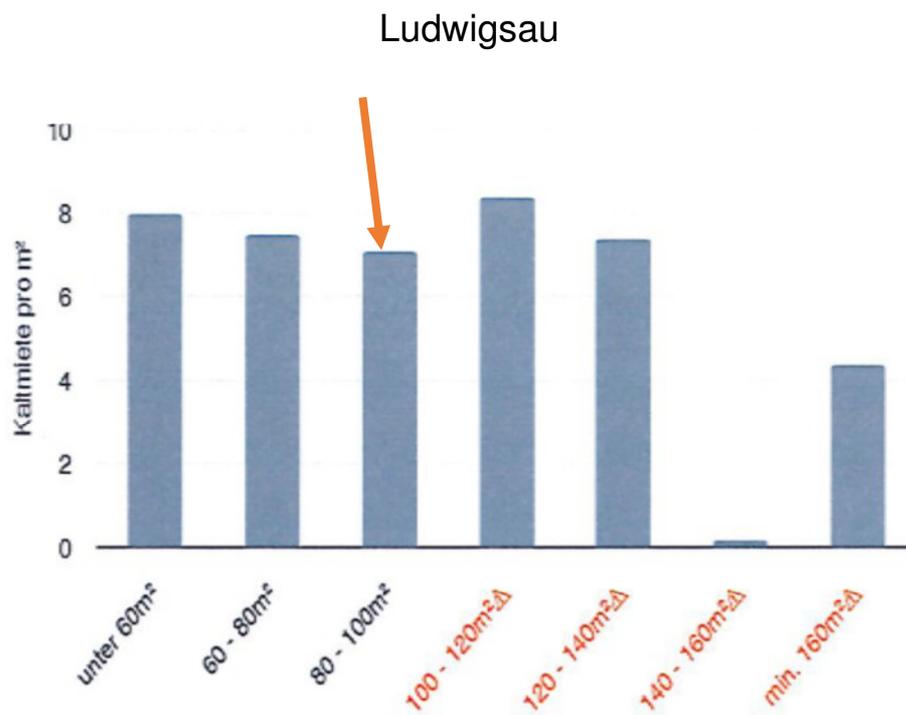
#### Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

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.



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

---

**1.290 = ca. 76 % im Mittel**  
**17**

**Mietpreis für Wohnflächen mittel ca. 7,00 €/ m<sup>2</sup> x ca. 76 % = 5,35 €/m<sup>2</sup>**

**Mietpreis für Nutzflächen ca. 1,20 €/ m<sup>2</sup> x ca. 76 % = 0,90 €/m<sup>2</sup>**

## Ertragswert

### Mietertrag: Wohnwert einfach

<u>Wohnhaus</u>	durchschn. Miete / m <sup>2</sup>	Mietertrag / Monat
Wohnfläche	5,35 Euro / m <sup>2</sup> x ca. 82 m <sup>2</sup> =	438,70 Euro
Nutzfläche	0,90 Euro / m <sup>2</sup> x ca. 52 m <sup>2</sup> =	<u>46,80 Euro</u>
	Zwischensumme:	<u>485,50 Euro</u>
Jahresmiete = 485,50 Euro x 12 Monate =		5.826,00 Euro
Marktmiete Abschlag:		<u>174,00 Euro</u>
<b>Summe angemessene Miete:</b>		<b><u>6.000,00 Euro</u></b>

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	12,00 %	720,00 Euro
Verwaltungskosten:	8,00 %	480,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	10,00 %	<u>600,00 Euro</u>
<b>Miet-Reinertrag:</b>		<b><u>4.200,00 Euro</u></b>

### Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins für Ein- Zweifamilienwohnhaus:	2,00 %	
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil) gesamt: = 4.230,00 Euro		<u>84,60 Euro</u>
<b>Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)</b>		<b>4.115,40 Euro</b>
Alter: 2025 – 1959 = 66 Jahre		
Restnutzungsdauer = 80 Jahre – Alter 66 Jahre = 14 Jahre		
Erhöht um 16 Jahre		
Restnutzungsdauer:	30 Jahre	
Zinssatz:	2,00 %	
Vervielfältiger:	22,40	
Gebäudeertragswert:		92.184,96 Euro
zzgl. Bodenwert 119	=	3.950,00 Euro
zzgl. Bodenwert 375- 120	=	<u>280,00 Euro</u>

<b>Ertragswert:</b>	<b>96.414,96 Euro</b>
<u>Wertminderung / Baumängel</u>	
Wohnhaus:	<u>50.000,00 Euro</u>
<b><u>Gesamtsumme Ertragswert:</u></b>	<b><u>46.414,96 Euro</u></b>
<b><u>Gesamtsumme Ertragswert gerundet:</u></b>	<b><u>46.500,00 Euro</u></b>

### **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, mitberücksichtigt werden muss.

### **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 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
- 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

## Sachwert

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

<u>Ausstattungsgrad</u>	1	2	3	4	5
	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €
Außenwände, Fassade		650 €			
Dach		600 €			
Fenster und Außentüren			700 €		
Innenwände und Türen			700 €		
Decke und Treppen			700 €		
Bodenbeläge		650 €			
Sanitär Einrichtungen			700 €		
Heizung		600 €			
Technische Ausstattung		600 €	_____		
			$\frac{5.900}{9} =$	<b><u>655,56 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:	Einfamilienwohnhaus mit Keller, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Ausstattung:	einfach - mittel
Baujahr:	1959
Berechnung:	Benutzerdefiniert
<b>NHK:</b>	<b>655,56 €/ m<sup>2</sup></b>

### Korrekturfaktoren für Region:

Bundesland:	Hessen ( 0,95 - 1,00 )	→	0,97
Ortsgröße:	Dorf	→	0,98
Bauart:	Massiv	→	1,00
Ø-Wohnungsgröße:	Nutzungsmöglichkeit	→	0,98
Korrekturfaktor:	$1,0 - (0,03 + 0,02 + 0,00 + 0,03)$	=	0,93
Ausgangswert:	$655,56 \text{ € / m}^2 \times \text{ca. } 0,93$	=	<b><u>610,00 € / m<sup>2</sup></u></b>

### Indexermittlung:

Gebäudeart:	insgesamt
Basis: 2010	100,00
Index zum Stichtag (4. Quartal 2025 ):	184,7

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1959
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	66 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechn.:	14 Jahre
erhöht/verkürzt um:	16 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	30 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	69 %

### Berechnung Wohnhaus:

<b>BGF m<sup>2</sup></b>	<b>x NHK</b>	<b>x Index</b>	<b>=</b>	<b>Summe</b>
183,00 m <sup>2</sup>	x 610,00 Euro/m <sup>2</sup>	x 1,847	=	206.180,61 Euro

Abzüglich:

Garage in EG - 4.000,00 Euro

Zuzüglich:

Gaube, Balkon, Bad neuwertig 15.000,00 Euro

Dachboden ( in BGF noch nicht berücksichtigt) 20.000,00 Euro

Zwischensumme: 237.180,61 Euro

Minderung / Alter ( 69 %): 163.654,21 Euro

Minderung / Baumängel und Schäden  
(aus Bauschadenermittlung): 50.000,00 Euro

**vorläufiger Gebäudewert: 23.525,99 Euro**

### Berechnung Außenanlage :

Ver- und Entsorgungsleitungen 2.000,00 Euro

Hof- und Wegebefestigung mit Pflaster , Zaun usw. 3.000,00 Euro

**Gesamt 5.000,00 Euro**

## Zusammenstellung der Sachwerte

### Flurstück 119:

Bodenwert Flurstück 119 :	3.950,00 Euro
Gebäude Wohnhaus:	23.525,99 Euro
<u>Außenanlage:</u>	<u>5.000,00 Euro</u>
<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>32.475,99 Euro</b>

---

### Flurstück 375- 120:

Bodenwert Flurstück 375-120 :	<u>280,00 Euro</u>
<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>280,00 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 1,40

berücksichtigt. (Immo Bericht Hessen 2024)

Vorläufiger Sachwert bis 100.000 € für Wohnhaus , Bodenwert bis 49,00 €

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

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

## Zusammenstellung der Sachwerte

### Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes Flurstück 119:

#### Flurstück 119:

Summe Sachwert vorläufig:	32.475,99 Euro
<u>Marktanpassungssachwertfaktor ca. 1,40</u>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung	45.500,00 Euro
Zu - Abzüglich objektspezifische Merkmale	
Schon berücksichtigt	= <u>0 Euro</u>

**Verkehrswert = 45.500,00 Euro**

### Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes Flurstück 375-120:

<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>280,00 Euro</b>
<u>Marktanpassungssachwertfaktor ca. 1,40</u>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung	400,00 Euro
Zu- Abzüglich objektspezifische Merkmale	
	= <u>0 Euro</u>

**Verkehrswert gesamt = 400,00 Euro**

**(Ertragswert = 46.500,00 Euro)**

**Verkehrswert gesamt nach dem Sachwertverfahren**

**45.900,00 €**

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 16.04.2025

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, 'Sachverständiger' in the center, and 'HÜCKELHOVEN' around the bottom edge. In the center of the stamp, the letters 'BK' are prominently displayed, with 'Nr. 318' written below them.