

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch, ImmoWertV2021)
Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Schulstraße 52
36206 Wildeck- Hönebach

2Grundstücke	Baujahr	Wohnfläche	Nutzfläche	Baumängel
851 m ²	ca. 1955	ca. 195 m ²	ca. 60 m ²	ca. 75.000 €



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 19.11.2025 ermittelt mit rd.

Verkehrswert Flurstück 106-3 = 1.100,00 Euro

Verkehrswert Flurstück 169-3 = 60.000,00 Euro

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 13 Seiten Anlagen
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt.

Az. : 4 K 48 / 24

BESCHREIBUNG

Auftrag :

Aktenzeichen:	4 K 48 / 24
Ortstermin:	19.11.2025
Stichtag der Wertermittlung:	19.11.2025
Qualitätsstichtag:	19.11.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
Eigentümer:	xxxxx xxxxx xxxxx
Objektanschrift:	Gebäude- und Freifläche Dreifamilienwohnhaus Schulstraße 52 36206 Wildeck- Hönebach
Nutzung:	Das Objekt wird durch verschiedene Mietparteien bewohnt.
Energiekennwert:	Energiebedarfsausweis liegt nicht vor Energetisch ist das Wohnhaus nicht wesentlich modernisiert
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist durch zwei Außentreppen mit mehreren Stufen nicht barrierefrei zugänglich.
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Ausführliche Grundbuchdarstellung

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht:	Bad Hersfeld	
Grundbuch:	von Hönebach	
Blatt:	877	
Lfd. Nr.:	3	4
Gemarkung:	Hönebach	
Flur:	2	2
Flurstücke:	106 / 3	169 / 3
Liegenschaftsbuch:	-	
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche	
Größe:	51 m ²	800 m ²

Abteilung I:

Eigentümer: xxxxx

Abteilung II:

Nr. 1- 4 gelöscht

Nr. 5 beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Deutsche Bahn

Nr. 6-8 gelöscht

Nr. 9 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld-
Zwangsversteigerungsabteilung- Bad Hersfeld, 4 K 48 / 24); eingetragen am
14.11.2024.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Bad Hersfeld hat mich mit Schreiben vom 03.11.2025 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 19.11.2025 Der Bausachverständige Thomas Fischer und der Ehemann der Eigentümerin xxxxx.

Bemerkungen:

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

Wertermittlungstichtag: 19.11.2025

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch.
- Auszug aus der Flurkarte.
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis (kein Denkmalschutz vorhanden)
- Bauzeichnungen und Berechnungen.
- Im Baulasten- und Altlastenverzeichnis sind gemäß Auskunft des Kreisbauamtes Bad Hersfeld keine Eintragungen.
- Auskunft der Gemeinde Hönebach, dass Erschließungskosten 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.

Information zum Gesamtobjekt:

Das Wohnhaus mit Satteldach, 2 kleinen Gauben und Tonziegeleindeckung wurde in ca. 1955 als Massivbau mit KG, EG, OG und DG erbaut. Die Doppelgarage wurde in ca. 1964 in Massivbauweise errichtet. Neben der Garage sind noch 2 Holzschuppen für Lagerzwecke vorhanden.

Das Wohnhaus wird seit Jahren an Monteure vermietet.

Das Wohnhaus, die Nebengebäude und die Außenanlage befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Allgemeinzustand.

Im Moment wird ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Ist aber noch nicht fertiggestellt.

Sonstige energetische Baumaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt.

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.

Durch den Beschluss vom 03.11.2025 ist der Verkehrswert für die Flurstücke Nr. 169-3 und 106-3 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 Objektbeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude- und Freiflächen werden in der Ausstattung und Ausführung nur soweit 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. Hönebach mit seinen ca. 900 Einwohnern ist ein Ortsteil der Gemeinde. Hönebach liegt ca. 220 m über N.N. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Obersuhl.
- Städte: Bad Hersfeld ca. 23 km, Eisenach ca. 24 km , Kassel ca. 70 km, Fulda ca. 50 km, Frankfurt ca. 175 km
- Bahnhof: Bad Hersfeld.
- Flughafen: Frankfurt am Main ca. 175 km.
- Autobahn: Autobahnauffahrt zur A 4 direkt in Hönebach.

Umgebung: (kleinräumige Lage)

- Lage: Objekt liegt an ausgebauter asphaltierten Anliegerstraße mit Fahrzeugverkehr und südseitig direkt neben der Eisenbahnlinie Eisenach - Bebra.
- Geschäfte: In Hönebach befinden sich keine Einrichtungen für den täglichen Bedarf. In Obersuhl befinden sich sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Grundschule und weiter führende Schulen. Verschiedene kleine Gewerbebetriebe befinden sich vor Ort.
- In der ca. 6 km entfernten Kleinstadt Heringen sind weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.
- Bushaltestelle: Die Haltestelle befindet sich in 400 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 Fahrzeuflärm festgestellt.

Grundstück Flurstück Nr. 106 / 3

Größe: 51 m²

Zuschnitt: Das kleine dreieckige Grundstück ist leicht west- osthängig und hat 3 Grenzpunkte. Das Grundstück ist ca. 35,00 m lang und bildet mit dem dahinter liegenden Flurstück Nr. 169-3. eine Nutzungseinheit

Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. In dieser Region wird Salzbergbau betrieben.

Erschließung: Das Grundstück ist nordseitig an der Anliegerstraße gelegen. Über das Grundstück wird das dahinter liegende Flurstück erreicht.

Bebauung: Das Grundstück ist wegen der Lage und kleinen Fläche nicht bebaubar. Die Grünfläche ist mit verschiedenen Büschen bepflanzt.

Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft von Gemeindebauamt Wildeck keinen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Mischgebiet in offener Bauweise. Denkmalschutz ist hier 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. 169 / 3

Größe: 800 m²

Zuschnitt: Das trapezförmige Grundstück ist leicht west- osthängig und hat 5 Grenzpunkte. Das Grundstück ist im Mittel ca. 30,00 m lang, ca. 25 m breit und bildet mit dem davor liegenden Flurstück Nr. 106-3. eine Nutzungseinheit

Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. In dieser Region wird Salzbergbau betrieben.

Erschließung: Das Grundstück ist nordseitig an der Anliegerstraße und südseitig an der Bahntrasse gelegen. Das Grundstück hat Anschluss an Kanal, Wasser, Strom und Telefon.

Nach Auskunft werden die Abwässer durch einen Abwasserkanal direkt der Kläranlage zugeführt.

Bebauung: Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus und der Doppelgarage bebaut. Der Hof ist mit Beton befestigt. Die Grünflächen sind mit verschiedenen Büschen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft von Gemeindebauamt Wildeck keinen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Mischgebiet in offener Bauweise. Denkmalschutz ist hier 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.

Gebäude: Wohnhaus

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

Baujahr: 1955 fiktiv

Bauweise und Konstruktion:

Das Objekt wird im EG, OG und DG für Wohnzwecke genutzt.

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach, zwei Gauben und Betonziegeleindeckung erbaut. Im KG ist eine Betondecke vorhanden, im EG und OG sind je eine Holzbalkendecke eingebaut. Es ist ein zweizügiger Kamin vorhanden.

Kellergeschoss:

Das KG wird über die Innentreppe vom EG und dem Zugang von der Gartenseite erreicht. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken von 24 cm bis 40,0 cm massiv in Ziegelsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,20 m. In dem KG sind einfache Holztüren eingebaut. Der Fußboden besteht aus einfachem Beton mit Estrich. Im Keller sind die Ölheizung mit Warmwasserspeicher und die Öltanks aufgestellt.

Erdgeschoss:

Das EG wird über die mehrstufige Außentreppe von der Hofseite erreicht. Die Erdgeschossaußenwände sind in ca. 30 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. Die Beheizung erfolgt durch Wandheizkörper.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss wird über die Treppe vom EG erreicht. Die Obergeschossaußenwände sind in ca. 30 cm starken Ziegelmauerwerk 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. Die Beheizung erfolgt durch Wandheizkörper.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut. Die Dachgeschossaußenwände sind in ca. 30 cm starken Ziegelmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in 11,5 cm Dicke gemauert. Die lichte Raumhöhe bis zur Kehlbodenlage beträgt ca. 2,20 m. Nord- und südseitig sind zwei kleine Gauben vorhanden. Beheizung erfolgt durch Wandheizkörper.

Dachboden:

Der kleine Spitzboden wird nur für Abstellzwecke genutzt.

Ausstattung Kellergeschoss:

- Türen: Die Außentür ist eine Blechtür.
Innen sind einfache Holztüren eingebaut.
- Fenster: Es sind einfache Holzfenster vorhanden.
- Fußböden: Es ist einfacher Betonboden mit Estrich vorhanden.
- Wände: Die Wände sind verputzt und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Keine vorhanden.
- Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung.
- Sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im Keller ist mangelhaft.

Ausstattung Erd, Ober- und Dachgeschoss:

- Türen: Die Haustür ist eine Alutür mit Glasausschnitt.
Die Innentüren sind aus Holz.
- Fenster: Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.
Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind Rollläden eingebaut.
- Fußböden: Es ist einfacher PVC und Laminatboden verlegt.
- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind tapeziert und gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Es sind 2 einfache Bäder vorhanden.

Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung.

Heizung: Die Geschosse werden über Wandheizkörper beheizt.

Warmwasser: Warmwasser wird über den Speicher im KG zur Verfügung gestellt.

sonstiges: Die Besonnung und Belichtung ist ausreichend.

Ausstattung allgemein:

Dachrinne: Die Dachrinnen sind aus Zink.

Außenfassade: Der Sockelbereich ist verputzt und braun gestrichen. Die Außenfassade wird gerade mit einem WDVS verkleidet.

Außenanlagen: Versorgungsleitungen sind bis zum Grundstück vorhanden.
Die Hoffläche ist mit Beton hergestellt.

Gesamtbeurteilung: Das Objekt befindet sich in einfacher Lagequalität und verfügt über eine einfache Ausstattung.
Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm wurden nicht festgestellt.

Es besteht hoher Unterhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

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 wurden nicht durchgeführt

Maurer und Betonarbeiten:(Mauerfugen, Risse, usw.)	ca.	5.000,00 Euro
Abdichtungsarbeiten:(aufsteigende Feuchtigkeit in KG)	ca.	12.000,00 Euro
Dämmung: (Dachboden nach GEG)	ca.	9.000,00 Euro
Dach- und Klempnerarbeiten: (Eindeckung, Rinne und Bleche)	ca.	7.000,00 Euro
Fassadenarbeiten: (Putz fertigstellen, ausbessern usw.)	ca.	3.000,00 Euro
Putz- und Trockenbauarbeiten:(Abplatzungen, Fensterbänke)	ca.	4.000,00 Euro
Bodenbeläge: (schleifen, ausbessern)	ca.	4.000,00 Euro
Türen und Fenster: (einstellen, streichen, eindichten)	ca.	3.000,00 Euro
Malerarbeiten: (ausbessern, Verschmutzungen)	ca.	5.000,00 Euro
Heizung , Installation: (Reparatur, Dämmung Rohre)	ca.	10.000,00 Euro
Elektro: (Absicherung)	ca.	6.000,00 Euro
Sonstiges: (unvorhergesehenes,)	ca.	<u>7.000,00 Euro</u>

Gesamt ca. 75.000,00 Euro

Wohn- und Nutzflächen von Wohnhaus

Wohn und Nutzflächen:

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

Wohnhaus:

<u>Kellergeschoss:</u>	<u>Verkehrsfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Wohnfläche</u>
Nr. 1 Flur	8,00 m ²		
Nr. 2 Keller		17,00 m ²	
Nr. 3 Keller		24,00 m ²	
Nr. 4 Keller		21,00 m ²	
Gesamt Keller	8,00 m²	52,00 m²	-
<u>Erdgeschoss:</u>			
Nr. 0 Flur	5,00 m ²		
Nr. 1 Diele			5,00 m ²
Nr. 2 Bad			6,50 m ²
Nr. 3 Kochen, Essen			11,75 m ²
Nr. 4 Wohnen			23,50 m ²
Nr. 5 Schlafen			23,00 m ²
Gesamt Erdgeschoss	5,00 m²	-	69,75 m²
<u>Obergeschoss:</u>			
Nr. 0 Flur	5,00 m ²		
Nr. 1 Diele			5,00 m ²
Nr. 2 Bad			6,50 m ²
Nr. 3 Kochen, Essen			11,75 m ²
Nr. 4 Wohnen			23,50 m ²
Nr. 5 Schlafen			23,00 m ²
Gesamt Obergeschoss	5,00 m²	-	69,75 m²

Dachgeschoss: (2,0 m Linie ist z.T. berücksichtigt)

Nr. 0 Flur	5,00 m ²		
Nr. 1 Diele			5,00 m ²
Nr. 2 Bad			6,50 m ²
Nr. 3 Kochen, Essen			8,75 m ²
Nr. 4 Wohnen			17,50 m ²
Nr. 5 Schlafen			18,00 m ²

Gesamt Dachgeschoss	5,00 m²	-	55,75 m²
----------------------------	---------------------------	----------	----------------------------

Dachboden:

Nr. 1 Dachboden		10,00 m ²	
-----------------	--	----------------------	--

Gesamt Dachboden	-	10,00 m²	-
-------------------------	----------	----------------------------	----------

Gesamtnutzfläche: ca. = 62,00 m² = 60 m²

Gesamtwohnfläche: ca. = 195,25 m² = 195 m²

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

11,20 m x 9,00 m = 100,80 m² x 4 Geschosse = 403,20 m²

Windfang EG = 2,30 m x 1,55 m = 3,57 m²

= 406,77 m²

BGF Wohnhaus gerundet ca. = 407,00 m²

Bruttorauminhalt (BRI)

Wohnhaus

KG, EG, OG, DG

$$11,20 \text{ m} \times 9,00 \text{ m} = 100,80 \text{ m}^2 \times (2,30 \text{ m} + 2,85 \text{ m} + 2,75 \text{ m} \times 2,30 \text{ m i.M.}) = 1.028,16 \text{ m}^3$$

$$\text{Windfang EG} = 2,30 \text{ m} \times 1,55 \text{ m} = 3,57 \text{ m}^2 \times 2,70 \text{ m i.M.} = \underline{\underline{8,93 \text{ m}^3}}$$

$$1.037,09 \text{ m}^3$$

$$\underline{\underline{\text{BRI ca.} = 1.040,00 \text{ m}^3}}$$

Bodenwert Flurstück 169 / 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 25,00 €/m² (erschlossen) für baureifes Land als Wohnbaufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst. Bodenrichtwerte stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen. Das Flurstück bildet eine Nutzungseinheit mit dem Flurstück Nr. 106-3 und wird auch als Gesamteinheit angepasst.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	<u>Min (einfach)</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max (gehoben)</u>
	0 %	50 %	100 %
Anpassung für Zeit			110 %
Verkehrsanbindung			90 %
Geschäftslage			80 %
Wohnlage		70 %	
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt			80 %
Baureserve			90 %
Bodenbeschaffenheit			90 %
Nutzungsrechte			90 %
Umwelteinflüsse		50 %	
<div style="text-align: right; margin-right: 20px;"> $\frac{850}{10} = \text{ca. } 85 \% \text{ Faktor} = 0,85$ </div>			

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.24:	25,00 Euro / m ²
Faktor:	0,85
Bodenwert (25,00 Euro / m² x 0,85) :	21,25 Euro / m²
Grundstücksgröße:	800 m ²
Bodenwert gesamt (800 m² x 21,25 Euro / m²):	<u>17.000,00 Euro</u>

Bodenwert Flurstück 106 / 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 25,00 €/m² (erschlossen) für baureifes Land als Wohnbaufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst. Bodenrichtwerte stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen. Das Flurstück bildet eine Nutzungseinheit mit dem Flurstück Nr. 169-3 und wird auch als Gesamteinheit angepasst.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	<u>Min (einfach)</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max (gehoben)</u>
	0 %	50 %	100 %
Anpassung für Zeit			110 %
Verkehrsanbindung			90 %
Geschäftslage			80 %
Wohnlage		70 %	
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt			80 %
Baureserve			90 %
Bodenbeschaffenheit			90 %
Nutzungsrechte			90 %
Umwelteinflüsse		50 %	
$\frac{850}{10} = \text{ca. } 85 \% \text{ Faktor} = 0,85$			

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.24:	25,00 Euro / m ²
Faktor:	0,85
Bodenwert (25,00 Euro / m² x 0,85) :	21,25 Euro / m²
Grundstücksgröße:	51 m ²
Bodenwert gesamt (51 m ² x 21,25 Euro / m ²):	1.083,75 Euro
Bodenwert gesamt gerundet :	<u>1.100,00 Euro</u>

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

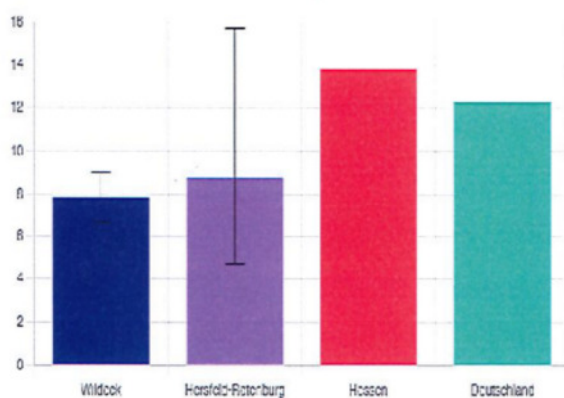
Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere 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	Wildock*	Hersfeld-Rotenburg*	Hessen*	Deutschland*
2025	7,85 €	8,23 €	13,01 €	11,64 €
2024	7,69 €	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			80 %
Zuschnitt			80 %
Heizung, Lüftung		50 %	
Sanitäre Ausstattung		60 %	
Erreichbarkeit			90 %
Parkplatzsituation			80 %
Repräsentation		50 %	
Außenanlage		50 %	
Architektur			70 %
Baustoffe			80 %
Baujahr			80 %
Beleuchtung			70 %
Belichtung			80 %
Deckenhöhe			90 %
Schallschutz			80 %

$\frac{1.180}{16} = \text{ca. } 74 \% \text{ im Mittel}$

Mietpreis Wohnfläche für Objekt ca. 7,80 €/ m² x ca. 74 % = 5,70 €/m²

Mietpreis für Nutzflächen ca. 1,20 €/ m² x ca. 74 % = 0,90 €/m²

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	5 Punkte
- mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte	
- überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte	
- umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte	

Ertragswert

Mietertrag: Wohnwert Einfach - Mittel

<u>Wohnhaus</u>	durchschn. Miete / m ²	Mietertrag / Monat
Wohnfläche	5,70 Euro / m ² x 195 m ² =	1.111,50 Euro
Nutzfläche	0,90 Euro / m ² x 60 m ² =	54,00 Euro
Garage	25,00 Euro / St. x 2 St. =	<u>50,00 Euro</u>
Zwischensumme:		<u>1.215,50 Euro</u>
Jahresmiete = 1.215,50 Euro x 12 Monate		= 14.586,00 Euro
Marktmiete Zuschlag:		+ <u>414,00 Euro</u>
Summe angemessene Miete:		<u>15.000,00 Euro</u>

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	12,00 %	1.800,00 Euro
Verwaltungskosten:	10,00 %	1.500,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	14,00 %	<u>2.100,00 Euro</u>
Miet-Reinertrag:		<u>9.600,00 Euro</u>

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins für Zweifamilienwohnhaus:	2,00 %	
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): 169-3 = 17.000,00 Euro		340,00 Euro
106-3 = 1.100,00 Euro		<u>22,00 Euro</u>

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 9.238,00 Euro

Baujahr: 1955 fiktiv
 Stichtag: 2025
 Alter zum Stichtag: 70 Jahre
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer rechn.: 10 Jahre
 erhöht/verkürzt um: 5 Jahre
 Restnutzungsdauer angen.: 15 Jahre

Zinssatz: 2,00 %

Vervielfältiger: 12,85

Gebäudeertragswert: 118.708,30 Euro

zzgl. Bodenwerte
 169-3 = 17.000,00 Euro
 106-3 = 1.100,00 Euro

Ertragswert: 136.808,30 Euro

Wertminderung / Baumängel

Wohnhaus: 75.000,00 Euro

Gesamtsumme Ertragswert: 61.808,30 Euro

Gesamtsumme Ertragswert gerundet: 62.000,00 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 Wohnhaus

NHK 2010 für ZFH mit KG, EG, OG und ausgebauten DG

<u>Ausstattungsstufe</u>	1	2	3	4	5
	688 €	761 €	877 €	1.055 €	1.323 €
Fassade			900 €		
Dach	700 €				
Fenster und Außentüren		750 €			
Innenwände und Türen		750 €			
Decke und Treppen			800 €		
Bodenbeläge	700 €				
Sanitär Einrichtungen	700 €				
Heizung	700 €				
Technische Ausstattung	700 €				
			<u>6.700</u>		
			9		
				<u>744,44 Euro = Ausgangswert</u>	

Daten für Sachwertberechnung:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Zweifamilienwohnhaus mit Keller, Erd-, und ausgebautem Dachgeschoss
Ausstattung:	einfach
Baujahr:	1955
Berechnung:	Benutzerdefiniert
NHK:	744,44 €/ m²

Korrekturfaktoren:

Bundesland:	Hessen (0,95 - 1,00)	→	0,96
Ortsgröße und sonst.:	Dorf	→	0,96
Bauart:	Massivbau	→	1,00
Ø-Wohnungsgröße:	Grundriss, Höhen, Nutzung	→	1,00
Ausgangswert:	744,44 € / m ² x ca. 0,92 = <u>685,00 € / m²</u>		

Indexermittlung:

Gebäudeart:	insgesamt
Basis: 2010	100,00
Index zum Stichtag (3. Quartal 2025):	189,6

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1955	
Stichtag:	2025	
Alter zum Stichtag:	70 Jahre	
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer rechn.:	10 Jahre	
erhöht/verkürzt um:	5 Jahre	bei 5 PKT.
Restnutzungsdauer angen.:	15 Jahre	
Berechnungsauswahl:	linear	
Minderung / Alter:	82 %	

Wohnhaus:

BGF m ²	x NHK	x Index	=	Summe
407,00 m ²	x 685,00 Euro/m ²	x 1,896	=	528.595,32 Euro
zzgl. Kellertreppe, 2 Gauben			=	12.000,00 Euro
abzgl. schon berücksichtigt			=	<u>0 Euro</u>
Zwischensumme:				540.595,32 Euro
Minderung / Alter (82 %):				443.288,16 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden (aus Bauschadenermittlung Wohnhaus):				<u>75.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert Wohnhaus vorläufig:				<u>22.307,16 Euro</u>

Berechnung Außenanlage :

Versorgungsleitungen:	3.000,00 Euro
Bepflanzung, usw.:	3.000,00 Euro
Holzschuppen:	2.000,00 Euro
Pflaster, Mauer, usw.	<u>2.000,00 Euro</u>

Summe Außenanlage: 10.000,00 Euro

Garage

Baujahr: ca. 1964

Bauweise und Konstruktion:

Die Garage ist in 24 cm starken Ziegelsteinmauerwerk grenzbündig gemauert. Die Außenfassade ist mineralisch verputzt. Es sind zwei Stahlschwingtore und ein einfaches Holzfenster eingebaut. Das Dach ist als Pultdach mit Wellplatteneindeckung ausgeführt. Die Dachrinnen sind aus Zink. Der Fußboden besteht aus Beton mit Estrich.

Berechnung Gebäude:

$$6,20 \text{ m} \times 5,60 \text{ m} \times (0,20 + 2,40 \text{ i.M.}) = 90,27 \text{ m}^3 = \underline{\underline{90,00 \text{ m}^3}}$$

BRI (m³)	x NHK	x Index	=	Summe
90,00 m³	x 215,00 Euro/m³ i.M.	x 1,00	=	19.350,00 Euro

zzgl. Baunebenkosten (12,00 %): 2.322,00 Euro

Summe: 21.672,00 Euro

Minderung / Alter (ca. 60 %): 13.000,00 Euro

Minderung / Baumängel und Schäden:
(Feuchtigkeitsschäden, Risse, Tor, Fußboden und Dach) 4.672,00 Euro

Summe Sachwert Garage vorläufig: 4.000,00 Euro

Zusammenstellung der Sachwerte

Flurstück Nr. 106 / 3

Bodenwert: 1.100,00 Euro

Summe Bodenwert gesamt vorläufig: 1.100,00 Euro

Flurstück Nr. 169 / 3

Bodenwert: 17.000,00 Euro

Sachwert Wohnhaus: 22.307,16 Euro

Sachwert Garage: 4.000,00 Euro

Außenanlage: 10.000,00 Euro

Summe Sachwert gesamt vorläufig: 53.307,16 Euro

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, daher wird die Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor 0,98 von Nordhessen (Gutachtergeschäftsstelle) berücksichtigt.

Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Stützung und zur Überprüfung des Renditegedankens durchgeführt.

Ermittlung des Verkehrswertes:

Flurstück 106 - 3:

Summe Bodenwert :	1.100,00 Euro
<u>Marktanpassungssachwertfaktor 1,00</u>	
Marktangepasster vorläufiger Bodenwert mit Rundung	1.100,00 Euro
Abzüglich objektspezifische Merkmale schon berücksichtigt =	<u>0 Euro</u>
Verkehrswert =	1.100,00 Euro

Flurstück 169 - 3:

Summe Sachwert vorläufig:	53.307,16 Euro
<u>Marktanpassungssachwertfaktor bis 100.000 Euro ca. 0,98</u>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung	52.000,00 Euro
+ objektspezifische Merkmale	
<u>WDVS wird gerade angebracht anteilig</u>	<u>8.000,00 Euro</u>
Verkehrswert =	60.000,00 Euro

Ertragswert gesamt = 62.000,00 Euro

Verkehrswert unbelastet Flurstück 106-3 = 1.100,00 Euro

Verkehrswert unbelastet Flurstück 169-3 = 60.000,00 Euro

Der vorstehend ermittelte Preis stellt lediglich eine Prognose des Marktwertes zum Bewertungsstichtag dar, der je nach Marktlage um den ermittelten Wert oszillieren kann.

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

Ausbach, den 15.12.2025

