



Daniel Arfeller

Dipl.-Ing.

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

An das
Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7

35683 Dillenburg

Sachverständigenbüro Arfeller
Hofbergstraße 6
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705

E-Mail: info@arfeller.com

Az.: 2508 071

8 K 21/25

Datum: 03.11.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35708 Haiger - Sechshelden,
Hofstraße 31 sowie für das als ehemaligen Garten genutzte Grundstück
in 35708 Haiger - Sechshelden, Hofstraße**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.08.2025 – **dem äußeren Anschein nach** – ermittelt mit insg. rd.

81.100 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF sowie in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Kellerausstattung	11
3.2.5	Fenster und Türen.....	11
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung	12
3.2.7	Besondere Bauteile und Einrichtungen	12
3.2.8	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	14
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 813/104.....	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.2.4	Sachwertermittlung	17
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.2.4.3	Sachwertberechnung	20
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.2.5	Ertragswertermittlung	25
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.2.5.3	Ertragswertberechnung	28
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	29
4.2.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	31
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 813/104	32
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 821/114.....	33

4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	33
4.3.2	Bodenwertermittlung	34
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	34
4.3.4	Vergleichswertermittlung	35
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	35
4.3.6	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 821/114	35
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 812/513	36
4.4.1	Bodenwertermittlung	36
4.4.2	Vergleichswertermittlung	36
4.4.3	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 812/513	36
4.5	Verkehrswert.....	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	39
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	39
6	Anlagen.....	40
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	40
6.2	Straßenkarte	41
6.3	Ortsplan	42
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	43
6.5	Fotostandpunkte	44
6.6	Fotos.....	45
6.7	Pläne.....	51
6.7.1	Grundriss Keller-/Eingangsgeschoss.....	51
6.7.2	Grundriss Erd-/Obergeschoss	52
6.8	Flächenberechnung	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus; Grundstück, unbebaut, ehemaliger Garten (Arrondierungsfläche)
Objektadresse:	Hofstraße 31 und Hofstraße (ohne Nummer) 35708 Haiger – Sechshelden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sechshelden, Blatt 1268, lfd. Nr. 10, 12, 15
Katasterangaben:	Gemarkung Sechshelden, Flur 8, Flurstück 813/104, (Fläche 232 m ²); Flurstück 821/114, (Fläche 208 m ²); Flurstück 812/513, (Fläche 20 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Dillenburg Wilhelmstraße 7 35683 Dillenburg
	Auftrag vom 07.08.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	21.08.2025
Qualitätsstichtag:	21.08.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	21.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Das Gebäude war nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts erfolgen.
	Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerinnen und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 29.07.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Haiger;
- Auskünfte des Kreises (Baulastenauskunft);
- Auskünfte des Gutachterausschusses;
- Bauzeichnungen.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter und Pächter** sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt.
- b) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
- c) Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt. Ob ggf. eine Gewerbeanmeldung besteht, wurde nicht untersucht.
- d) **Maschinen oder Betriebseinrichtungen** (Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB), die im Gutachten nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- e) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- f) **Baubehördliche Beschränkungen** oder **Beanstandungen** sind nicht bekannt.
- g) Ein **Energieausweis** liegt nicht vor.
- h) Die **tatsächliche Adresse** des Objekts stimmt mit den Angaben im Beschluss überein.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Haiger (ca. 20.000 Einwohner); Stadtteil Sechshelden (ca. 1.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Siegen (ca. 25 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 90 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 277 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Haiger (ca. 1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 105 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern von Sechshelden; Grundschule und Kindergarten vor Ort; Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte in Dillenburg oder Haiger, ca. 2,5 km entfernt öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	durch oberhalb verlaufende Autobahn
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 11 m (Flurstücke 812/513 + 813/104 insg.); ca. 5,2 m (Flurstück 812/513)
mittlere Tiefe:	ca. 23 m (Flurstücke 812/513 + 813/104 insg.); ca. 39 m (Flurstück 812/513)
Grundstücksgröße:	insgesamt 460 m ²
Bemerkungen:	regelmäßige, rombusartige Grundstücksformen, Eckgrundstück (Flurstück 813/104)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Alle Grundstücke liegen in der Hofstraße und werden von dieser erschlossen. Das Flurstück 812/513 liegt nördlich des Hauptgrundstücks Flurstück 813/104 und wird über dieses oder über die angrenzende Straße „Pflanzgarten“ erschlossen.
Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr (Hofstraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Mauer/Mauersockel, tlw.. Zaun (Flurstücke 812/513 + 813/104 insg.)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund; Lage im Dill-Tal, üblicherweise relativ hoher Grundwasserstand
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.06.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Sechshelden, Blatt 1268, folgende Eintragungen:

- Pfändungsvermerk eines Erbanteils;
- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Der ursprüngliche Bauschein liegt nicht vor. Es liegt der Bauschein Nr. 41 für die Errichtung eines Balkons und einer Einfriedung vom 01.12.1971 vor. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (alle Flurstücke)

beitragsrechtlicher Zustand: Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Flurstück 813/104 (Blatt 1268, lfd. Nr. 10) ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich ein 2 Stellplatz. Das Objekt ist eigengenutzt.

Das Grundstück Flurstück 812/513 (Blatt 1268, lfd. Nr. 15) ist eine Verlängerung des Grundstücks Flurstück 813/104 und wird als Garten genutzt.

Das Grundstück Flurstück 821/114 (Blatt 1268, lfd. Nr. 12) ist unbebaut und stark verwildert. Es wurde offenbar zuvor als Garten genutzt. Hierbei handelt es sich um eine sogenannte Arrondierungsfläche zu den benachbarten Grundstücken.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine einfache/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes, dreigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist ebenerdig im ‚Kellergeschoss‘ zugänglich
Baujahr:	nicht bekannt, ca. 1930 (gemäß Schätzung)
Modernisierungen:	keine Modernisierungen in den letzten Jahren bekannt oder von außen erkennbar
Fläche:	rd. 38 m ² Nutzfläche KG; rd. 107 m ² Wohnfläche EG – DG
Außenansicht:	überwiegend verschiefert, tlw. Kunstschiefer, Rückseite mit Efeu-Bewuchs, Sockel verputzt, tlw. mit Riemchen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	nicht bekannt, üblicherweise: Kellerräume, nicht ausgebaut
Erdgeschoss:	nicht bekannt, üblicherweise: Wohnzimmer, WC, Flur, Küche
Obergeschoss:	nicht bekannt, üblicherweise: Bad, 2 Zimmer, Flur
Dachgeschoss:	nicht bekannt, üblicherweise: 2 ausgebaute Zimmer, Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	nicht bekannt, üblicherweise: Mauerwerk, ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	nicht bekannt, üblicherweise: massiv
Geschossdecken:	nicht bekannt, üblicherweise: Trägerdecke (Kellerdecke); Holzbalkendecken (Geschossdecken)
Treppen:	Massivtreppe mit Fliesenbelag (Kellertreppe); Holztreppe (Geschosstreppen)
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten; Eindeckung aus Schiefer; Regenrinnen aus Blech mit Anstrich

3.2.4 Kellerausstattung

Bodenbelag:	nicht bekannt, üblicherweise: Beton, Fliesen (Eingangsbereich)
Wandbekleidung:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich, tlw. Tapeten (Eingangsbereich)
Türen:	nicht bekannt, üblicherweise: Holzbrettertüren
Fenster:	Glasbausteinfenster

3.2.5 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1972; Rollläden vorhanden; Glasbausteinfenster; Fensterbänke außen aus Kunststein
Hauseingangstür:	einfache Tür aus Holz mit Glaseinsatz
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache Türen aus Holzwerkstoffen oder Massivholztüren mit Füllungen, Holzzeugen

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt, üblicherweise: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Anmerkung:	Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist derzeit das Wasser möglicherweise abgedreht.
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt, üblicherweise: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache, überalterte Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen
Heizung:	nicht bekannt, üblicherweise Zentralheizung oder Einzelöfen
Wasserversorgung:	nicht bekannt, üblicherweise: zentral über Heizung oder über Elektro-Boiler oder Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: Sanitärausstattung in einfachem, überaltertem Standard

3.2.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	angebaute Überdachung aus Holzkonstruktion, tlw. genutzt als Carport
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

3.2.8 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: PVC, Fliesen, Laminat, Holzdielen
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich; Fliesen, halbhoch (Sanitärräume)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich, Holzvertäfelung, Styropordekorplatten

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektgemäß zweckmäßig; nicht mehr zeitgemäß
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	nicht bekannt; soweit von außen erkennbar: Schäden im Sockelbereich
Energieausweis:	liegt nicht vor
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbeurteilung nicht möglich. Äußerlich erscheint das Gebäude dem Baujahr entsprechend mäßig unterhalten. Es bestehen tlw. Mängel. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt innen dem Äußeren entsprechend unterhalten und einfach ausgestattet ist. Es wird von verschmutzten und ungepflegten Räumlichkeiten ausgegangen. Es wird ein allgemeiner Sanierungs- und Modernisierungsbedarf unterstellt.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Zufahrts- und Stellplatzbefestigung (Betonplatten), Hecken und Sträucher; Einfriedung tlw. vorhanden (Mauersockel mit Zaun, Mauer, Hecken), einfacher Schuppen (ehem. Stall). Die Außenanlagen befinden sich in einem verwilderten, ungepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35708 Haiger - Sechshelden, Hofstraße 31, sowie für das ehemals als Garten genutzte Grundstück in 35708 Haiger - Sechshelden, Hofstraße, zum Wertermittlungstichtag 21.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Sechshelden</i>	<i>1268</i>	<i>10</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Sechshelden</i>	<i>8</i>	<i>813/104</i>	<i>232 m²</i>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Sechshelden</i>	<i>1268</i>	<i>12</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Sechshelden</i>	<i>8</i>	<i>821/114</i>	<i>208 m²</i>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Sechshelden</i>	<i>1268</i>	<i>15</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Sechshelden</i>	<i>8</i>	<i>812/513</i>	<i>20 m²</i>

Bildung von Teilgrundstücken

Die Grundstücke Flurstück 813/104 und Flurstück 812/513 werden als Ganzes genutzt, hier besteht eine wirtschaftliche Einheit. Diese würden im normalen Veräußerungsfall als Ganzes behandelt. Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens muss jedoch der Wert der einzeln veräußerbaren Teilgrundstücke getrennt ausgewiesen werden. Das Grundstück Flurstück 821/114 ist unabhängig und eigenständig nutzbar.

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung daher in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 813/104	Einfamilienhaus	232 m ²
B - Flurstück 821/114	unbebaut (Garten)	208 m ²
C - Flurstück 812/513	unbebaut (Garten)	20 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		460 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 813/104

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	232 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	65,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.08.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	65,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	232	× 1,162	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	75,53 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	75,53 €/m²	
Fläche		×	232 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	17.522,96 € rd. 17.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 **17.500,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2: Die Anpassung erfolgt gemäß der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Grundstücksgrößen-Anpassungstabelle.

Ermittlung des Anpassungsfaktors: Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	232 (+20)	1,220
Vergleichsobjekt	500	1,050

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,162**

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	639,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	206,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	137.634,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	259.577,72 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	259.577,72 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre
• prozentual		84,29 %
• Faktor	x	0,1571
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	40.779,66 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		40.779,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	42.279,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	59.779,66 €
Sachwertfaktor	x	1,34
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	80.104,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
Sachwert	=	78.104,74 €
	rd.	78.100,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	100,0	725,00
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			725,00
gewogener Standard =			2,0

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 725,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,980

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• ebenerdiges Kellergeschoss (keine Erdarbeiten) × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 639,45 €/m² BGF

rd. 639,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Dachaufbau	1.500,00 €
• angebaute Überdachung	4.500,00 €
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung inkl. Schuppen	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1930 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1930 = 95 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 95 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 84 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt. Dieser wird mittels Kreuzinterpolation mit 1,44 ermittelt und aufgrund der aktuellen Marktsituation und des Objektzustands um 10%-Punkte reduziert.

Kreuzinterpolation bzw. -extrapolation

Gegeben:

	$Y_1 = 100.000,00$	$Y_i = 78.200,00$	$Y_2 = 150.000,00$
$X_1 = 41,00$	1,30	1,39	1,09
$X_i = 65,00$	1,35	$Z_{ii} = ?$	1,16
$X_2 = 76,00$	1,38	1,46	1,19

Kreuzinterpolationsergebnis:

$Z_{ii} = 1,44$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• unmittelbare Maßnahmen Freibereich	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

4.2.5 Ertragswertermittlung

4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnen	107,00	1,00	5,50	588,50	7.062,00
	2	Stellplatz			20,00	20,00	240,00
Summe			107,00	1,00		608,50	7.302,00

Das Objekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.302,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.003,04 €
jährlicher Reinertrag	= 5.298,96 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,50 % von 17.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 87,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.211,46 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,677
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 55.642,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 73.142,76 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 73.142,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.000,00 €
Ertragswert	= 71.142,76 €
	rd. 71.100,00 €

4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
 - aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses)
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.498,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	146,04
Summe			2.003,04 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• unmittelbare Maßnahmen Freibereich	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

4.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **78.100,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **71.100,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a)	× 0,90 (b)	= 0,360 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[78.100,00 \text{ €} \times 0,900 + 71.100,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \underline{\underline{76.100,00 \text{ €}}}$.

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 813/104

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **78.100,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **71.100,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute **Teilgrundstück A - Flurstück 813/104** in 35708 Haiger - Sechshelden, Hofstraße 31,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Sechshelden</i>	<i>1268</i>	<i>10</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Sechshelden</i>	<i>8</i>	<i>813/104</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 – **dem äußeren Anschein nach** – mit rd.

76.100 €

in Worten: sechsundsiebzigtausendeinhundert Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 821/114

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land / hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche (f)	=	208 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	65,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.08.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	65,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land/ hausnahes Gartenland	× 0,20	E1
Fläche (m ²)	500	208	× 1,500	E2
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	19,50 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	19,50 €/m²	
Fläche		×	208 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	4.056,00 € rd. 4.060,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 **4.060,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Das Grundstück ist zunächst als baureifes Land einzustufen, es ist erschlossen und liegt innerhalb einer Ortschaft. Allerdings lässt der schmale Grundstückszuschnitt keine relevante Bebauung zu. Lediglich für die benachbarten Grundstücke ist das Bewertungsobjekt als sogenannte „Arrondierungsfläche“ zur Erweiterung der eigenen Grundstücksfläche interessant. Hierauf bezieht sich der Verkehrswert gem. §193 BauGB jedoch nicht. Hausnahes bzw. wohnungsfernes Gartenland wurde 2024 im Kreisgebiet durchschnittlich mit 7,34 €/m² gehandelt, hierbei liegt der durchschnittliche Wert bei rd. 20% des angrenzenden Bodenrichtwertes für baureifes Land.

E2: Aufgrund der geringen Grundstücksfläche wird eine Anpassung von 50% vorgenommen.

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 821/114“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.060,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.060,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.060,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	1.060,00 €
Vergleichswert	=	3.000,00 €
	rd.	3.000,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-1.060,00 €
• Freilegung, Entholzung	-1.060,00 €
Summe	-1.060,00 €

4.3.6 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 821/114

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als ehemaligen Garten genutzte **Teilgrundstück B - Flurstück 821/114** in 35708 Haiger - Sechshelden, Hofstraße,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sechshelden	1268	12
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sechshelden	8	821/114

wird zum Wertermittlungstichtag 21.08.2025 mit rd.

3.000 €

in Worten: dreitausend Euro

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 812/513

Verfahrenswahl mit Begründung wie unter 4.3.1

4.4.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert des Teilgrundstücks C ist im Zusammenhang mit dem Hauptgrundstück Flurstück 813/104 zu betrachten, daher wird der angepasste Bodenwert in Höhe von 75.53 €/m² aus 4.2.2 übernommen.

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	75,53 €/m ²
Fläche (m ²)	× 20,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 1.510,60 € <u>rd. 1.510,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 1.510,00 €.

4.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C - Flurstück 812/513“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.510,00 €
Wert der Außenanlagen (nicht relevant)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.510,00 €
Marktanpassung (aus 4.2.4.3 übernommen)	-	1,34
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.023,40 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	2.023,40 €
	rd.	2.000,00 €

4.4.3 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 812/513

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute **Teilgrundstück C - Flurstück 812/513** in 35708 Haiger - Sechshelden, Hofstraße 31,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Sechshelden</i>	1268	15
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Sechshelden</i>	8	812/513

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 mit rd.

2.000 €

in Worten: zweitausend Euro

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 813/104	Einfamilienhaus	232 m ²	76.100,00 €
B - Flurstück 821/114	unbebaut (ehem. Garten)	208 m ²	3.000,00 €
C - Flurstück 812/513	unbebaut (Garten)	20 m ²	2.000,00 €
Summe		460 m ²	81.100,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35708 Haiger - Sechshelden, Hofstraße 31, sowie für das als ehemaligen Garten genutzte Grundstück in 35708 Haiger - Sechshelden, Hofstraße,

Grundbuch	Blatt		
<i>Sechshelden</i>	<i>1268</i>		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>10</i>	<i>Sechshelden</i>	<i>8</i>	<i>813/104</i>
<i>12</i>	<i>Sechshelden</i>	<i>8</i>	<i>821/114</i>
<i>15</i>	<i>Sechshelden</i>	<i>8</i>	<i>812/513</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 – dem äußeren Anschein nach – mit insgesamt rd.

81.100 €

in Worten: einundachtzigtausendeinhundert Euro

geschätzt. Der ermittelte Wert unterstellt ein normal geräumtes Grundstück (besenrein).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Müschbach, den 3. November 2025



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.03.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes wird vom Sachverständigen übernommen. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mit der Unterschrift bestätigt der Sachverständige zugleich, dass Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden und Innenaufnahmen mit Zustimmung der Bewohner angefertigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

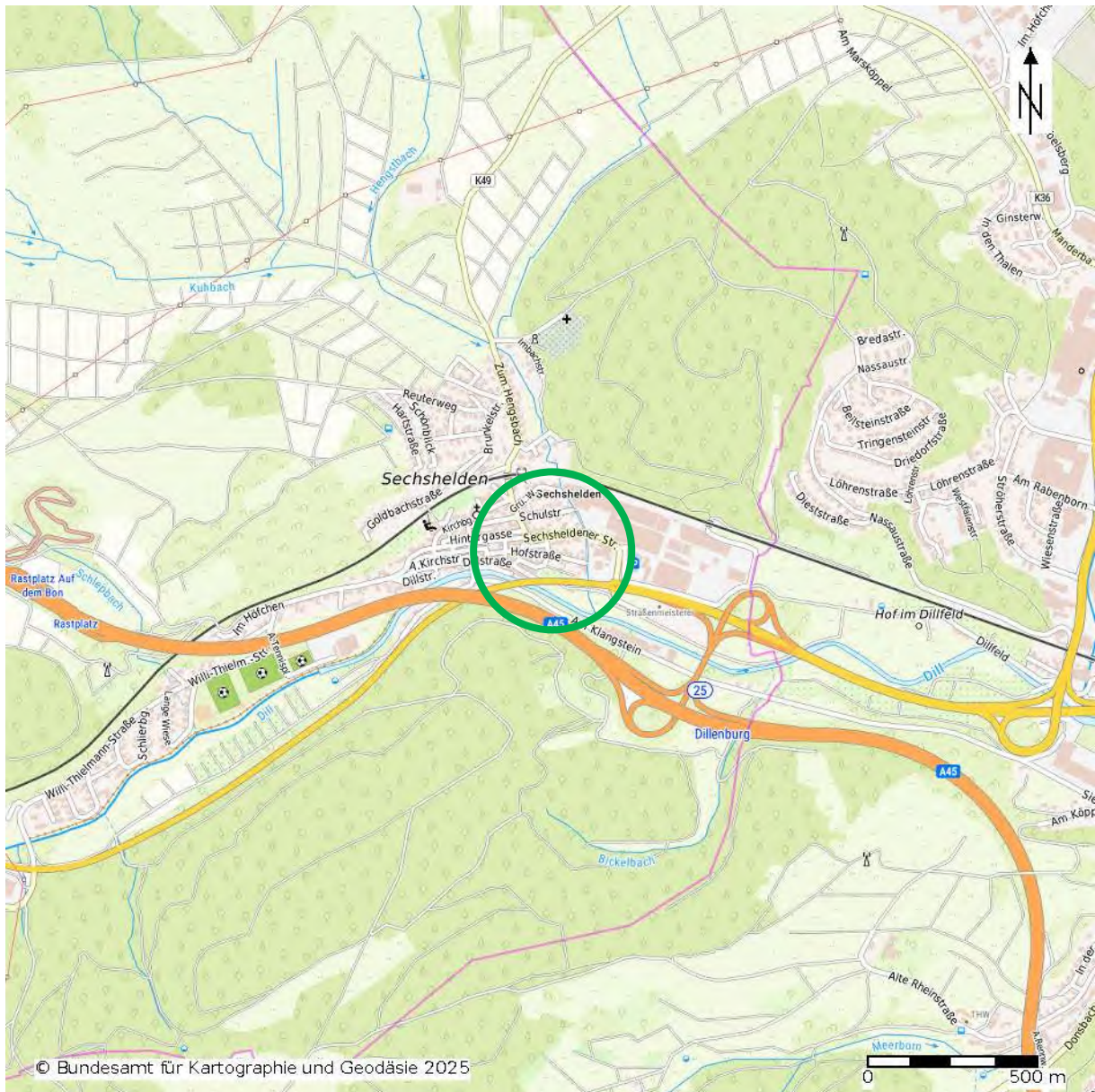
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte



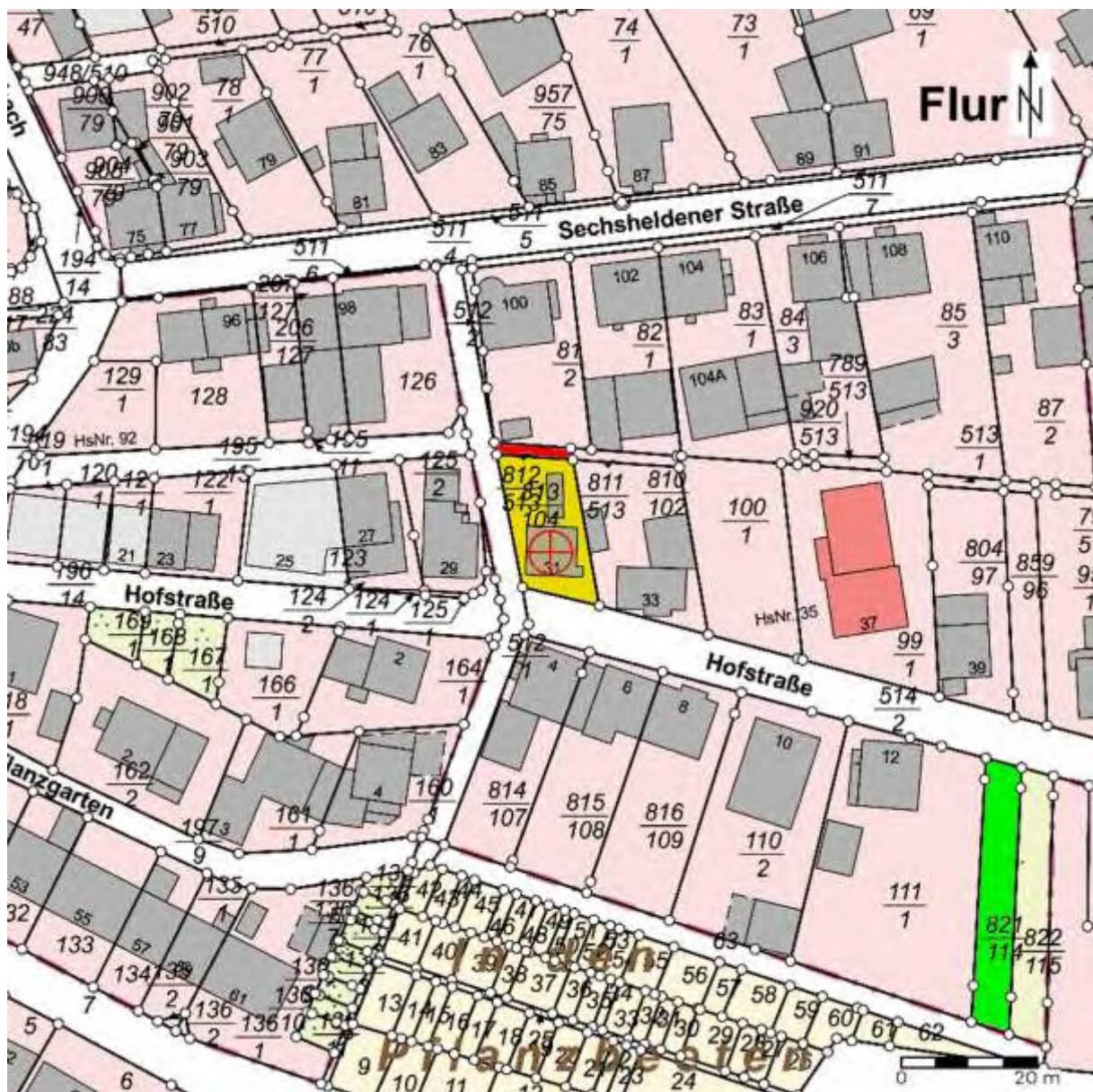
6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekte farblich markiert

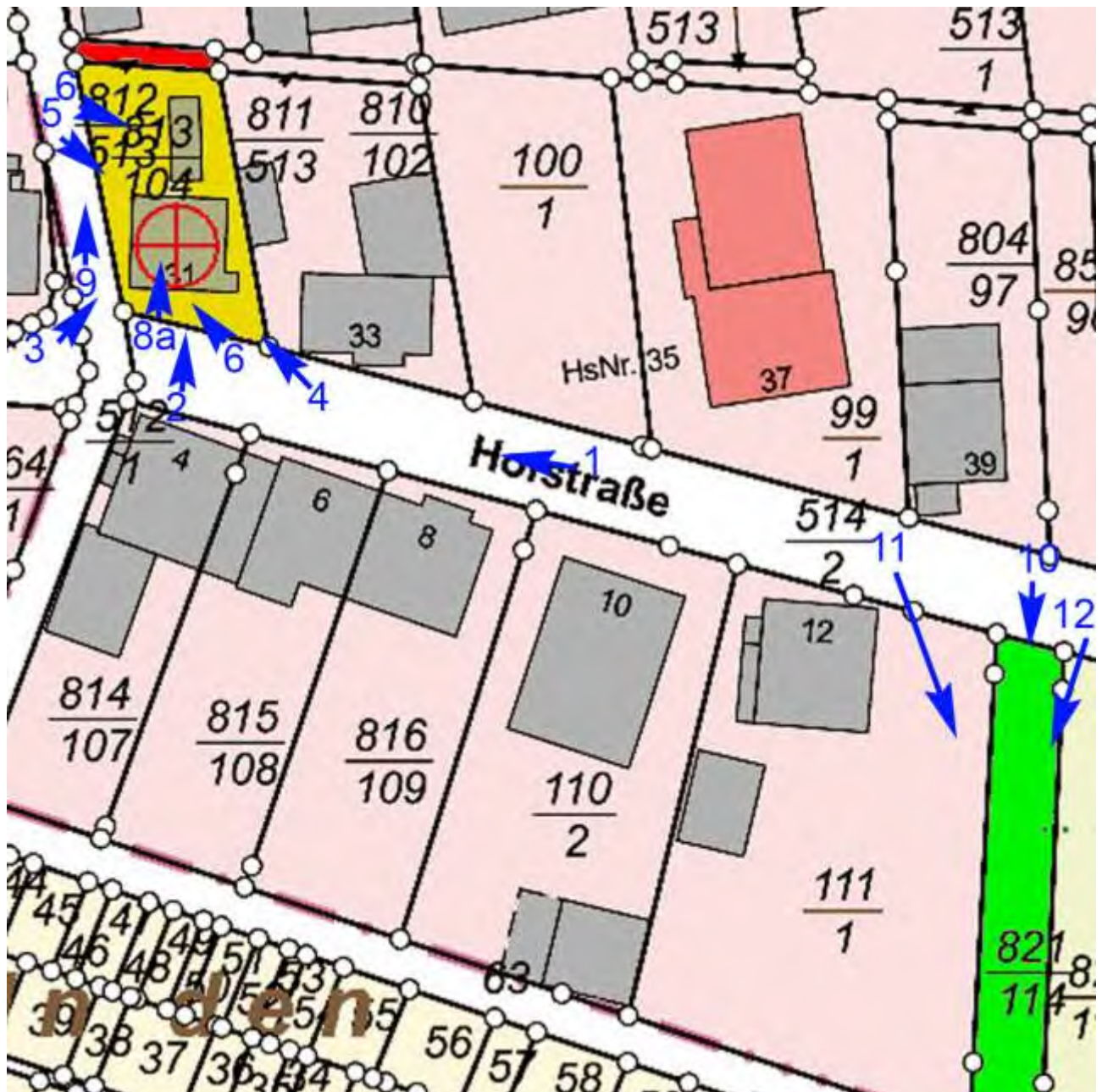
Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Markierung	Fläche
A - Flurstück 813/104	Einfamilienhaus	gelb	232 m ²
B - Flurstück 821/114	unbebaut (Garten)	grün	208 m ²
C - Flurstück 812/513	unbebaut (Garten)	rot	20 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:			460 m ²



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Lage des Wohnhauses in der Straße, Umgebungsbebauung



2 Frontansicht von der Hofstraße (Südansicht)



3 Seiten-/Straßeneckansicht (Südwestansicht)



4 Straßen-/Seitenansicht (Südostansicht)



5 Rück-/Seitenansicht (Nordwestansicht)



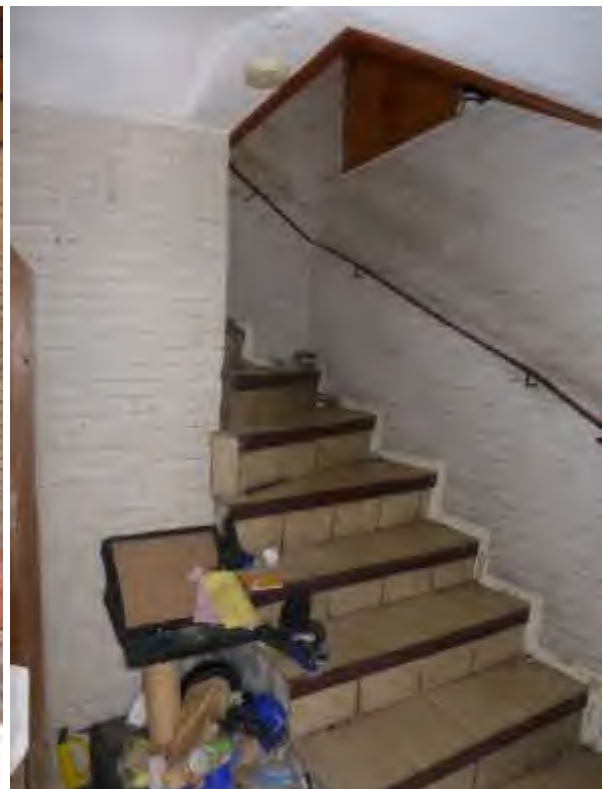
6 Carport und angebaute Überdachung



7 verwilderter Garten, überwucherter Schuppen im Hintergrund



8 a Hauseingangstür im KG



8 b Treppe zum Erdgeschoss



9 Seitenansicht Wohnhaus, Straße „Pflanzgarten“



10 Straßenansicht Gartengrundstück Flurstück 821/114



11 Seitenansicht Gartengrundstück Flurstück 821/114

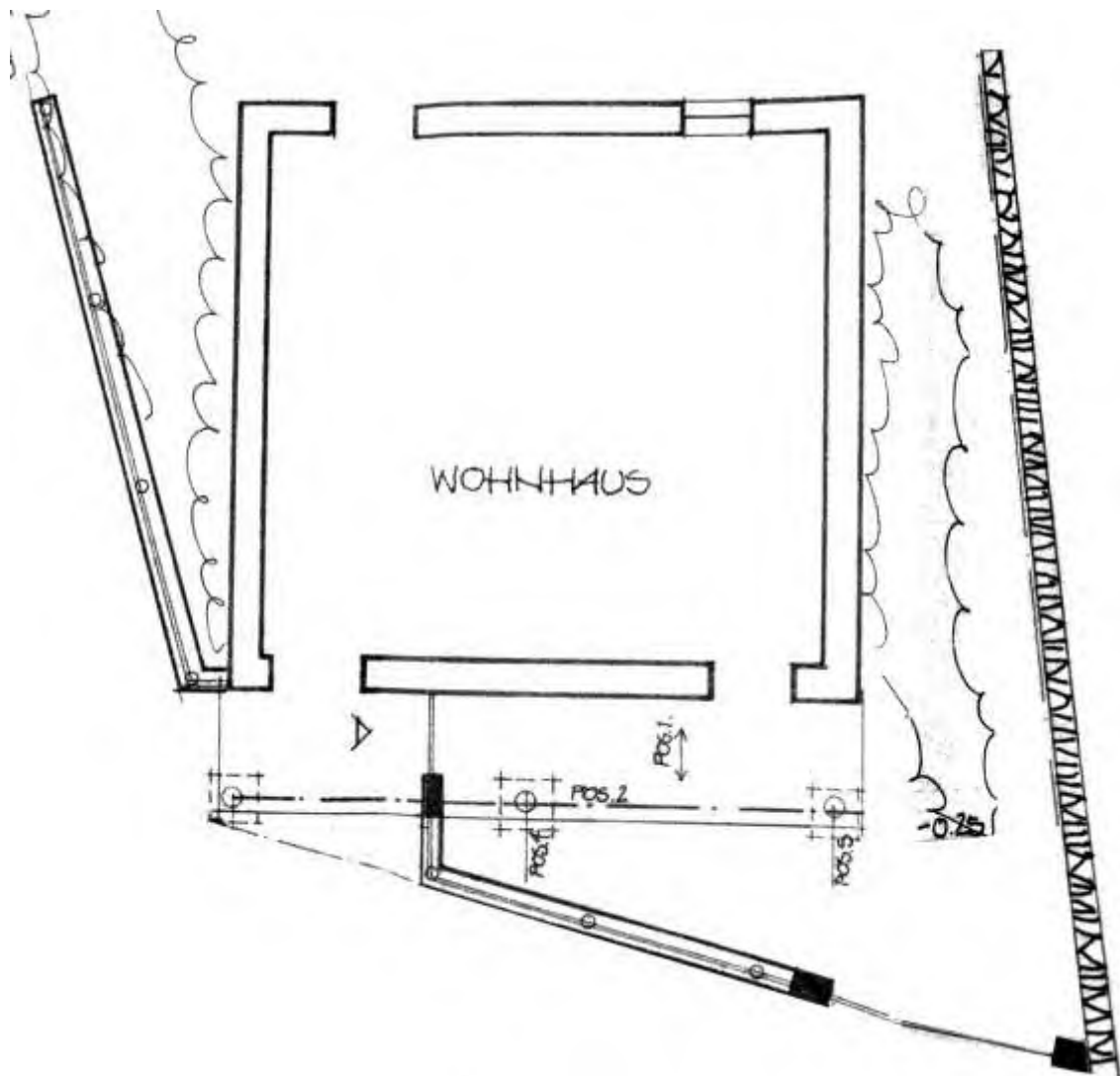


12 Seitenansicht Gartengrundstück Flurstück 821/114

6.7 Pläne

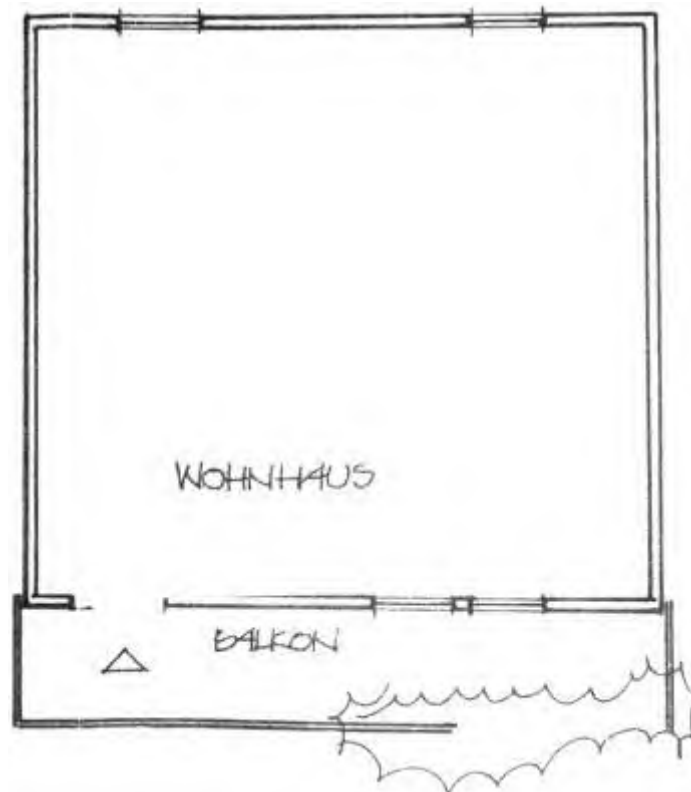
6.7.1 Grundriss Keller-/Eingangsgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Aufteilung nicht enthalten.



6.7.2 Grundriss Erd-/Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich (der dargestellte Balkon wurde nicht als Balkon realisiert), Aufteilung nicht enthalten.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m ²)
Wohnhaus					
	EG ca.	7,200	7,050	0,750	38,07
	OG ca.	7,200	7,050	0,750	38,07
	DG ca.	7,200	7,050	0,600	30,46
	Summe Wohnfläche				106,60