

Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter (WG) |
Sachverständiger EBS (European Business School) | Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Zweifamilienwohnhaus mit Anbau und Scheune Backhausstraße 17, Wersau 64395 Brensbach
Wertermittlungstichtag:	11.02.2026
Ortsbesichtigung:	11.02.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 21 K 5/25
Report-Nr.	2026-02-11
Erstelldatum:	27.03.2026



Verkehrswert 50.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 3
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 42

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	11
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	12
3.1.	Allgemeines	12
3.2	Gebäudebeschreibung	13
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	15
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	16
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	16
4	Verkehrswertermittlung	17
4.1	Allgemeine Kriterien	17
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	19
4.3.1	Bodenrichtwert	19
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	20
4.5	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	25
4.5.1	Ertragswertberechnung (Investitionsmodell)	26
5	Verkehrswertableitung	27
5.1	Verkehrswert	28
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	29
6.1	Liegenschaftskarte	30
6.2	Grundriss Kellergeschoss	31
6.3	Grundriss Erdgeschoss	32
6.4	Grundriss Obergeschoss	33
6.5	Querschnitt Wohnhaus und Ansichten	34
6.6	Wohnflächenberechnung	35
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	36
	Anlage Fotos	37

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit Anbau und Scheune
Aktenzeichen	21 K 5/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64395 Brensbach, Backhausstraße 17
Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Grundbuch von Wersau, Blatt 914
Gemarkung Wersau	Lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 276
Tag der Ortsbesichtigung	11.02.2026
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	11.02.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	344 m ²
Ursprüngliches Baujahr	Nicht bekannt; Aufstockung 1965
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (fiktiv)	28 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Brutto-Grundfläche (BGF), ca.	364 m ² (Wohnhaus) 70 m ² (Anbau)
Grundfläche Scheune, ca.	90 m ²
Wohnfläche ges. rd.	158 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.200 €/Monat
Mietvertrag	Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung unter Berücksichtigung der Investitionskosten
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	3,0 %
Baulicher Zustand	Schlecht
Aktuelle Nutzung	Leerstand; das Gebäude ist im aktuellen Zustand nicht bewohnbar
Ergebnisse	
Ertragswert	88.000,- €
Berücksichtigte Investitionskosten	140.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung der Unrentierlichkeit der Investitionskosten)	50.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein leerstehendes modernisierungsbedürftiges Wohnhaus. Ursprünglich wurde das Grundstück, das noch im hinteren Bereich mit einer Scheune und Nebengebäuden bebaut ist, als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Die dörfliche, innerörtliche Wohnlage ist verdichtet bebaut (Grenzbebauungen); beim Bewertungsobjekt ist ein Überbau der Scheune auf das nördliche Nachbargrundstück feststellbar. Das Wohnhaus wurde ca. 1965 (Baugenehmigung) umgebaut und aufgestockt. Die in den letzten 20 Jahren durchgeführten Ausbau- und Instandhaltungsarbeiten wurden nicht sachgemäß und nachhaltig durchgeführt. Neben zahlreich feststellbaren Bauschäden und Baumängeln besteht Instandhaltungsrückstau, Reparatur- und Modernisierungsbedarf. Der überbaute Scheunenteil ist nach einer Begutachtung durch einen Statiker einsturzgefährdet – hier besteht Handlungsbedarf (Rückbau).

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	11.02.2026
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Nachlasspfleger und der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2025 Bodenrichtwertauskunft Lagepläne Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt Unterlagen vom Nachlasspfleger (Kurzprotokoll eines Ingenieurbüros für Tragwerksplanung, Baugenehmigungsunterlagen ohne Pläne) Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek Internet Recherchen (Angaben bei Online- / sowie Recherchen mit künstlicher Intelligenz –KI– ohne Gewähr)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Eine automatisierte Überprüfung beim Regierungspräsidium hat ergeben, dass zu dieser Adresse kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.

Berechnungen: Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der recherchierten Unterlagen vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Zweifamilienwohnhaus mit Anbau/Schuppen und Scheune.

Weitere Feststellungen:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Mieter konnten nicht festgestellt werden; das Wohnhaus steht leer. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden wie folgt mitgeteilt:

2025 wurde von einem Statiker im Zuge einer beauftragten Bestandssicherung durch den Nachlassverwalter eine Ortsbegehung von einem Ingenieurbüro für Tragwerksplanung durchgeführt. Besichtigt wurde das Nebengebäude (Scheune). Die Besichtigung beschränkte sich auf die Nordseite – dieser Teil der Scheune überbaut auf das Nachbargrundstück. Die Giebelseite steht nach außen schief und droht einzustürzen. In der Scheune wurden vorab Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt und vom Tragwerksplaner begutachtet. Mit Protokoll vom 19.11.2025 wurde vom Statiker wie folgt (zusammengefasst) festgestellt:

Kurz zusammengefasst:

- **Die Belastung aus dem Dach wurde von der Giebelwand genommen und wirkt nun auf die neue Holzkonstruktion.**
- **Die Giebelwand hat eine Schiefstellung und deren Eigengewicht wird im Sockelbereich durch die Schrägabstützung beim Nachbarn abgefangen.**
- **Die sekundäre Holzkonstruktion im Innenbereich wurde Statisch, wie auch handwerklich ohne erkennbare Mängel ausgeführt.**

Die Giebelwand und deren Schrägabstützung sind Einsturgefährdet und bedürfen eines schnellstmöglichen Rückbaus. Diese Schrägabstützung wird nur temporär standhalten und hat keine langfristige Standsicherheit.

Es drohen Scheunenbauteile aus der Giebelfassade einzustürzen und auf die Nachbarbebauung zu fallen.

Ich weise daraufhin, dass das Gebäude des Nachbarn unmittelbar an der Grenze neben der Scheune nicht bewohnt werden darf, solange diese Giebelfassade nicht zurückgebaut ist.

Die Giebelfassade wird von der Bauaufsicht überwacht, ein Bau-/Sicherheitszaun wurde aufgestellt. Des Weiteren wurde vom Bezirksschornsteinfegermeister mitgeteilt, dass die im Kellergeschoss provisorisch eingebaute Holzpellettheizung zu erneuern sei, ebenso sei eine Kaminsanierung durchzuführen. Bei der Heizungsanlage handele es sich um eine gebraucht eingebaute Heizungsanlage, welche provisorisch und in Eigenhilfe eingebaut worden sei. Eine Betriebserlaubnis durch den Schornsteinfeger fehle aufgrund erheblicher Mängel.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen
 Kreis: Odenwaldkreis
 Ort und Einwohnerzahl: Brensbach 5.043 Einwohner, inkl. Ortsteile (2023), davon in Wersau ca. 1.300 Einwohner.

Demographischer Wandel im Vergleich: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2023 Brensbach	2023 Erbach (ERB)	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	5.043	14.099	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-1,8	5,2	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,3	3,2	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,7	9,3	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	12,5	11,4

In Brensbach ist eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung feststellbar.

Brensbach liegt im Odenwald, im südlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum und wurde im Regionalplan Südhessen als Kleinzentrum ausgewiesen.

Definition

Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.

Die infrastrukturelle Hauptversorgung erfolgt in Brensbach, hier sind sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf vorhanden, ebenso Ärzte und Schulen. In Wersau gibt es eine Grundschule. Weiterführende Schulen in Groß-Bieberau und Reichelsheim.

Auszug Stadtporträt gem. Internetauftritt:

„In Brensbach wird soziales Leben, Bildung und Kultur großgeschrieben. Zwei Grundschulen, drei gemeindliche Kindergärten sowie ein privat geführter Waldkindergarten und Kindertagespflegestellen, eine kirchliche und eine Gemeindebücherei sowie rund 60 Vereine bieten gerade für Familien beste Voraussetzungen für eine zukunftssichere Entwicklung. Die Großgemeinde Brensbach punktet zudem mit bezahlbarem Wohnraum, einer guten Nahversorgung sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung nach Darmstadt und ins Rhein-Main-Gebiet.“

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen: Rhein-Main-Flughafen ca. 55 km entfernt
 Bahnhof: Reinheim ca. 8 km entfernt (Anbindung nach Darmstadt) und in den Odenwald.
 Bus: Verbindungen in die umliegenden Gemeinden, Haltestelle in fußläufiger Entfernung.
 Autobahnauffahrt: Auf die A5 und A67 bei Pfungstadt ca. 25 km entfernt
 Nahe gelegene Zentren: Erbach ca. 21 km
 Darmstadt ca. 26 km
 Frankfurt/Main ca. 56 km

Wirtschaftsstruktur

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren Odenwald/Hessen im Vergleich¹

Indikatoren	2023 Brensbach	2023 Erbach (ERB)	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,3	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	22,1	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	k.A.	77,6	77,0
Arbeitsplatzzentralität	0,6	1,3	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	4,5	5,7	6,0

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote Odenwaldkreis: 4,8 % (Stand Februar 2026)

Arbeitslosenquote Hessen: 6,1 %

Deutschland: 6,5 %

Einzelhandelsrelevante

Kaufkraftkennziffer pro Kopf ³ : 99,3 (Brensbach)
94,3 (Odenwaldkreis)
101,0 (Hessen)
100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt in innerörtlicher, ländlicher Dorflage.

Wohnlage: Einfache Wohnlage mit einer stark verdichteten Bebauung.

Art der Bebauung und Nutzung
in der Straße:

In der Straße und Umgebung wohnbauliche und ortskerntypische Mischnutzungen (Landwirtschaft, Geschäfte, Gastronomie, Dienstleistungen).

Immissionen:

Beim Ortstermin keine festgestellt. Gebietstypisch sind jedoch Immissionen durch Straßenverkehr (geringe Beeinträchtigung) und Mischnutzungen.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich),
Hochwasserrisiko:

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, ohne Hochwasserrisiko.
Siehe hierzu:
<https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck>

Ausrichtung:

Das Gebäude ist zur Straße nach Osten und im Hofraum nach Süden ausgerichtet.

Immobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland steigen weiter moderat an. Einfamilienhäuser verteuerten sich im bundesweiten Durchschnitt zum zweiten Mal in Folge um +0,4 % gegenüber dem Vormonat, Eigentumswohnungen legten um +0,1 % zu. Im Jahresvergleich liegen die Hauspreise nun bei +3,3 % und damit erstmals seit längerem wieder über der Entwicklung der Eigentumswohnungen, die ein Plus von +2,2 % verzeichnen (Auszug Sprengnetter Januar Analyse vom 05.03.2026).

Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und die weiteren Beschaffenheitsmerkmale bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen und Marktrisiken (gestiegene Zinsen, erhöhte Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen, lagebezogen von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Der in diesem Gutachten ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Quelle: Gemeinde Steckbrief IHK, Stand Juni 2025.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen:
Größe 344 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe: 11,47 m * 30 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Straße: Innerörtliche schmale, asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße, mit fahrbahngleichen gepflasterten Bürgersteigen/Gehwegen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze: Im Hofraum und in der Scheune 1-2 Abstellmöglichkeiten für PKWs.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise mit Grenzbebauung nach Norden; die Scheune zusätzlich nach Westen. Die Gebäude überbauen zum Teil die Grundstücksgrenzen. Zur Straße steht das Wohnhaus grenzständig zum öffentlichen Straßenraum.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Michelstadt
Grundbuch von Wersau, Blatt 914

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gemischte Bauflächen im Bestand.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan vom 20.07.1979 mit der Bezeichnung ‚Am Sportplatz‘ liegt vor (Zustellung der Unterlagen vom Stadtbauamt; weitere Recherchen dazu erfolgten nicht).

Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt:

Art MD: Dorfgebiet; 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GFZ Geschossflächenzahl 0,8

GRZ Grundflächenzahl 0,4



Gebiet 4

Dorfgebiet
 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Geschlossene Bauweise
 Geschossflächenzahl: 0,8
 Grundflächenzahl: 0,4
 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Es ist eine höher verdichtete innerörtliche Bauweise (ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen; in der Straße mit einseitiger Grenzbebauung und beim Bewertungsobjekt noch mit einer hinten liegenden Scheunenbebauung und Nebengebäuden feststellbar.
 Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Bauliche Erweiterungen oder Umnutzungen (z.B. Umbau Scheunengebäude) sind im Rahmen einer Bauvoranfrage abzuklären.

Baulasten:

Nachfolgender Auszug aus dem Baulastenblatt



Baulastenblatt	
Nummer	Seite
5885	1

Gemarkung: Wersau, Flur 1, Flurstück-Nr. 276

Straße: Backhausstraße 17

1	2	3
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen

- 1 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, auf seinem Grundstück eine Abstandsfläche (dargestellt in der beigefügten Liegenschaftskarte in grüner Farbe) von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 16.01.2017

Erbach, 16.01.2017

Müller

Beurteilung: Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Baulast dient dazu, eine Bebauung (oder Nutzung) zu ermöglichen, die ohne Übernahme der Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich wäre.

Es handelt sich demnach um die Sicherung öffentlich-rechtlicher Belange für die Bebauung. Erst durch die Begründung der Baulast konnte eine Baugenehmigung auf dem südlich angrenzenden Flurstück 277/1 erteilt werden (siehe Anlage Liegenschaftskarte). Ein Wertnachteil ergibt sich beim Bewertungsobjekt im Hinblick auf die örtliche Bauweise in der Mikrolage nicht, da auf dem Bewertungsgrundstück in gleichem Maße Gebäude errichtet wurden (Vor- und Nachteile gleichen sich aus). Der Vorteil besteht in der jeweils höheren Ausnutzung der Grundstücke. Nachteile ergeben sich durch die höher verdichtete ortstypische Bebauung.

Überbau §§ 912 BGB

Es ist ein Überbau feststellbar. Die Scheune überbaut auf das nördliche Nachbargrundstück. Bei einem Überbau ist regelmäßig das Stammgrundstück (herrschendes Grundstück) zu bestimmen. Der wesentliche Teil der Scheune steht auf dem Flurstück Nr. 276, somit ist es herrschendes Grundstück und wird für diese Bewertung als Stammgrundstück angesehen. Das Flurstück 273/4, auf welches überbaut ist das dienende Flurstücke.

Größe der Überbauung: ca. 29 m².

Die Scheune kann nicht entlang der Grundstücksgrenze getrennt werden, ohne dass es in seinem Wesen beeinträchtigt wird.

Der Nachbar (dienendes Flurstück) ist zur Duldung des Überbaus verpflichtet, der Überbauende (herrschendes Flurstück) hat dafür eine Überbaurente zu leisten. Der Überbauende wird Eigentümer der Gebäudeteile, die jeweils in das Nachbargrundstück hineinragen, also auch des Teils, der sich auf fremden Grund befindet (BGH NJW 1970,97 und BGH Urteil vom 02.12.1987 – V ZR 274/86: Der BGH hat in seinem Urteil vom 02.12.1987 – V ZR 274/86 entschieden, dass die Teile, die jeweils in das Nachbargrundstück hineinragen, mit dem Eigentum an dem Gebäude verbunden sind, dessen wesentlicher Bestandteil sie sind (Restüberhang), es liegt also ein Überbau nach § 912 BGB vor (Auszug aus einem Beitrag von Strotkamp aus 'immobilien & bewerten' 03 | 2008, Seite 110).

Ermittlung der Überbaurenten und Barwerte

Für die Höhe der Überbaurente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Wann überbaut wurde, ist nicht bekannt. Das ehemalige Baujahr der Scheune ebenfalls nicht. Für diese Wertermittlung wird angenommen, dass die Überbauung bereits seit über 80 Jahren besteht. Folgende Gegend üblichen Bodenwerte werden angenommen. Bodenwert Mischgebietsflächen 1946: 5 €/m². Es wird daher für die Ermittlung der Überbaurente ansatzweise von einem Baulandwert von 5 €/m² zum Zeitpunkt der Überbauung ausgegangen. Da davon ausgegangen werden kann, dass der einmal erreichte Vorteil des Eigentümers des herrschenden Grundstücks künftig nicht aufgegeben wird, ist der Jahreswert der Überbaurente auf ewig zu verzinsen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Rente jährlich vorschüssig gezahlt wird. Bei einem Erbbauzins von 5 % (Renditezinssatz für die Überlassung eines Grundstücks) zzgl. Bodenwertsteigerung (Annahme längerfristige Bodenwertsteigerung 1 %) angesetzter Zinssatz 6 % und einem relativen Bodenwert von 5 €/m² ergeben sich folgende Überbaurenten nach § 912 BGB wegen entgangener Nutzung der überbauten Fläche von:

Ermittlung der Überbaurente für das belastete Grundstück, Flurstücke Nr. 273/4

Formel: $B_n = R \times \alpha_n^{(t)}$ Barwert = Jährliche Rentenrate x jährlich vorschüssiger Barwertfaktor

Flstck. 273/4

Bodenwert des belasteten Grundstücks

zum Zeitpunkt des Überbaus $29 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2 = 145 \text{ €}$

Jährliche Überbaurente: 6 % von 145 € = **8,70 €**

Wert der Überbaurente: Jährl. Rentenrate^b R = 8,70 €

Laufzeit der Überbaurente: = Ewig

Zahlungsweise = Vorschüssig

Kapitalisierungsszinssatz k = 6 %

Barwertfaktor (jährlich vorschüssig) $\alpha_n^{(t)} = 17,67$

Barwert der Überbaurente Flurstück 273/4 $B_n = 8,70 \times 17,67 = \text{rd. } 154 \text{ €}$

Beurteilung: Der Barwert der Überbaurente ist für die Wertermittlung nebensächlich. Der belastende Umstand des Überbaus und der Einsturzgefährdung des nördlichen überbauten Scheunenteils (Giebelwand) mit der Maßgabe des Statikers den Gebäudeteil rückzubauen, wird in der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale mit einem Risikoabschlag gewürdigt.

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land.
(beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen, nicht ausgebautes Dachgeschoss. In einem Anbau ist ein Abstellraum und Partyraum ausgebaut. Massive Bauweise.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Ursprüngliches Baujahr: Nicht bekannt. 1965 wurde das Wohnhaus umgebaut und aufgestockt.

Bemessene Restnutzungsdauer: 28 Jahre (unter Berücksichtigung ein- gestellter Investitionen).

Wesentliche Modernisierungen der letzten 15 Jahre: Keine. Eine eingebaute Holzpellettheizung wurde gemäß Mitteilung beim Ortstermin nicht vom Bezirksschornsteinfeger abgenommen.

Im Bereich der Scheunenkonstruktion wurden teilweise statische zimmermannsmäßige Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt, die jedoch nicht zu einer verbesserten Standsicherheit im Bereich des Nordgiebels geführt haben (siehe Protokollierung des Statikers).

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohnhaus	
Kellergeschoss:	Kellerräume vom Hofraum aus zugänglich. Ca. 1,8 m hoher offener Erdkeller (ohne Raumaufteilung und Türen) in dem eine Holzpelletheizung eingebaut wurde. Hausanschlüsse ebenfalls im Kellerraum.
Erdgeschoss:	Eingangsflur mit abgeteiltem Treppenaufgang. Im EG eine kleine Einliegerwohnung 1-Zimmer, Küche, Bad, die provisorisch mit Holzplatten abteilt wurde sowie zwei Zimmer zur Backhausstraße (diese Zimmer liegen außerhalb der EG-Wohnung).
Obergeschoss:	Im Obergeschoss 4 Zimmer und ein Badezimmer. Sämtliche Innenausbauten (Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Maler- Putz- und Fliesenarbeiten, die Hauselektrik, die Heizungsinstallation zeigen Baumängel und Bauschäden auf und sind im Verwertungsfalle einer Revitalisierung unfähig zu modernisieren. In dem aktuellen Zustand, ist das Wohnhaus auch wegen feststellbarem Wassereintritt und /oder Wasserschäden nicht bewohnbar. Gemäß Mitteilung des Nachlassverwalters sei das Wasser ordnungsgemäß abgestellt worden.
Dachgeschoss:	Lagerboden, unbeheizt und nicht ausgebaut; über eine Ruckzucktreppe vom Flur aus erschlossen.
Anbau (Zwischenbau Scheune/Wohnhaus):	Massive Bauweise mit Pultdach. Ausbau als Hobbyraum, zum Hofraum offen, stark beschädigt – ohne Restwert.
Scheune:	Gemischte Bauweise. Giebel massiv gemauertes Bruchsteinmauerwerk. Setzrisse und Verschiebung feststellbar. Zimmermannsmäßiges Tragwerk und Dachstuhl (Satteldach – Eindeckung mit roten Dachziegeln) aus Holz; zum Teil ertüchtigt. Gemäß statischer Begutachtung ist die massive Giebelwand auf der Nordseite, trotz provisorischer Stützmaßnahmen, einsturzgefährdet.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Wohnhaus	
Konstruktionsart:	Massive Bauweise, verputzt.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 24 -30 cm, verputzt und hell gestrichen.
Geschosstreppe:	Einläufige baujahrestypische Holztreppe vom EG bis OG. Eingangs- und Kelleraußentreppen massiv.
Dach:	Satteldach. Die Eindeckung mit grauen Betondachssteinen. Dach ungedämmt.
Fenster- und Außentüren:	Isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster (älter als 20 Jahre) und Kunststoffrollläden. Haustür als Holzrahmentüre mit Ornamentglasfüllung. Der Eingangsbereich mit Windfang (verglaste Stahlkonstruktion) ist mit einem Vordach überdacht und zurückversetzt. Der Zugang erfolgt über die Eingangstreppe mit massiven Betonwerksteinstufen (ca. 8 Stufen).
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert oder in Fachwerk-/Leichtbauweise. Innentüren einfache Holztüren mit Futter und Bekleidung.
Deckenkonstruktion:	Decken: Decke über Kellergeschoss als massive Trägerdecke. Decke über EG und OG zum Teil Holzbalkendecke, zum Teil massive Decken (soweit feststellbar). Normale Geschosshöhen, ca. 2,5 m; im Keller sehr niedrig unter 2 m.

Fußböden:	Überwiegend einfache Bodenbeläge Laminat-, Fliesen-, Werksteinböden. Im Sanitärbereich wurde zum Teil modernisiert (weiße Großformatfliesen) jedoch nicht fertiggestellt.
Sanitäreinrichtungen:	EG: Badezimmer, nicht fertiggestellter Modernisierungsausba OG Badezimmer: Ausbau ca. 20-30 Jahre alt mit Badewanne, WC und 2 Waschbecken.
Heizung:	Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Holzpellettheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen (zahlreiche Schäden und Fehlstellen). Nachträglich einfache Installationsführung Aufputz. Die Heizungsanlage sei gemäß Mitteilung beim Ortstermin nicht vom Bezirksschornsteinfeger abgenommen worden.
Kamin:	Über Dach gemauerter Kamin (Anschluss Holzpellettheizung).
Sonstige techn. Anlagen:	Sonstige techn. Anlagen: Einfache Elektroinstallation mit Fertigstellungsbedarf. Breitbandklasse gem. Breitbandatlas: FTTC (Fibre to the Curb ist eine Art von Glasfaseranschluss, bei dem die Glasfaser bis zu einem Verteilerkasten am Straßenrand verlegt wird. Von dort aus wird die Internetverbindung über bereits vorhandene Kupferkabel bis zum Endkunden weitergeleitet). Anbieter: Entega und Deutsche Telekom.
Baumängel und Bauschäden:	Zahlreiche Baumängel und Bauschäden sind feststellbar. Es besteht Instandhaltungsrückstau, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Beurteilung der Qualität:	Schlecht
Wirtschaftliche Wertminderung:	Die baulichen Anlagen sind wirtschaftlich im Wert gemindert.
Besondere Einrichtungen, Zubehör:	Keine bekannt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse E-G zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster (z.T. wieder veraltet), Einbau Holzpelletheizung (ohne Zulassung).
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt.

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteeinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Zur Backhausstraße steht das Wohnhaus grenzständig. Das Grundstück verfügt über ein zweiflügeliges Metalltor eine seitlich angeordnete Eingangstüre aus Metall. Die restlichen Grenzen sind überwiegend mit Mauern grenzbebauet (Nebengebäude und Nachbargebäude). Der Hauseingang ist überdacht, der Hofraum mit roten Pflastersteinen gepflastert.
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Überdachungen, Balkon.
Hofraum:	Gepflastert.
Garten:	Kein Garten/keine Grünflächen.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage: Scheune, Nebengebäude:	Keine Garage Scheunengrundfläche ca. 11 m x 8,5 m im Grundriss. Sockel massiv gemauert mit Lagerboden. Die Scheune mit einem Satteldach und Ziegeleindeckung wurde statisch ertüchtigt, sei jedoch immer noch einsturzgefährdet. Aufgrund der hohen Erhaltungsaufwands ist die Scheune ohne Restwert, ebenso der stark beschädigte Instandhaltungsbedürftige Zwischenbau (Scheune/Wohnhaus).
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein leerstehendes modernisierungsbedürftiges Wohnhaus. Ursprünglich wurde das Grundstück, das noch im hinteren Bereich mit einer Scheune und Nebengebäuden bebaut ist, als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Die dörfliche, innerörtliche Wohnlage ist verdichtet bebaut (Grenzbebauungen); beim Bewertungsobjekt ist ein Überbau der Scheune auf das nördliche Nachbargrundstück feststellbar. Das Wohnhaus wurde ca. 1965 (Baugenehmigung) umgebaut und aufgestockt. Die in den letzten 20 Jahren durchgeführten Ausbau- und Instandhaltungsarbeiten wurden nicht sachgemäß und nachhaltig durchgeführt. Neben zahlreich feststellbaren Bauschäden und Baumängeln besteht Instandhaltungsrückstau, Reparatur- und Modernisierungsbedarf. Der überbaute Scheunenteil ist nach einer Begutachtung durch einen Statiker einsturzgefährdet – hier besteht Handlungsbedarf (Rückbau).

Aktuelle Nutzung: Leerstand. Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Ein-/Zweifamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Um eine Rentierlichkeit der baulichen Anlagen zu prüfen wird vorliegend auf das Ertragswertverfahren als Hauptverfahren abgestellt, da hier die erforderlichen Daten vorhanden sind und das Ertragswertverfahren eine transparente Darstellung ermöglicht.

Das Wohnhaus steht leer und ist im festgestellten Zustand aufgrund eines erheblichen Instandhaltungsrückstaus, zahlreicher Baumängel und Bauschäden nicht nutzbar; eine Nachfrage nach solchen Objekten ist kaum feststellbar. Aufgrund des hohen Investitionsaufwands kann die Nutzbarkeit der baulichen Anlagen nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden. Die Investitionskosten stehen in einem Missverhältnis zum Bodenwert. Daher wird im Wertermittlungsverfahren eine Rentierlichkeitsanalyse im sog. Investitionsmodell durchgeführt (siehe hierzu auch Wertermittlungsliteratur, Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Band 8, Teil 6, Kapitel 6; Seite 6/6/4.2.2/14 ff.) durchgeführt. Für die Wertermittlung werden durchgeführte Investitionen unterstellt. Die Bewertungsansätze(-daten) beziehen sich auf den Zustand der baulichen Anlagen nach Durchführung der Investitionen. Die Investitionssumme wird als besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal in den Wertermittlungsverfahren in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Grundstückseigentümer belasten.

Im Investitionsmodell ist zu prüfen, ob der in die baulichen Anlagen fiktiv geflossene Investitionsaufwand rentierlich ist. Rentierlich ist der Investitionsaufwand für die baulichen Anlagen dann, wenn sich der Ertragswert der baulichen Anlagen mit unterstellter getätigter Investition um mehr als den Investitionsaufwand erhöht.

Da die Revitalisierungskosten (Beseitigung Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sowie Sanierung, Modernisierung, Ertüchtigung) den Bodenwert jedoch maßgeblich überschreiten, ist eine Wertermittlung mittels Sachwertermittlung überflüssig. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein sog. Liquidationsobjekt.

Dazu nachfolgend Auszüge aus Wertermittlungsliteratur (Kleiber digital)

,Vgl. § 4 ImmoWertV Rn. 87; § 8 ImmoWertV Rn. 51, 133 ff.; § 40 ImmoWertV Rn. 230; § 43 ImmoWertV Rn. 1 ff., 41; Syst. Darst. des Sachwertverfahrens Rn. 133; Syst. Darst. des Ertragswertverfahrens Rn. 140

132

Das Liquidationswertverfahren wird in § 43 ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV.

133

Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt mithin eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.

134

Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe des § 43 ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.'

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 150,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Wersau, Backhausstraße 17** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Brensbach
Gemarkung:	Wersau
Zonaler Bodenrichtwert:	150 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	31940001
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar; soweit Abweichungen feststellbar sind können diese gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 344 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen innerörtlichen Mischnutzungen mit zum Teil verdichteter Bebauung. Lagequalität neutral.

Bodenpreissteigerungen zum Stichtag sind in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,00

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
276	Hof- und Gebäudefläche Backhausstraße 17	150 €/m²	1,00	344 m²	51.600 €
Summe					52.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, 'Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt fiktiv im Investitionsmodell 28 Jahre.

Gebäudealter = Bj. 1967 | Alter im Jahr 2026 = 59 Jahre (bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer GND).
Restnutzungsdauer 21 Jahre. Relatives Alter: 74 % ($59 \cdot 100 / 80$) – Tab ist anwendbar (bei 4 Pkt ab 40 %)

Ermittlung der Modernisierungspunktezahlgem. Anlage 2 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV):

Die Modernisierungspunktezahlkann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 (Modernisierungselemente) oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads nach Nummer 2 ermittelt werden.

Vergebene Modernisierungspunkte: 6

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahlg
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte

Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die relative Restnutzungsdauer RND beträgt gem. Anlage 2 (ImmoWertV; Anwendungshinweise: Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) nach der Formel

$$RND = (a \cdot \text{Alter}^2 / GND) - (b \cdot \text{Alter}) + (c \cdot GND)$$

Bei einem Modernisierungsgrad (6 Punkte) ergeben sich folgende Werte:

Modernisierungspunkte ab einem relativen Alter von
6 a = 0,6150 | b = 1,3385 | c = 1,0567 30%

aPunkte	Alter	Alter	GND	-	bPunkte	*	Alter	+	cPunkte	*	GND	Ergebnis
0,615	59	59	80		1,3385		59		1,0567		80	32,3246875

GND Jahre 80

32,32

GND Jahre 70

28

Im Modell des Gutachterausschusses, in dem bewertet wird, beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, sodass das Ergebnis umzurechnen ist. Die resultierende Restnutzungsdauer beträgt rd. 28 Jahre.

Wertermittlungstichtag: 11.02.2026

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr	2026 + 28 – 70 = 1984
fiktives Alter	2026 - 1984 = 42 Jahre
Restnutzungsdauer	28 Jahre

Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Feststellung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, der Lage und dem energetischen Ausbauzustand sowie der eingestellten fiktiven Investitionsaufwendungen) wird die Restnutzungsdauer nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrads für eine Rentierlichkeitsanalyse im Ertragswertfahren mit 28 Jahren bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zum Auswertungszeitraum (Datengrundlage für die Auswertung von Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025, waren Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2023 -2024) veröffentlichten Marktdaten nach § 193 (5) Baugesetzbuch, ist nach Prüfung eine über das Maß nach §§ 26, 33 und 39 ImmoWertV, keine weitere Anpassung erforderlich.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Reparatur- und Sanierungsaufwand

Bauteil	Aufwand	Ansatz ⁴ in €
Wohnhaus	Einbau einer neuen Heizungsanlage inkl. Demontage und Entsorgung der gebrauchten alten Holzpellettheizung	25.000,-
	Kaminsanierung	3.000,-

⁴ Die Ansätze in € berücksichtigen die notwendigen Aufwendungen zur Behebung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückständen und werden in der Höhe angesetzt, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der angesetzten Restnutzungsdauer entsprechenden Instandhaltungszustand zu versetzen. Tatsächliche Instandsetzungskosten können abweichen, je nach Ausführung – z.B. bei einer umfangreichen Modernisierung oder Kernsanierung auch erheblich (nach oben) abweichen.

	Elektroinstallation sachgemäß herstellen.	5.000,-
	Allg. Instandhaltung und Reparaturen Fenster, Türen	5.000,-
	Dachentwässerung außen reparieren/ordnungsgemäß herstellen	2.000,-
	Dachreparaturen (Ergänzungen, Neueindecken, Wandanschlüsse, Bauteilübergänge)	5.000,-
	Sanitärarbeiten. Reparatur, Fertigmontage, Sanierung (2 Bäder)	15.000,-
	Abdichtungsarbeiten, Schimmel- und Feuchtschäden beseitigen.	5.000,-
	Boden- und Wandbeläge: Erneuerungen, Fertigstellungsarbeiten, Ausbesserungen, Reparatur	15.000,-
Σ Wohnhaus	Aufwand in EURO	80.000,-
	Dämpfung (steuerliche Vorteile, psch. 10 %)	-8.000,-
Σ Wohnhaus	Geschätzter Aufwand in EURO	72.000,-
In der Zeit, in der die Immobilie theoretisch revitalisiert wird, kann sie nicht genutzt werden. Des Weiteren fallen u.U. Entsorgungsgebühren und weitere Kosten (Planungskosten, Gebühren) an sowie ein theoretischer Miet-/Ertragsausfall. Bemessener Risikozuschlag 25 %)		18.000,-
BoG geschätzter Gesamtaufwand für Reparaturen und Sanierung in EURO		90.000,-

BoG Rückbau Scheunengiebelwand: Für diese Wertermittlung wird ein (fiktiver) Rückbau der Scheune bis auf die Nordgrenze berücksichtigt. Der Aufwand wird, inkl. Planung, Nebenkosten, Abbruch und Entsorgungskosten sowie Neubaukosten für das Herstellen einer neuen Giebelwand als Risikoabschlag psch. mit 50.000,- € bemessen.	50.000,-
---	-----------------

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 5 – 9 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2025 (Datenauswertung 2018-2024) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich und Baujahresklasse veröffentlicht. Demnach beträgt die Vergleichsmiete rd. 7,60 €/m². Unter Berücksichtigung der eingestellten Investitionskosten wird in der Modellrechnung auf eine Pauschalmiete in Höhe von 1.200,- € für das Wohnhaus abgestellt, dabei berücksichtigt ist der Mietwert sämtlicher Nebennutzflächen.

Diese Miete ist i.S. § 558 als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) – hier auch als Erbbauzinssatz angewendet (Grundlage Sprengnetter, Band 8, Seite 6/6/4.2.2/9)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, angepasst zum Wertermittlungsstichtag 2,0 % (durchschnittliche Wohnfläche 165 m²). Die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 1,2 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die benachteiligten Beschaffenheits- und Lagemerkmale.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

4.5 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

4.5.1 Ertragswertberechnung (Investitionsmodell)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m² ertragsfähig	Markttüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
ZFH	158	7,59	1.200,00	14.400,00 €
Summe				14.400,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			14.400,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(2*359 €)	718 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	288 €	
	Instandhaltung	14 €/m² WF + P +Anbau, psch	2.450 €	
	Gesamt		-	3.456,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	10.944,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 3,0 % von		52.000 €	-	1.560,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	9.384,00 €
Barwertfaktor § 34	28 Jahren Restnutzungsdauer		x	18,76
ImmoWertV	3,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschafts-/Erbbauszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	176.044 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	52.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	228.044 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	228.044 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Sanierungs-, Modernisierungskosten, Beseitigung Baumängel, Bauschäden		-	90.000 €
	Minderwert wegen Überbau, Sicherungsmaßnahmen, Instandhaltung und Reparatur Nebengebäude und Scheune (Risikoabschlag Rückbau nördliche Giebelfassade)		-	50.000 €
Ertragswert im Investitionsmodell rd.				88.000 €

Im Investitionsmodell ist zu prüfen, ob der in die baulichen Anlagen fiktiv geflossene Investitionsaufwand rentierbar ist. Rentierbar ist der Investitionsaufwand für die baulichen Anlagen dann, wenn sich der Ertragswert der baulichen Anlagen mit unterstellter getätigter Investition um mehr als den Investitionsaufwand erhöht.

Fazit: Vorliegend ist der erforderliche Investitionsaufwand mit 140.000,- € deutlich höher als der mit 88.000,- € ermittelte Ertragswert, d.h. die Investitionen sind unrentierbar.

Um das „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt mithin eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden. Der aus dem Bodenrichtwert ermittelte Bodenwert ist nach Maßgabe des § 43 ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Beurteilung

Zusätzliche Freilegungskosten liegen auch unter Berücksichtigung noch zu verwertender Bauteile über dem Bodenwert. Ebenso ist es unwahrscheinlich, dass in der verdichtet bebauten Ortslage vergleichbare Investitionen (Komplettabriss und Neubau) durchgeführt werden. Dem Sachverständigen sind aus seiner Wertermittlungspraxis vergleichbare Fälle bekannt, bei denen Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Freilegungskosten nicht kalkulierten und Grundstücke in der Höhe des Bodenwerts kauften um unrentierliche bauliche Anlagen wieder unter individuellem Arbeits- und Kostenaufwand einer Nutzung zuzuführen.

Nach sachverständiger Einschätzung wird den baulichen Anlagen/dem Grundstück auf dieser Grundlage ein anerkennender Wert in Höhe des Bodenwerts beigemessen.

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse: Bodenwert 52.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das durchgeführte Ertragswertverfahren im Investitionsmodell offenbarte, dass es sich um nicht rentierliche bauliche Anlagen handelt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale als unterdurchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an den ermittelten Bodenwert, nach sachverständigem Ermessen mit 50.000,- € bemessen.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Michelstadt
Gemarkung Wersau

Grundbuch von Wersau, Blatt 914
Flur 1, Flurstück 276
Hof- und Gebäudefläche, Backhausstraße 17, Größe 344 m²

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Anbau und Scheune bebauten Grundstücks in 64395 Brensbach, Backhausstraße 17 wurde zum Stichtag 11.02.2026 ermittelt mit rd.

50.000,- €

in Worten: Fünfzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Altheim, den 27.03.2026

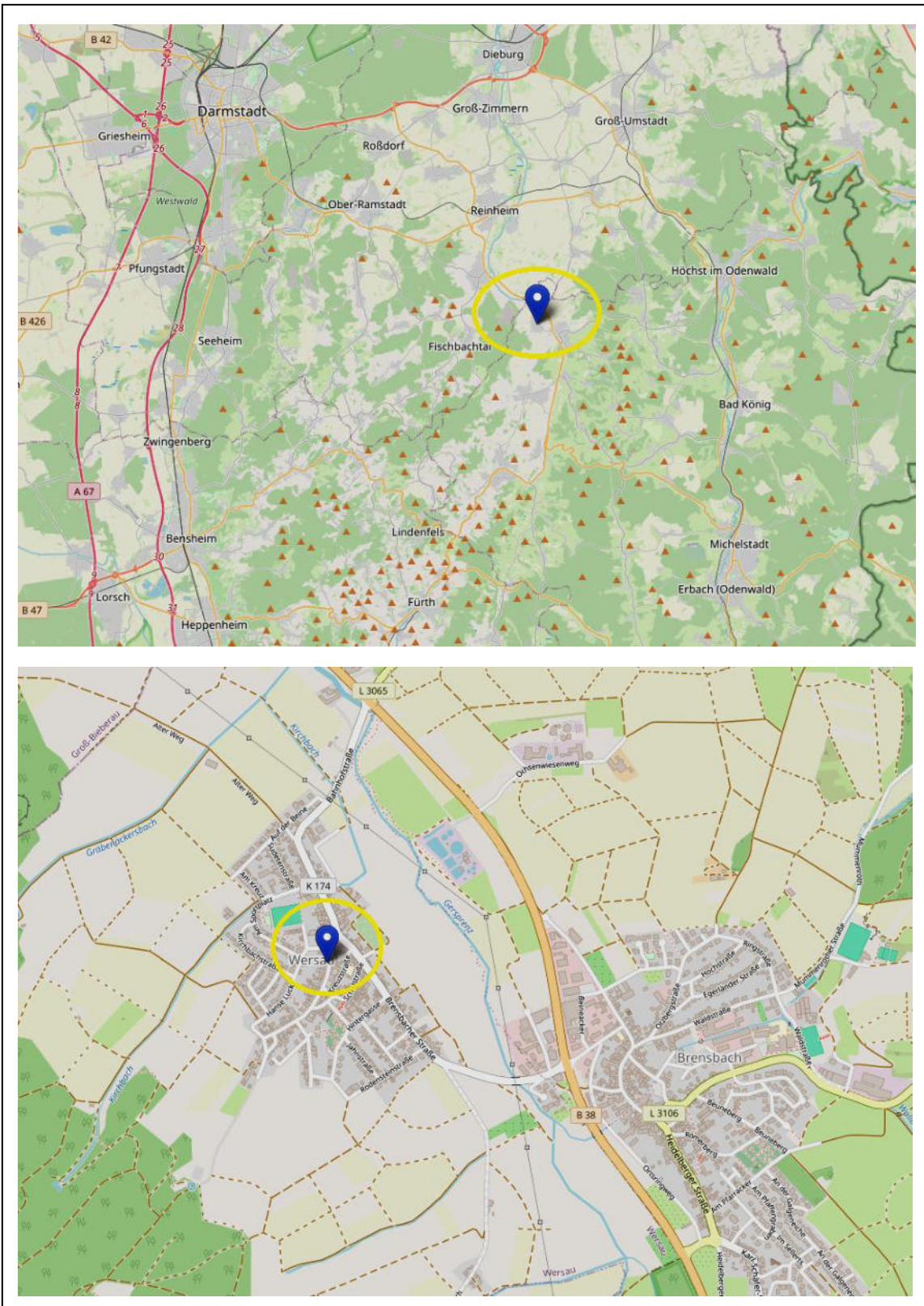
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



6.1 Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 276
Flur: 1
Gemarkung: Wersau

Gemeinde: Brensbach
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:250

Hessen

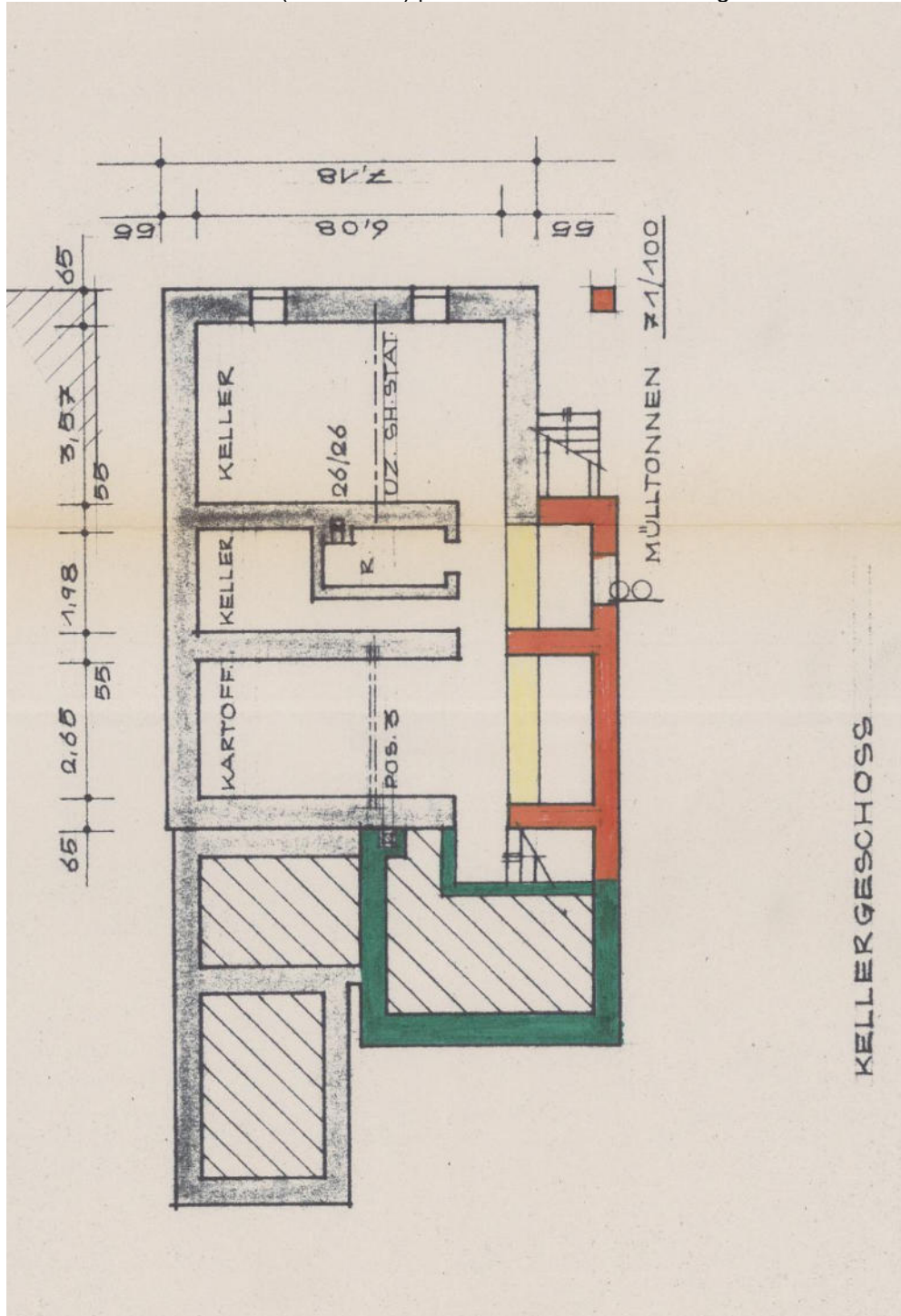
Erstellt am 11.02.2026

Antrag: 203148111-2

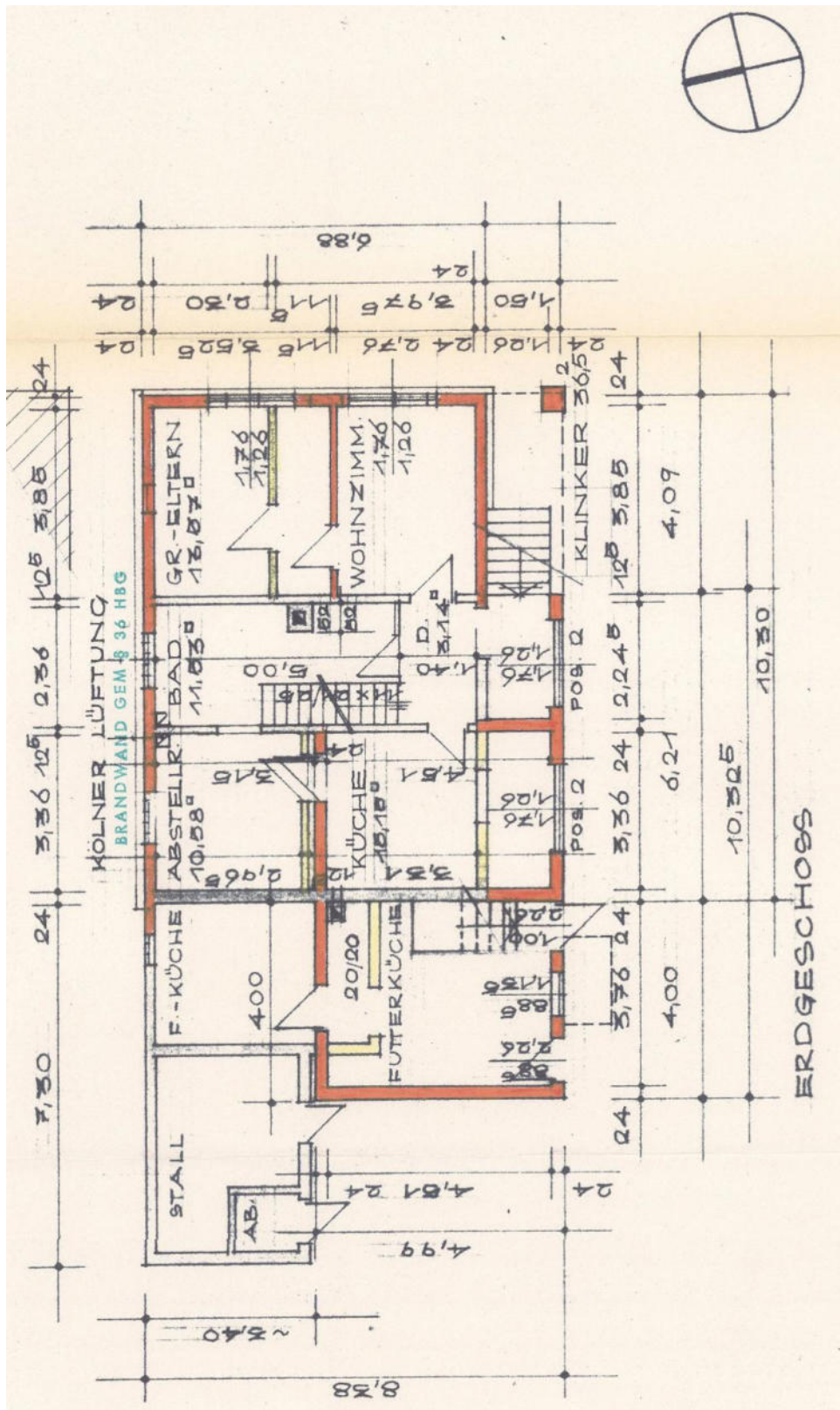


6.2 Grundriss Kellergeschoss

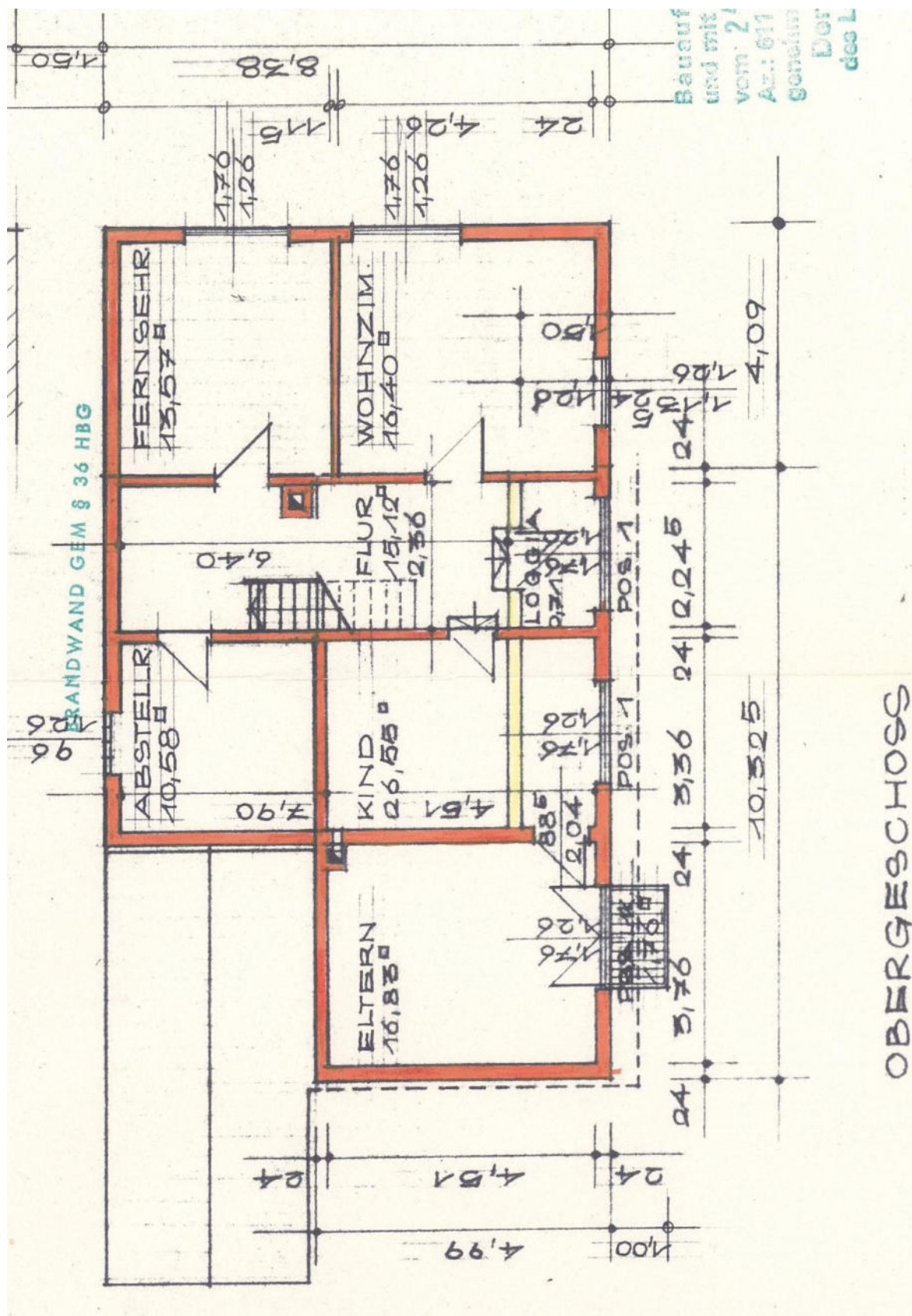
Nachfolgende Pläne gem. beim Kreisbauamt recherchierter Bauunterlagen.
 Grau: Ehemaliger Altbaubestand | Rot: Anbauerweiterung neues Mauerwerk | Gelb: Abriss
 Grün: Neues Fundament (Stahlbeton) | Die tatsächliche Ausführung weicht etwas ab).



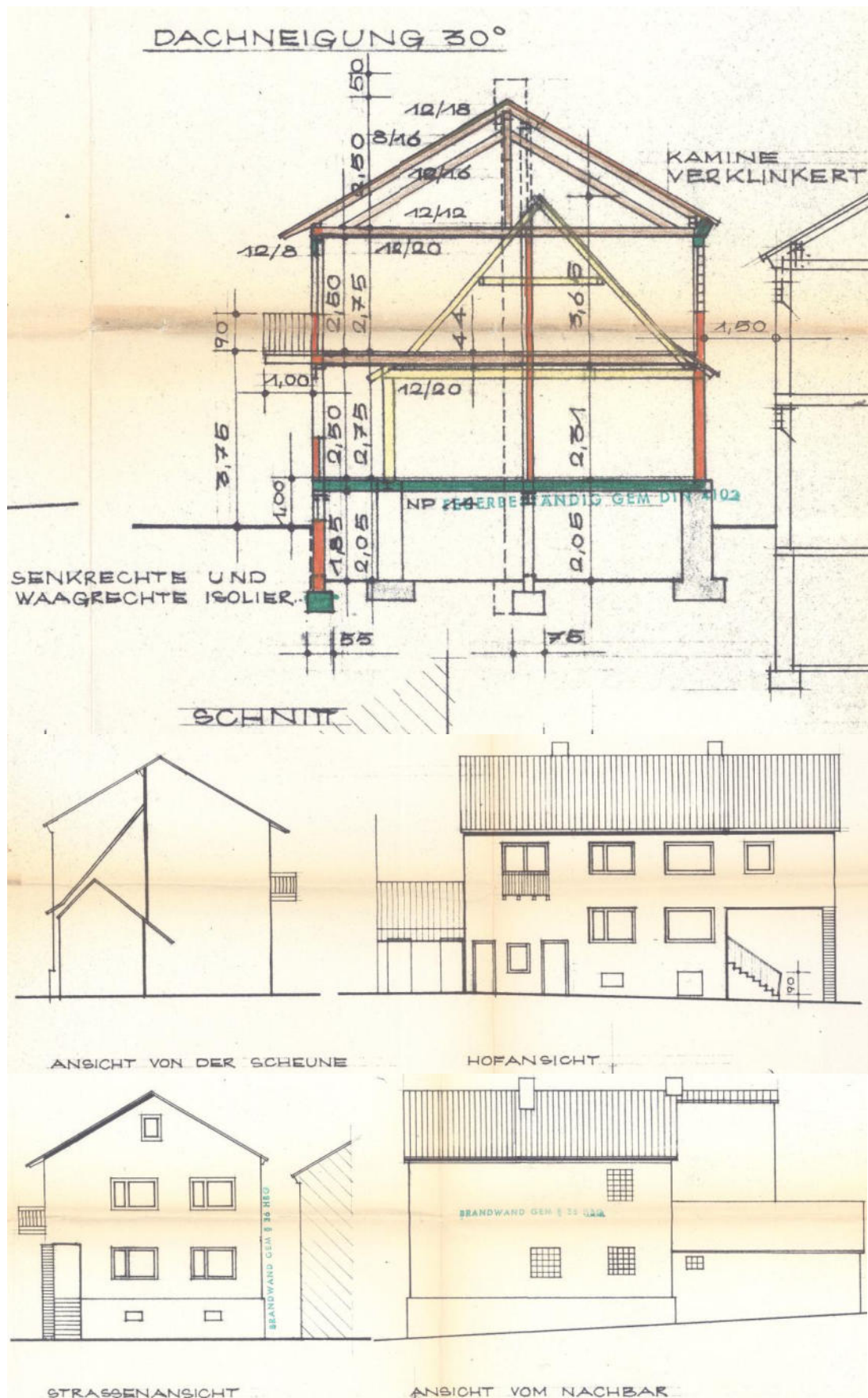
6.3 Grundriss Erdgeschoss



6.4 Grundriss Obergeschoss



6.5 Querschnitt Wohnhaus und Ansichten



6.6 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den vom Kreisbauamt bereitgestellten Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen. Grundlage: Wohnflächenverordnung.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohn- fläche
		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
Erdgeschoss					
Diele	1			3,14	
Abst.Raum	1			10,58	
Küche	1			15,15	
Bad	1			11,53	
Gr. Eltern	1			13,57	
Wohnen	1			14,94	
Ges. EG				68,91	68,9
Obergeschoss	1				
Flur	1			15,12	
Abstellr.	1			10,58	
Kind	1			15,17	
Eltern	1			16,83	
Fernsehzimmer	1			13,57	
Wohnzimmer				16,40	
Balkon	0,5			1,73	
Ges OG				89,40	89,4
Wohnfläche EG und OG					158

6.7 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Es handelt sich nachfolgend um eine überschlägige Berechnung auf der Grundlage der bereitgestellten Pläne. Der tatsächliche Baubestand weicht etwas vom Planungstand ab.

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)	faktor /				Bereich
Wohnhaus /		Sonderform				a und b
Haupthaus			(m)	(m)		(m ²)
KG	+	1	10,60	7,18	76,11	
KG	+	1	6,21	1,50	9,32	85,42
EG	+	1	10,30	8,38	86,31	86,31
OG	+	1	10,30	8,38	86,31	
OG	+	1	4,99	4,00	19,96	106,27
DG	+	1	10,30	8,38	86,31	86,31
Summe BGF Wohnhaus						364
Anbau Wohnhaus						
EG	+	1	8,38	4,00	33,52	
EG	+	1	3,30	3,40	11,22	44,74
OG	+	1	7,30	3,40	24,82	24,82
Summe BGF Anbau Whs						70

Grundfläche der Scheune (ohne Vordacherweiterung): 11,2 m x 8,0 m = ca. 90 m²

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südost



Foto 2

Ansicht Nordost



Foto 3

Ansicht Scheune von Norden vom Nachbargrundstück mit der einsturzgefährdeten Giebelwand



Foto 4

Detailvergrößerung provisorische Abstützung der Giebelwand mittels Stahlträger und Spriëße



Foto 5

WC-Raum EG



Foto 6

Heizungsinstallation in
Eigenhilfe

Foto 7

Im Erdkeller der Aufstellort für die Holzpelletheizung mit altem Ölfass als Pelletlager und – aufgrund mangelnder Raumhöhe – eingegrabenen Warmwasser-/Pufferspeicher



Foto 8

Wassereintritt an einem Fenster zum Hofraum im Obergeschoss



Foto 9

Bad OG



Foto 10

Provisorische Abstüt-
zung Holzträger Scheu-
neneinfahrt



Foto 11

Ertüchtigungen
Tragwerk Scheune



Foto 12

Zwischenbau



Anschläge: 65 Tsd.