

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:	Einfamilienwohnhaus Wertheimer Straße 32 64747 Breuberg
Wertermittlungstichtag:	30.10.2025
Ortsbesichtigung:	30.10.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 21 K 26/25
Report-Nr.	2025-10-30
Erstelldatum:	08.12.2025



**Von einem Grenzbebauungsrecht und einem Vor-
kaufsrecht unbelasteter Verkehrswert: 280.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 3
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 41

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	9
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2	Gebäudebeschreibung.....	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	13
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	14
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	14
4	Verkehrswertermittlung	15
4.1	Allgemeine Kriterien.....	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	16
4.3.1	Bodenrichtwert	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	18
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	26
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	27
5	Verkehrswertableitung	28
5.1	Verkehrswert.....	29
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	30
6.1	Liegenschaftskarte	31
6.2	Grundriss Kellergeschoss	32
6.3	Grundriss Erdgeschoss	33
6.4	Grundriss Obergeschoss	34
6.5	Grundriss Dachgeschoss (Baugenehmigungsplan zum Umbau 2006).....	35
6.6	Schnitt und Ansichten	36
6.7	Wohnflächenberechnung.....	38
6.8	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	38
Anlage Fotos	39	

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Aktenzeichen	21 K 26/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64747 Breuberg, Wertheimer Straße 32
Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Grundbuch Neustadt, Blatt 1072
Gemarkung Neustadt	Flur 1, Flurstück 344/2
Tag der Ortsbesichtigung	30.10.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	30.10.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	510 m ²
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr ca. 1920 fiktives Baujahr 1979
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	24 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.454 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	65,7 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus), ca.	470 m ²
Wohnfläche ca.	264 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	5,68 €/m ² Wohnfläche
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,5 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	0,95
Baulicher Zustand	Energetisch sanierungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	280.000,- €
Ertragswert	263.000,- €
Verkehrswert (Marktwert)	280.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus umgebautes Wohngebäude in ländlicher Wohnlage in Breuberg, Ortsteil Neustadt im Odenwald. Das Haus liegt am Ortsrand und grenzt nach Norden an einen steilen Hang. Aktuell wird das Haus als Einfamilienwohnhaus genutzt. Die Wohnfläche ist mit über 264 m² sehr groß (für die Nutzung als Zweifamilienwohnhaus sind Umbauten erforderlich). Unter Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften und der gestiegenen Energiekosten besteht ein hoher Heizkostenbedarf und zukünftig damit energetischer Sanierungsbedarf.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	23.10.2025
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung. Ein Gewölbekeller konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Beteiligter in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2025 Bodenrichtwertauskunft Lagepläne, Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt und Eigentümer 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), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (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 beim Kreisbauamt eingeholten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Wohnhaus, Überdachung (Gartenterrasse) und Gartenhütte

Weitere Feststellungen (Fragen des Gerichts):

Mieter oder ein Gewerbebetrieb konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Odenwaldkreis

Ort und Einwohnerzahl: Die Stadt Breuberg mit allen Ortsteilen (Sandbach, Neustadt, Rai-Breitenbach, Hainstadt und Wald-Amorbach) rd. 7.550 Einwohner, davon in Neustadt ca. 1.700 Einwohner. ‚Die Burg Breuberg, Wahrzeichen und Namensgeber der Stadt Breuberg, steht auf dem Burgberg der Stadt Breuberg im hessischen Odenwaldkreis. Sie gehört wegen ihres guten Erhaltungszustands zu den eindrucksvollsten Burganlagen in Südhessen bzw. im Odenwald‘. Die Stadt und ihre Ortsteile liegen im Tal der Mümling (‚unteres Mümlingtal‘), die durch die Region fließt. (Quelle: Internetauftritt der Stadt, Wikipedia, KI).

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

Indikatoren	2023 Breuberg	2023 Odenwaldkreis, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	7.556	97.182	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,8	0,4	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,9	0,4	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,6	8,3	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,1	13,6	11,4

Seit 2011 ist eine positive Bevölkerungsentwicklung feststellbar. Breuberg liegt im südöstlichen Hessen im ‚Vorderen Odenwald‘, nahe zur bayerischen Landesgrenze und wurde im Regionalplan Südhessen als Unterzentrum ausgewiesen.

Definition

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Stadtporträt gem. Internetauftritt: Auszug

‚Breuberg ist aber auch moderner Industriestandort mit Firmen wie der Pirelli Deutschland GmbH und der Andros Deutschland GmbH mit den Marken Odenwald, Bonne Maman, Natreen und Libbys.

Breuberg besitzt eine starke soziale Infrastruktur. So findet man in Breuberg eine Kinderkrippe, vier Kindergärten und zwei Kindertagesstätten; zwei Grundschulen, davon eine mit Eingangsstufe und eine integrative Gesamtschule; ein Jugendzentrum, Kinderspielflächen und ein solarbeheiztes Freibad, sowie Sportstätten in jedem Stadtteil.‘

Überörtliche Anbindung / Entfernungen (ca.)

Flughafen: Rhein-Main-Flughafen ca. 65 km entfernt

Bahnhof: Haltestelle in Höchst (Odenwaldbahn) ca.

Bus:	Verbindungen in die umliegenden Gemeinden, Haltestelle in fußläufiger Entfernung.
Autobahnauffahrt:	Auf die A 45 und A 3 bei Stockstadt am Main, ca. 25 km entfernt
Nahe gelegene Zentren:	Höchst i. Odw. 6 km Erbach i. Odw. 23 km Darmstadt 38 km Frankfurt 62 km
Wirtschaftsstruktur:	Die Stadtteile sind überwiegend ländlich strukturiert. In Breuberg einige Industrieansiedlungen (siehe oben) sowie Gastronomie, Handwerks- und Dienstleistungsfirmen.

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Breuberg im Vergleich (k.A. = keine Angabe)¹

Indikatoren	2023 Breuberg	2023 Odenwaldkreis, LK	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,6	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	39,3	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	k.A.	60,1	77,0
Arbeitsplatzzentralität	1,5	0,7	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	3,5	1,4	6,0

Gemäß IHK-Gemeindesteckbrief 2025 verteilen sich die Umsätze nach Branchen wie folgt: Verarbeitendes Gewerbe: 94,2 %; Handel; Kfz-Reparatur: 2,0 %; Grundstücks- und Wohnungswesen: 1 %; Dienstleistungen: 6 %; Sonstige: 3,2 %.

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote Odenwaldkreis:	4,6 % (Stand November 2025)
Arbeitslosenquote Hessen:	5,7 %
Deutschland:	6,1 %

Einzelhandelsrelevante

Kaufkraftkennziffer pro Kopf ³ :	88,3 (Breuberg)
	94,3 (Odenwaldkreis)
	101,06 (Hessen)
	100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Ortsteil Neustadt an der Ortsdurchgangsstraße in östlicher Ortsrandlage, am Fuße des Burgbergs, welcher nach Norden ansteigt.

Wohnlage: Einfache bis mittlere Wohnlage. In der Nähe fließt die Mümling (Fluß). Bei Hochwasserereignissen ist es schon vorgekommen, dass die Wertheimer Straße überflutet wurde – und damit der Keller beim Bewertungsobjekt (Mitteilung beim Ortstermin).

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

In der Straße wohnbauliche Nutzungen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. In der Nähe ortskerntypische Mischnutzungen (Geschäfte, Gastronomie, Dienstleistungen) und Gewerbeansiedlungen.

Immissionen:

Beim Ortstermin keine festgestellt. Gebietstypisch sind jedoch Immissionen durch gewerbliche Nutzungen in Neustadt und den Straßenverkehr. Weitere Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Ausrichtung:

Garten nach Norden ausgerichtet.

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit

³ Quelle: Gemeinde- und Kreissteckbrief IHK, Stand Juni 2025

Immobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen im Oktober 2025 eine stabile Entwicklung. Wie aus der aktuellen Sprengnetter-Marktanalyse hervorgeht, liegen die Eigentumswohnungspreise im bundesweiten Schnitt +4,0 % über dem Vorjahresniveau. Die Preise für Einfamilienhäuser verzeichnen mit +1,9 % ebenfalls ein Jahresplus, wenn auch moderater. Gemäß GREIX (German Real Estate Index) liegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien jedoch aktuell noch deutlich unter den Allzeithochs aus dem Jahr 2022 (GuG aktuell Informationsdienst 05_2025).

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.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige Grundstücksform; gartenseitig verspingt der Grenzverlauf und der Garten weitet sich auf.
Mittlere Abmessungen: Größe 510 m².
Mittlere Breite x mittlere Tiefe (ca.): 18,21 m * 28 m

Topographische Grundstückslage: Starke Hanglage, gartenseitig nach Norden steil ansteigend.

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Die Wertheimer Straße ist eine asphaltierte Ortsdurchgangsstraße mit Bürgersteig.

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

Stellplätze: 1 Stellplatz in der Hofeinfahrt (überdacht).

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung nach Osten. Zum Straßenraum steht das Gebäude ebenfalls grenzständig.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Michelstadt
Grundbuch von Neustadt
Blatt 1072
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II:
Lfd. Nr. 4 Vorkaufsrecht
Lfd. Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 1 Nr. 342/2, 344,3 und 344/2 (Blatt 1124); gemäß Bewilligung vom 05.07.1989 / 03.01.1991 eingetragen am 27.02.1991.
Nachfolgend ein Auszug aus der notariellen Vereinbarung

6. Grunddienstbarkeiten

Die Beteiligten räumen sich und dem jeweiligen künftigen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Neustadt Flur 1 Nummer 344/1 und Flur 1 Nummer 342/1 gegenseitig das Recht ein, die Grundstücke an der gemeinsamen Ost-West-Grenze bis an die Grenze zu bebauen. Die Verkäuferin bewilligt und beantragt daher, zu Lasten ihres Grundstücks Gemarkung Neustadt Flur 1 Nummer 344/1 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Nummer 342/1 eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt ins Grundbuch einzutragen, daß der Eigentümer des dienenden Grundstücks die Bebauung des Grundstücks Flur 1 Nummer 342/1 bis an die gemeinsame Grenze zu dulden hat. Ebenso bewilligt und beantragt der Käufer, zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Neustadt Flur 1 Nummer 342/1 eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Nummer 344/1 mit dem gleichen Inhalt ins Grundbuch einzutragen.

Die Beteiligten verpflichten sich gegenseitig, diese Rechte auch durch Eintragung im Baulastenverzeichnis sichern zu lassen und alle dazu erforderlichen Erklärungen abzugeben. Die damit verbundenen Kosten hat derjenige zu tragen, der die Eintragung der Baulast verlangt.

Beurteilung: Der im Zwangsversteigerungsverfahren zu ermittelnde Verkehrswert wird unbelastet von Eintragungen in Abteilung II ermittelt.

Zum Grenzbebauungsrecht: Durch Neuvermessung und/oder Abschreibung haben sich die Flurstücksnummern geändert. Der Werteffluss durch das Recht bzw. der von einem Grenzbebauungsrecht belastete Verkehrswert, wird dem Gericht in der Regel gesondert mitgeteilt. Im vorliegenden Fall wird von einer Liegenlassenvereinbarung ausgegangen, da das Grenzbebauungsrecht gegenseitig, für beide Nachbarn (jeweiliger Grundstücksbesitzer) vereinbart wurde. Ebenso wurde verpflichtend vereinbart, dass eine diesbezügliche Baulast einzutragen ist. Dies wurde jedoch bisher nicht durchgeführt, da gemäß Baulastenauskunft keine Baulast eingetragen sei. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass spätestens im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens der Eintrag einer Baulast veranlasst wird. 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 und die benachbarte Bebauung (Anbaubaulast). Erst durch die Begründung der Baulast können Baugenehmigungen erteilt werden. Wertvorteile ergeben sich für die Beteiligten durch eine höhere Grundstücksausnutzung, da die Abstandsflächen im Grenzbereich aufgrund des gegenseitig vereinbarten Grenzbebauungsrechts obsolet sind. Wertnachteile ergeben sich aufgrund der verdichteten Bauweise, die innerörtlich typisch ist (Grenzbebauungen), sodass unter Abwägung der Vor- und Nachteile der Umstand wertneutral eingeschätzt wird; ohne Anpassung.

Zum Vorkaufsrecht: Die genannte Eintragung ist der Gruppe der Erwerbsrechte zuzurechnen, zu denen u.a. die Vorkaufsrechte, Wiederverkaufsrechte sowie auch die Vormerkungen (§§ 883 ff. BGB) gehören.

Ein Vorkaufsrecht stellt nach herrschender Meinung für sich allein genommen keinen Wert dar, solange es ruht, d.h. solange es nicht realisierbar ist. Ein realisierbares Vorkaufsrecht kann werterhöhend sein, weil unter Umständen zumindest ein potentieller Käufer vorhanden ist, es kann aber auch wertmindernd sein,

weil eine abschreckende Wirkung des Rechts auf Dritte besteht. Im Allgemeinen wird ein Vorkaufsrecht daran bemessen, inwieweit der Vorkaufsberechtigte einen Vorteil hat (Auszug aus einem Vortragsmanuskript Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann 23. Wertermittlungswerkstatt, 11. September 2010 Köln, sowie Kleiber 7. Auflage Seite 3057, Rn 484 und 9. Auflage Seite 3164, Rn 99 ff).

Der Eintragung wird im vorliegenden Fall kein Werteinfluss auf den Verkehrswert beigemessen. Zu welchen Bedingungen die Eintragung erfolgte ist nicht bekannt (Bewilligung wurde nicht zur Verfügung gestellt).

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung („Einfügeklausel“), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: MD (Dorfgebiet mit Mischnutzungen).

Grundstücksausnutzung: Das Grundstück ist gebietstypisch mit einer zweigeschossigen Bauweise ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind im Rahmen einer Bauvoranfrage abzuklären.

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

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. Baugenehmigungs- sowie Brandschutzaufgaben (Ausbildung der Brandwände etc.) wurden 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 nicht sichtbare 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: Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss. Das Kellergeschoss wird ebenerdig vom Hofraum aus erschlossen (Zugangstüre neben der äußeren Eingangstreppe). 2 Vollgeschosse zzgl. ausgebautes Dachgeschoss. Gemischte Bauweise (Außenwände gemauert und z.T. als Fachwerkwände).

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 (geschätzt ca. 1920, Kellergeschossgewölbekeller vermutlich noch älter). Gemäß vom Kreisbauamt bereitgestellter Bauakten wurde das Wohnhaus 1969 umgebaut und Instand gesetzt; eine weitere Baugenehmigung aus 2006 für den Umbau des Dachgeschosses inkl. Einbau von Gauben.

Bemessene Restnutzungsdauer: 24 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Dies entspricht einem fiktiven Baujahr: 1979 (2025 + 24 – 70).

Wesentliche Modernisierungen der letzten 15 Jahre: Keine bekannt.

Weiter zurückliegende frühere Modernisierungen und durchgeführte Instandhaltungsarbeiten im Gebäude (gem. Mitteilung beim Ortstermin): Dachaufstockung (Erneuerung und Umbau Dach inkl. Einbau von 2 Gauben), Dachdämmung. Einbau Isolierglasfenster (zum Teil), Einbau Gaszentralheizung (Therme), Einbau und Modernisierung Bäder sowie allgemeine Maßnahmen im Innenausbau im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung.

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Angaben gem. Mitteilung beim Ortstermin und Grundrissplänen)

Kellergeschoss:	2 Kellerräume (Nutzung als Hausanschlussraum, Heizungsraum, Lager)
Erdgeschoss:	Zugangstreppe von außen. Flur/Diele, zur Straße 2 Zimmer (Nutzung als Abstellfläche und Fitnessraum), eine Küche, hangseitig ein Lager- raum, eine Waschküche und ein Badezimmer.
Obergeschoss:	Küche, Badezimmer, Flur, Esszimmer, Diele, 2 Zimmer sowie der große Wohnraum über der Hofeinfahrt, überdachte Gartenterrasse.
Dachgeschoss:	Flur, Kinderzimmer, Gästezimmer, Abstellraum, Badezimmer mit Sauna und einem Zugang zum Garten über einen Brückensteg.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise (Mauerwerk), verputzt. Sockel gefliest. Außenwand des östlichen Giebels im Obergeschoss als Fachwerkwand konstruiert, Gauben aus Holz mit Stülpschalung.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 24 -60 cm, verputzt und hell gestrichen; Sockel gefliest. Östlich eine Fachwerkwand.
Geschosstreppe:	Zweiläufige Holzstreppe mit Zwischenpodest und Holzgeländer vom Erd- geschoss bis zum Dachgeschoss; im oberen Teil fehlt das Treppenge- länder und der Handlauf. Eingangstreppe (außenliegend) als einläufige Sandsteintreppe mit Me- tallgeländer. Eine weitere Außentreppe (Zugangstreppe zum Garten/zur Gartenterrasse) auf der Westseite; massive Treppe mit Naturstein be- legt, mit Metallgeländer und Holzhandlauf. Weitere Außen- /Differenztreppen im Garten zwischen den verschiedenen Ebenen.
Dach:	Satteldach; beidseitig mit einer Schleppdachgaube. Die Eindeckung mit rot engobierten Ziegeln wurde erneuert. Holzfettendachstuhl. Das Dach ist im Bereich der überbauten Hofeinfahrt versetzt (niedriger). Die Schleppdachgauben sind außen mit einer Stülpschalung aus Holz aus- geführt.
Fenster- und Außentüren:	Von außen blau angestrichene doppelt verglaste Holzfenster (Meranti o.ä. mit Anstrich – außen blau, innen weiß) sowie im DG neuere weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. 3 Wohn- raumdachflächenfenster, 1 Schornsteinfegerausstieg. Der Eingangsbereich ist im Bereich der Hofeinfahrt überdacht, die Haustür als ältere Holzrahmentüre mit Ornamentglasfüllung. Ein Ein- wurfbriefkasten ist an der Hausfassade montiert.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert oder in Leichtbauweise, ver- putzt. Unterschiedliche Wand-/Deckenbeläge: Raufaser mit Anstrich, eine Giebelwand riemchenbekleidet (Natursteinoptik), Nut- und Feder- holzbekleidung, Strukturputz, in den Bädern z.T. wandhoch gefliest, zum Teil auch Wandvertäfelung in Zimmern (1m hoch) aus Holz mit Anstrich. Verschiedene Innentüren aus Holz und Holzwerkstofftüren (Holzfurnier- türen und weiß beschichtete Türen mit Futter und Bekleidung). Im Be- reich des Dachgeschosses neue Fichtefüllungstüren mit Futter und Be- kleidung.
Deckenkonstruktion:	Decke über Kellergeschoss massiv, sonst Holzbalkendecken. Decken- höhen ca. 2,25 m bis 2,70 m im Dachgeschoss mit Dachschrägen und zum Teil abgehängten Gipskartondecken mit Einbauspotbeleuchtung.
Fußböden:	Unterschiedliche Böden: Natursteinböden (Eingang Kalkstein), PVC- und/oder Vinylböden oder Laminat, Holzparkettböden, Dielenböden, Fliesen, Fliesenmosaik, Korkböden sowie Böden mit Holzwerkstoffplat-

Sanitäreinrichtungen:	ten (OSB). Aufgrund der eingebrachten Fliesenböden zum Teil mit Niveauversatz (Stolperstufe) zwischen einzelnen Räumen. Erdgeschoss: Badezimmer mit eingemauerter Badewanne, Duschkabine, Stand-WC und Waschbecken; Objekte weiß (Alter ca. 30 Jahre). Waschraum mit Waschmaschinen- und Entwässerungsanschluss. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Obergeschoss: Badezimmer mit Dusche, wandhängendem WC und Waschbecken; Objekte weiß (Alter ca. über 15-20 Jahre). Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Dachgeschoss: Badezimmer mit eingemauerter Halbrundbadewanne, Dusche (defekte Duschwanne), 2 Waschtische, WC (Objekte weiß; Bj./Ausbau ca. 2006). Im Bad ist zusätzlich eine Sauna eingebaut (gem. Mitteilung beim Ortstermin funktionstüchtig).
Heizung:	Gaszentralheizung (Gas-Brennwertherme/Niedertemperaturheizung) mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen (Installationsführung zum Teil Aufputz).
Kamin:	1 Kamin über Dach gemauert.
Sonstige techn. Anlagen:	Sonstige techn. Anlagen: Elektroinstallation teilmodernisiert mit 2-3 Steckdosen und Lichtauslässen je Raum (ca.). Klingel, Medienanschlüsse. 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 – 2 Anbieter).
Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsbedarf:	Westgiebel mit erforderlichem Instandhaltungsanstrich sowie Anstrich außenliegender Holzbauteile. Die Außentreppe im Bereich der Westgrenze ist Instandhaltungsbedürftig (einzelne beschädigte Stufen/Frostschäden). Die Dachentwässerung (Fallrohr Südost) ist verstopft – Wasser dringt aus dem Standrohr. Im Außenbereich Sockel sind Fliesen gerissen. Innen ist das Geländer im DG Treppenaufgang zu ergänzen. Die Duschtasse im Dachgeschossbad ist beschädigt. Zukünftig besteht hoher Bedarf für eine energetische Sanierung des Gebäudes. 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:	In der Summe ist ein befriedigender allgemeiner Bauzustand feststellbar.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen, Zubehör:	Solarthermieanlage und Sauna; sonst keine wertrelevanten besonderen Einrichtungen und/oder Zubehör 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 festgestellten Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse E-F zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig
Energetische Verbesserungen:	In den letzten 10 Jahren keine
Energetische Schwachstellen:	Außenwände, Haustür, ältere Fenster, Kellerdeckendämmung

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 Werteinfluss 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 Straße und nach Osten steht das Wohnhaus grenzständig. Die Hofeinfahrt/der Eingangsbereich ist mit einem zweiflügeligen Metalltor eingefriedet. Im Garten einfache Zaunanlagen aus Holz, Drahtzaun, Grenz-/Stützmauern und Hecken (soweit einsehbar). Der Hauseingang erfolgt über eine massive Außentreppe aus Sandstein von der Hofeinfahrt aus.
Besondere Bauteile:	Instandhaltungsbedürftige Gartenhütte (Massiv gemauert mit Pultdach mit Biberschwanzeindeckung (Lagerschuppen für Gartengerät). Eingangs-/Außentreppe mit Sandsteinstufen und Metallgeländer. Seitlich, im Bereich der Westgrenze, ist eine weitere massive Außentreppe vorhanden. Die Stufen sind mit Naturstein belegt. Die Treppe mit einem Metallgeländer und Holzhandlauf ist zum Teil beschädigt (Frostschäden) und in einem einfachen Zustand. Der obere Teil der Treppe mündet vor der Gartenterrassenzugangstüre im Obergeschoss. Hilfreich ist die Treppe zum Anliefern von Gartenmaterialien etc., um nicht durch das Haus anzuliefern. Die Gartenterrasse ist mit Makrolonplatten auf einer Holzkonstruktion überdacht, der Boden gefliest. Über der Terrasse führt zusätzlich ein Steg/Brücke vom Bad im Dachgeschoss in den Garten zu einer weiteren Freisitzebene mit Vordach, die einfach mit Holzdielen ausgelegt ist. Im Garten Differenztreppen und Stützmauern (Bruchstein und Beton).
Garten:	Starke Hanglage mit Abtreppungen/Stützmauern und Treppen gestaltete Ebenen. Grünfläche mit Rasen, Hecken einzelner Baumbestand; insgesamt einfache Grünanlagen. Im Garten lagert zahlreiches Gerät. Insgesamt besteht pflege- und instandhaltungsbedarf.
Versorgungsanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage: Hofzufahrt:	Keine Offener, überdachter PKW-Stellplatz, Boden mit einem massiven Plattenbelag (Betonplatten o.ä.) ausgelegt.
Zubehör:	Kein
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen. Im Garten lagert zahlreiches Gerät/Material.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus umgebautes Wohngebäude in ländlicher Wohnlage in Breuberg, Ortsteil Neustadt im Odenwald. Das Haus liegt am Ortsrand und grenzt nach Norden an einen steilen Hang. Aktuell wird das Haus als Einfamilienwohnhaus genutzt. Die Wohnfläche ist mit über 264 m² sehr groß (für die Nutzung als Zweifamilienwohnhaus sind Umbauten erforderlich). Unter Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften und der gestiegenen Energiekosten besteht ein hoher Heizkostenbedarf und zukünftig damit energetischer Sanierungsbedarf. Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Ein-/Zweifamilienwohnhaus (Großfamilie).

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.

Bei dem Einfamilienwohnhaus handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

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 Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 120,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Neustadt, Wertheimer Straße 32** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Breuberg
Gemarkung:	Neustadt
Zonaler Bodenrichtwert:	120 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	31590001
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 510 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen innerörtlichen Mischnutzungen. In der Bodenrichtwertzone sind besser gelegene Baugrundstücke vorhanden, die nicht direkt an die Ortsdurchgangsstraße grenzen und die eine bevorzugtere Ausrichtung haben. Unter Abwägung der bevorzugten Ortrandlage, wird ein Abschlag in Höhe von 5 % (Faktor 0,95) bemessen.

Bodenpreissteigerungen zum Stichtag sind in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,95

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
344/2	Gebäude- und Freifläche, Wertheimer Str. 32	120 €/m ²	0,95	510 m ²	58.140 €
Summe					58.000 €

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.

Berechnung des fiktiven Baujahres für das Wertermittlungsobjekt, ursprüngliches Baujahr ca. 1920

Fiktives Gebäudealter vor der Erstsanierung in den 1960er Jahren = Bj. Fiktiv₁ 1965 | Alter im Jahr 2025 = 60 Jahre (bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer GND). Restnutzungsdauer 20 Jahre. Relatives Alter: 75 % (60*100/80) – Tab ist anwendbar (bei 4 Pkt ab 40 %)

Ermittlung der Modernisierungspunktezahl gem. Anlage 2 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV):

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

Vergebene Modernisierungspunkte: 4

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahl
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

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

Bei einem Modernisierungsgrad (4 Punkte) ergeben sich folgende Werte:

Modernisierungspunkte	ab einem relativen Alter von
4	a = 0,7300 b = 1,5770 c = 1,1133 40%

aPunkte	Alter	Alter	GND	-	bPunkte	*	Alter	+	cPunkte	*	GND	Ergebnis
0,73	60	60	80		1,577		60		1,1133		80	27,294

GND	Jahre	80		RND	27,29
GND	Jahre	70		RND	24

Im Modell des Gutachterausschusses, in dem bewertet wird, beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, sodass das Ergebnis umzurechnen ist. Die resultierende Restnutzungsdauer beträgt rd. 24 Jahre.

Wertermittlungstichtag: 30.10.2025

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr	2025 + 24 – 70 = 1979
Fiktives Alter (zum Wertermittlungstichtag)	2025 - 1979 = 46 Jahre
Restnutzungsdauer	24 Jahre

Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Feststellung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, der Lage und dem energetischen Ausbauzustand) wird die Restnutzungsdauer nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrads mit 24 Jahren bemessen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.11
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2,4
NHK 2010:	765 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	765 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	765,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Versorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfah-

rungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2023 bis 2024 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert, angepasst zum Wertermittlungstichtag rd. 1,05. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,21 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird nach Prüfung unter Berücksichtigung der Beschaffenheitsmerkmale (Größe) und der zukünftigen Investitionsrisiken mit 0,95 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 Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts 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 Verfahrenswerts 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 Grundstücksverkäufen 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.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

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 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Besondere Bauteile/Zubehör: Solarthermieanlage und Sauna; Zeitwertansatz: + 3.000 €

BoG Baumängel und –schäden: Beseitigung Baumängel, Bauschäden: - 15.000 €

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteeinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Markt-anpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

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 marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote, der IVD Preispiegel Hessen 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 (für vergleichbare Standard- und Beschaffenheitsmerkmale) im mittleren Bereich bei 6 – 10 € pro Quadratmeter Wohnfläche (bei vergleichsweise kleinerer Wohnfläche). Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (insbesondere Größe und Lage) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2025 (Datenauswertung 2018-2024) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die Vergleichsmiete für das Einfamilienwohnhaus rd. 5,50 €/m² Wohnfläche. Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten. Die im Ertragswertverfahren angesetzte pauschale Nettokaltmiete wird mit 1.500 €/Monat bemessen (entspricht ca. 5,68 €/m²).

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB 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 Wohnflächengröße, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale
- 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 wäh-

rend 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)

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 Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2,0 % (bei 165 m² Wohnfläche). Das Bewertungsobjekt ist wesentlich größer (ähnlich Dreifamilienwohnhaus). 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 Wohnflächengröße und Mikrolage-merkmale.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,5 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

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

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 190,0

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	470	765	1.454	683.380	24/70	234.302 €
Gesamt						234.302 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofeinfahrt Vordächer, Gartenterrasse, Hangbefestigung/Stützmauern Außentreppen, Gartenhütte, Gauben, Steg					+	15.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	249.302 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	58.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	307.302 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	0,95
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	1,0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	291.937 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
Baumängel, Bauschäden					-	15.000 €
Solarthermieanlage, Sauna					+	3.000 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.						280.000 €

4.6 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 Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag 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.

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	264	5,68	1.500	18.000,00 €
Summe				18.000,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(359 €)	359 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	360 €	
	Instandhaltung	14 €/m ² * 264 m ²	3.696 €	
	Gesamt		-	4.415,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	13.585,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,5 % von		58.000 €	-	1.450,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	12.135,00 €
Barwertfaktor § 34	24 Jahren Restnutzungsdauer		x	17,88
ImmoWertV	2,5 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	216.974 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	58.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	274.974 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	274.974 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		-	15.000 €
	Solarthermieanlage, Sauna		+	3.000 €
Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.				263.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	280.000,- €
Ertragswert	263.000,- €

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein aktuell als Einfamilienwohnhaus genutztes Wohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis noch hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten vorläufigen Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am Sachwert bemessen mit 280.000,- €.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 1.061 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 15,6	6,4 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 20,6	4,9 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 97), liegt der Vergleichsfaktor (Rohertragsfaktor und Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche) im Rahmen der unteren Bandbreite. Bei dem Objekt ist insbesondere beachtlich, dass die Wohnfläche dem eines durchschnittlich großen Dreifamilienwohnhauses ähnelt. Das Ergebnis liegt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Bandbreite der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktoren und ist plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Michelstadt
Lfd. Nr. 6, Gemarkung Neustadt

Grundbuch von Neustadt, Blatt 1072
Flur 1, Flurstück 344/2
Gebäude- und Freifläche, Wertheimer Straße 32, Größe 510 m²

Der Verkehrswert des mit einem großen Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, Wertheimer Straße 32 in 64747 Breuberg, Ortsteil Neustadt, wurde zum Stichtag 30.10.2025 ermittelt mit rd.

280.000,- €

in Worten: Zweihundertachtzigtausend 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 08.12.2025

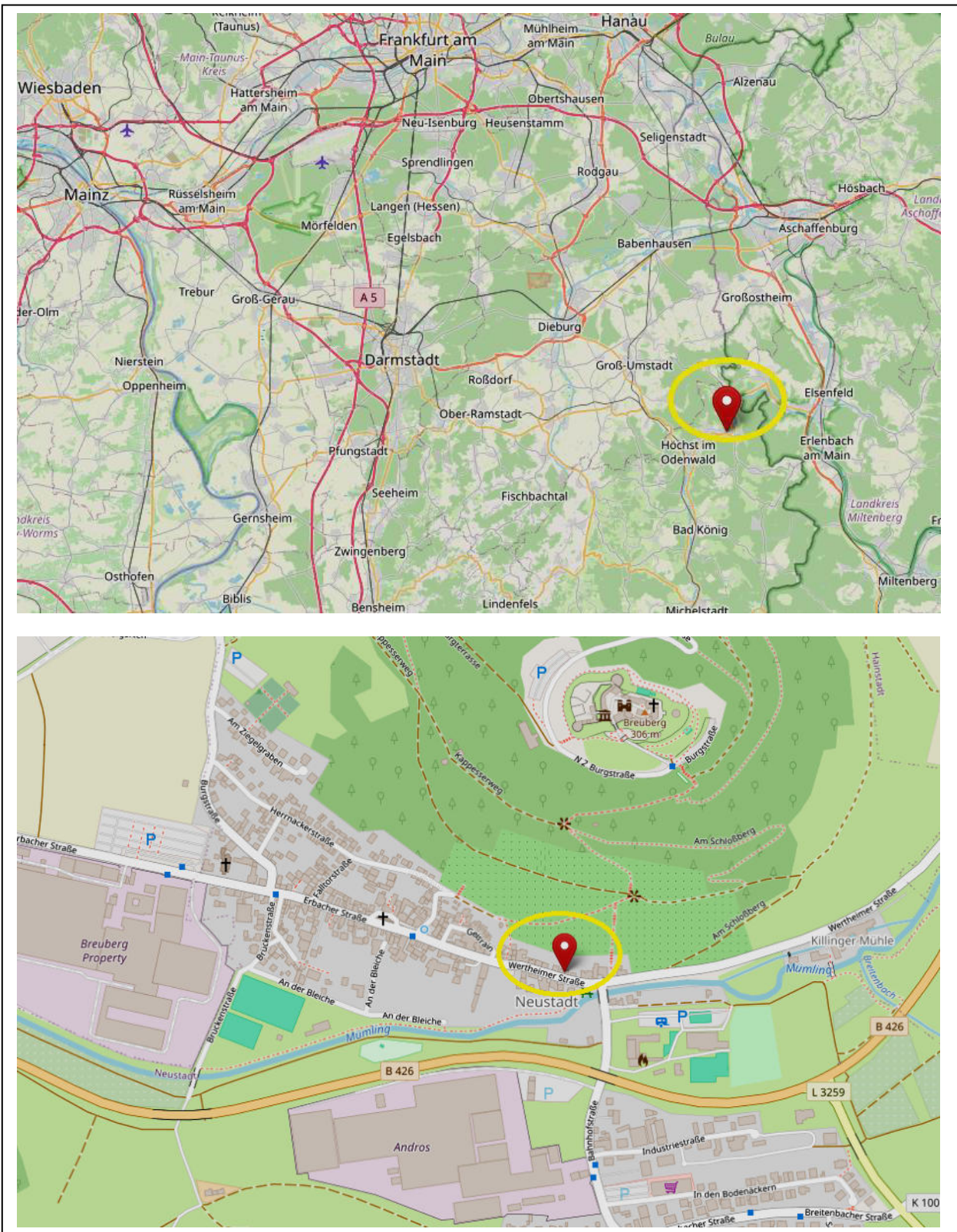
Dipl. Ing. Carlo Gross

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)



Amtsgericht Michelstadt
Bewertungsobjekt: Wertheimer Straße 32, 64747 Breuberg

6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

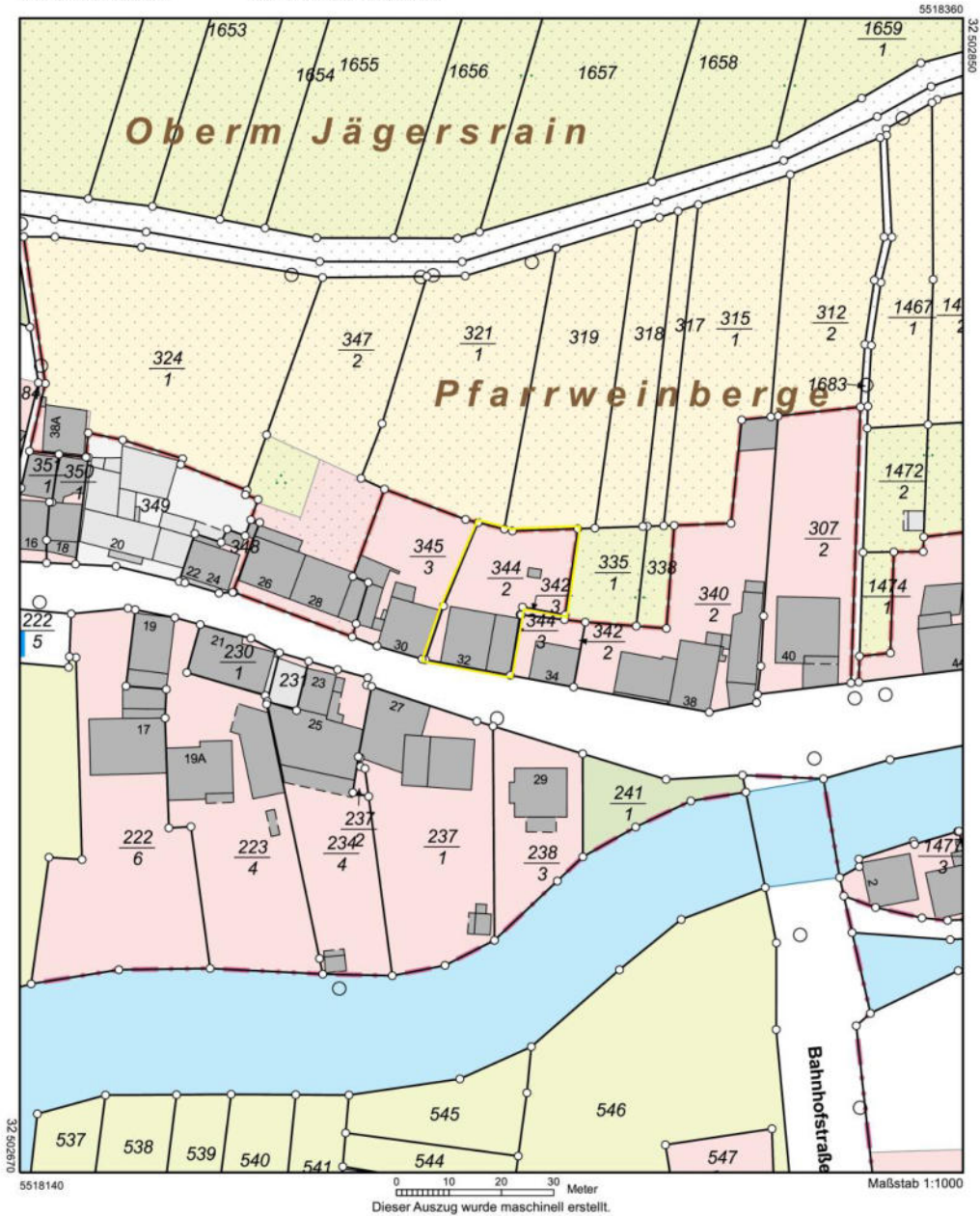
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 15.08.2025
Antrag: 202988628-4
AZ: B/3714740981/Groß

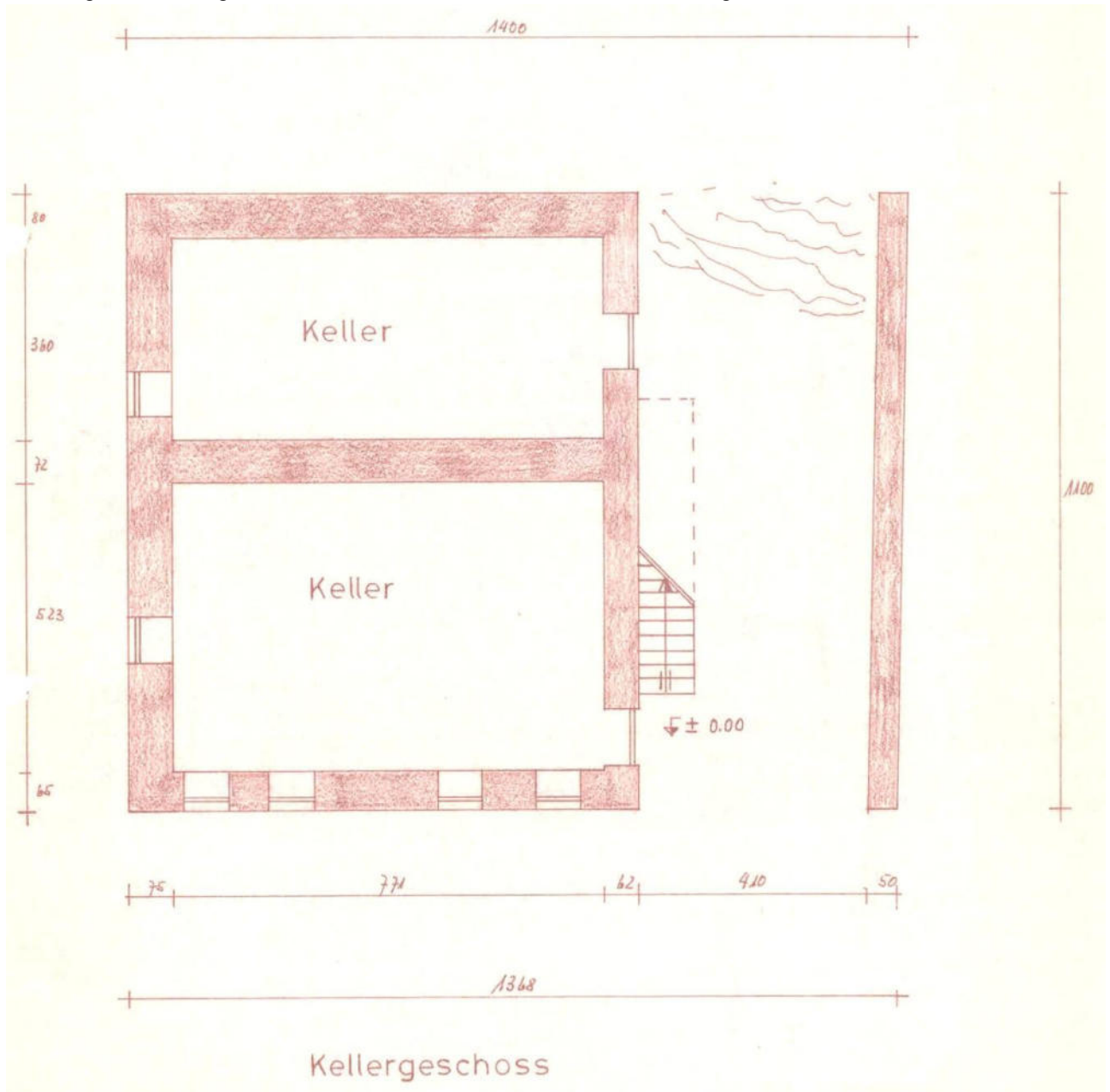
Flurstück: 344/2
Flur: 1
Gemarkung: Neustadt

Gemeinde: Breuberg
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt



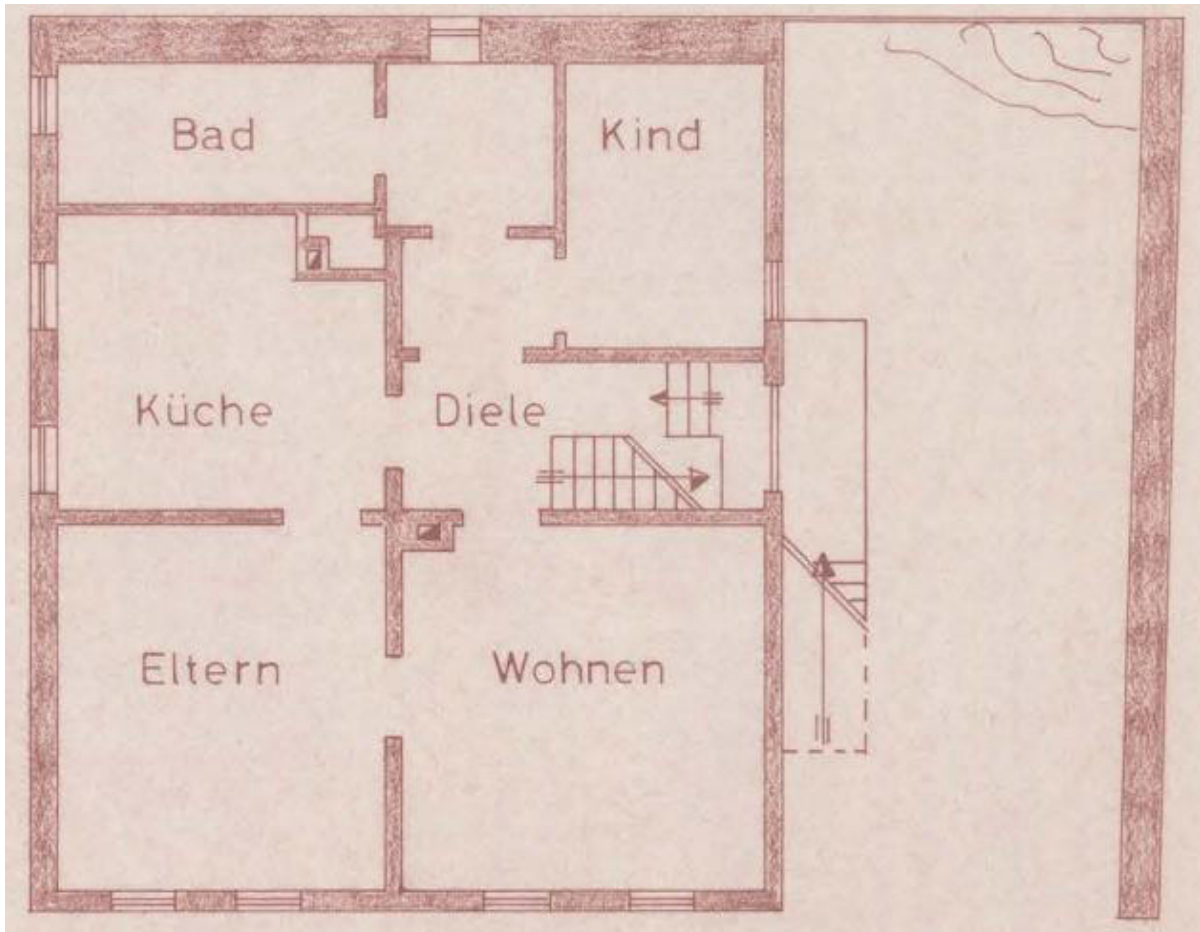
6.2 Grundriss Kellergeschoss

Nachfolgende Pläne gem. beim Kreisbauamt recherchierter Bauunterlagen.



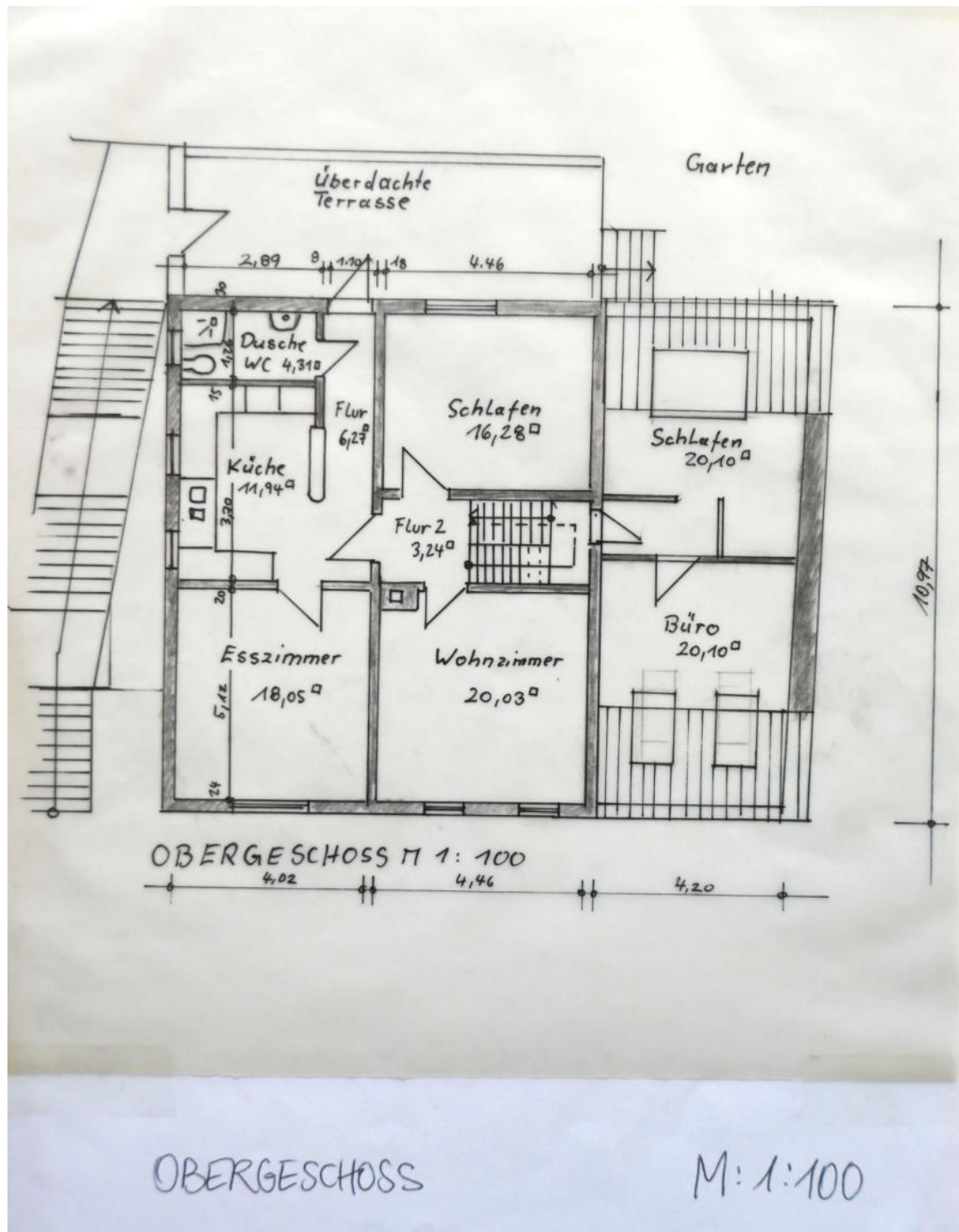
6.3 Grundriss Erdgeschoss

Anmerkung: Vom Kreisbauamt wurden zwei Baugenehmigungsakten zur Verfügung gestellt (Baugenehmigungen wurden 1969 für den Umbau des Bestandsgebäudes und 2006 für den Dachgeschossausbau erteilt). Der in der Baugenehmigung 1969 dargestellte Umbau wurde nicht durchgeführt. Der nachfolgende Erdgeschossplan (Ursprungsplan) zeigt den aktuellen Baubestand mit der offenen Hofzufahrt und außenliegenden Eingangstreppe.



6.4 Grundriss Obergeschoss

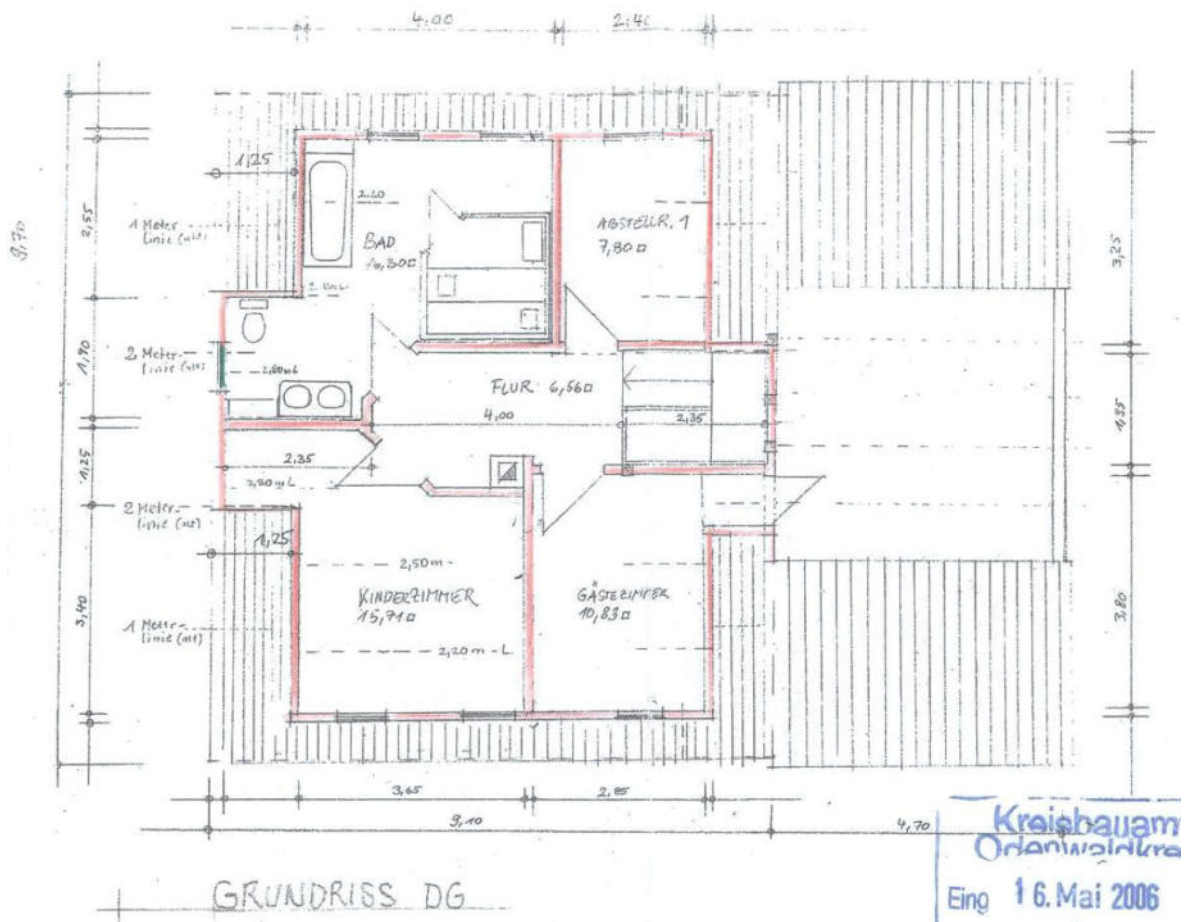
Dieser dem tatsächlichen Baubestand entsprechende Grundrissplan war nicht Bestandteil der vom Bauamt zur Verfügung gestellten Baugenehmigungsunterlagen, sondern wurde nach Vorlage durch den Eigentümer beim Ortstermin abgelichtet. Abweichungen gibt es lediglich bei den hier als Büro und Schlafen bezeichneten Räumen im Bereich der überbauten Hofeinfahrt (rechts), hier ist keine Zwischenwand eingebaut – 1 Raum (Nutzung als Wohn-/Essraum). Der Plan zeigt auch die Außentreppe (links – Westseite) zur Terrasse.



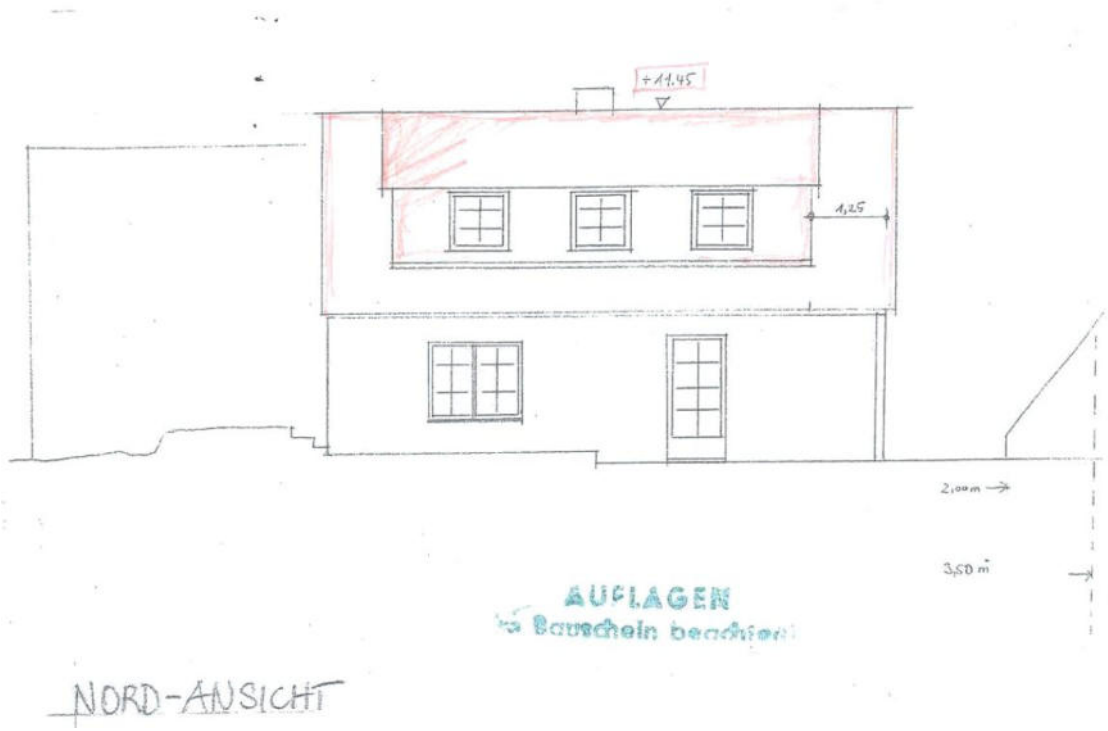
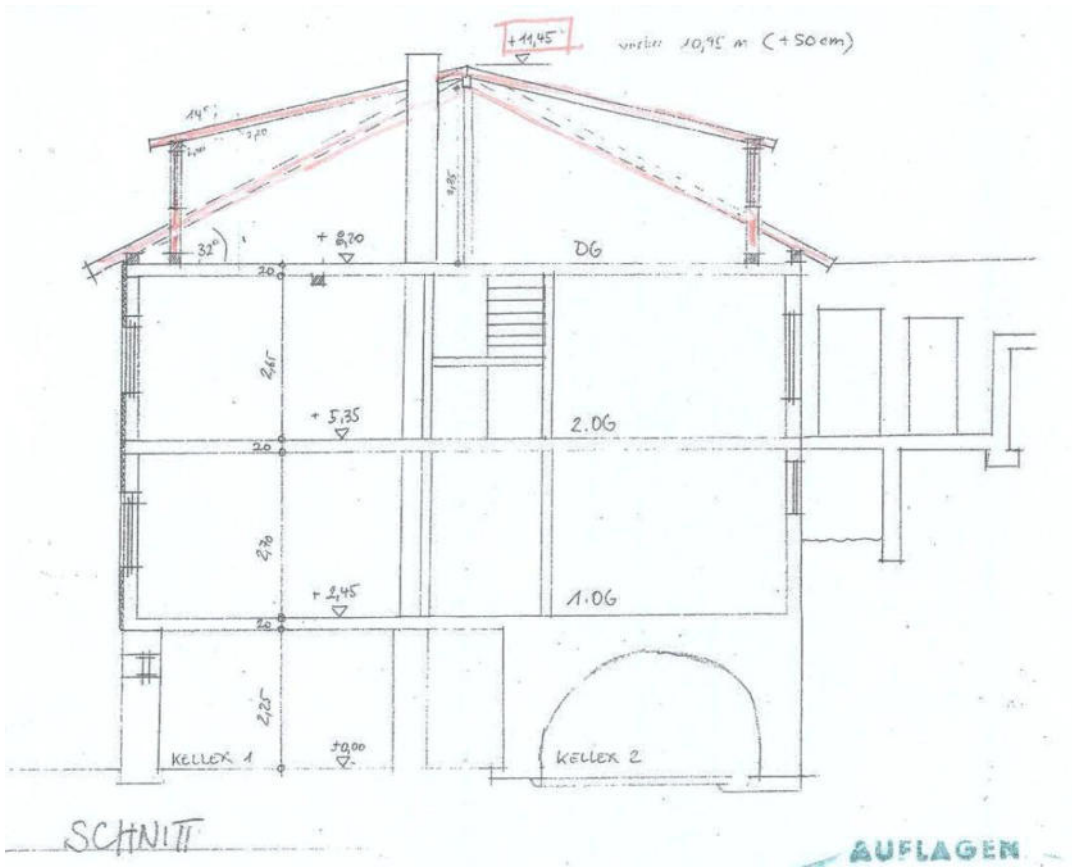
6.5 Grundriss Dachgeschoss (Baugenehmigungsplan zum Umbau 2006)

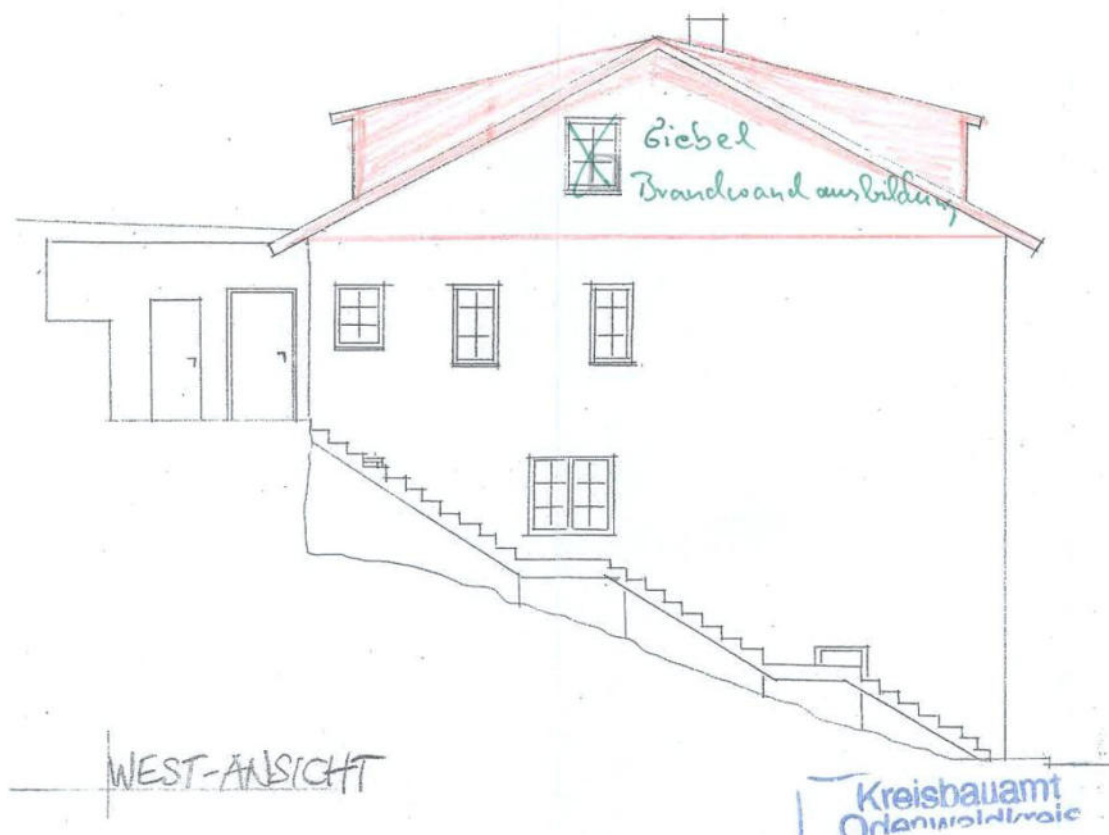
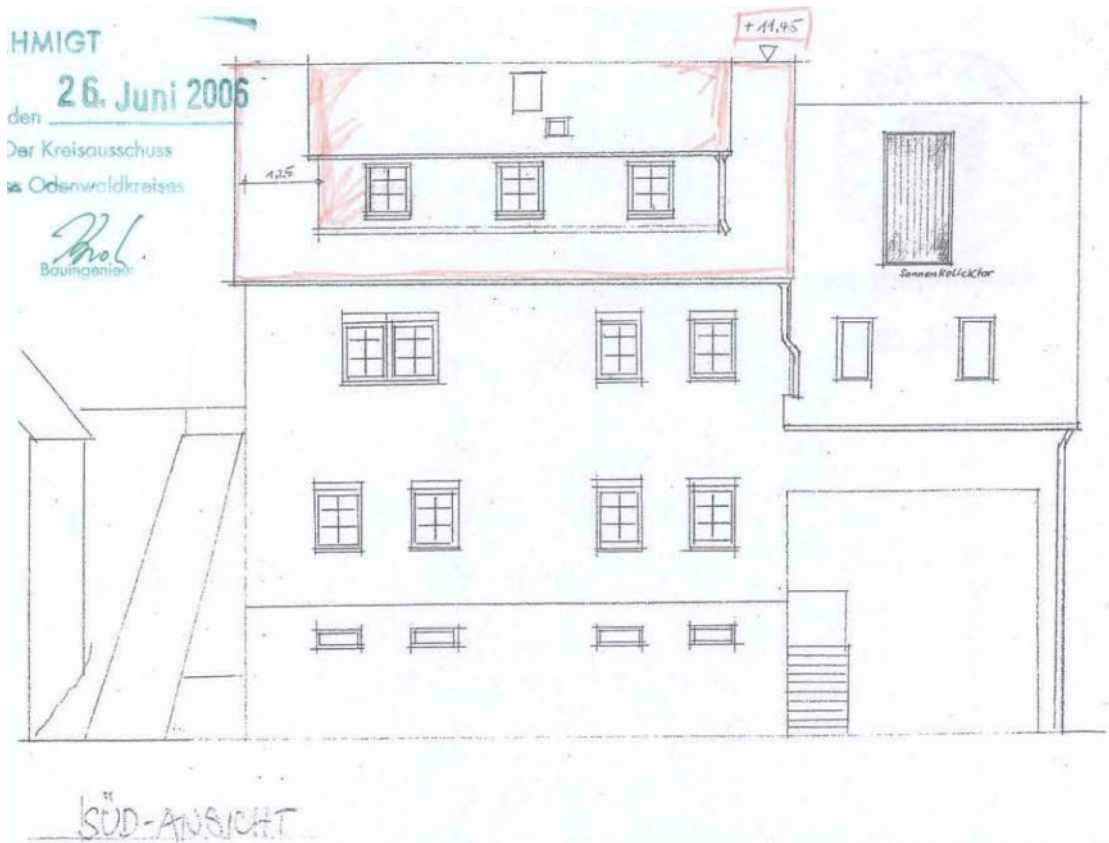
Grundriss zur Baugenehmigung aus dem Jahre 2006 zum Ausbau des Dachgeschosses und Einbau von 2 Schleppdachgauben.

Nicht dargestellt ist die baurechtlich nicht genehmigte Zugangsmöglichkeit zum Garten über einen Steg/Brücke (über der Gartenterrasse) vom Bad aus. Im Bad ist noch eine Dusche eingebaut sowie eine Sauna (funktionstüchtig gem. Mitteilung beim Ortstermin).



6.6 Schnitt und Ansichten





6.7 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den recherchierten Planunterlagen und Feststellungen beim Ortstermin ca. 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.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohn- fläche (m ²)
Erdgeschoss					
Eingang/Diele	0,97			5,31	5,15
Kind	0,97			8,33	8,08
Flur	0,97			2,42	2,35
Vorraum/Waschen	0,97			4,20	4,07
Bad	0,97			6,78	6,58
Küche	0,97			14,26	13,83
Zimmer	0,97			17,62	17,09
Zimmer	0,97			19,85	19,25
ges. EG					76,41
ges. OG	ca. grundrissgleich				76,41
Gartenterrasse, ca.	anteilig				7,00
Überbauung Hofraum	OG und DG ca.				45,02
Dachgeschoss	ca.				58,98
Wohnfläche gesamt	ca.				264

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

Geschoss Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Bereich a (m ²)
Wohnhaus						
KG	+	1	11,00	9,08	99,88	
EG	+	1	11,00	9,08	99,88	
OG	+	1	11,00	13,84	152,24	
DG	+	1	11,00	9,08	99,88	
DG	+	1	3,80	4,76	18,09	
	ges.				469,97	
Summe BGF						470

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südost



Foto 2

Ansicht Süd



Foto 3

Ansicht Südwest mit dem Treppenzugang zum Garten bzw. zur Gartenterrasse von der Straße aus



Foto 4

Überdachte Gartenterrasse – Zugang vom Wohnhaus im ersten Obergeschoss

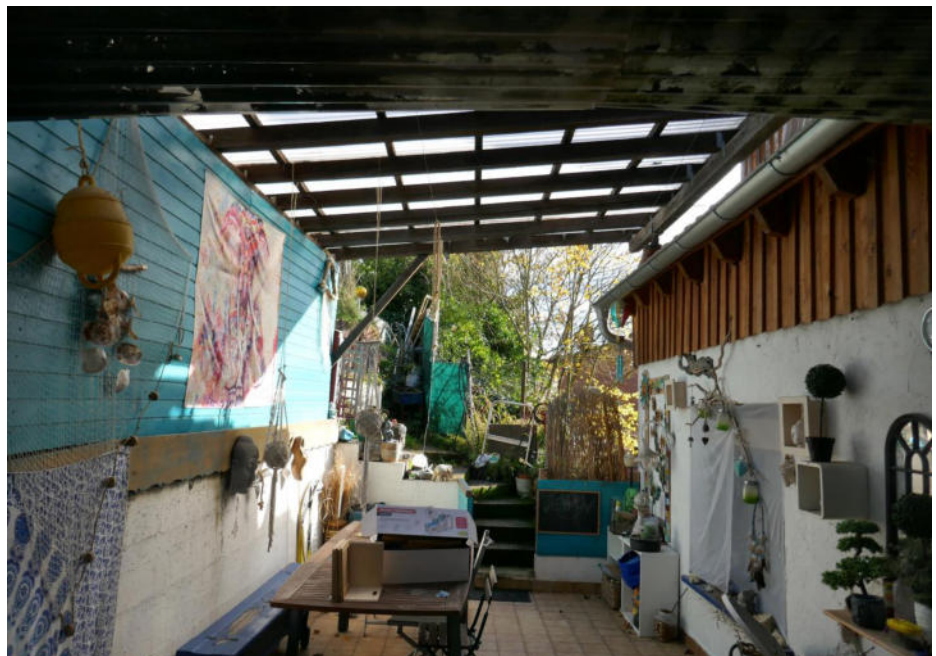


Foto 5

Ansicht Nordost vom
Garten



Foto 6

Ansicht Nord vom Gar-
ten mit Gartenhütte links



Anschläge: 72 Tsd.