



An das
Amtsgericht Dillenburg
- Zweigstelle Herborn -
Westerwaldstraße 16

35745 Herborn

Daniel Arfeller

Dipl.-Ing.
Gutachter für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro Arfeller
Hofbergstraße 6
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705
Mobil: 0177 4848948
E-Mail: info@arfeller.com

Az.: 2508 291
40 K 16/25

Datum: 06.01.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
(ehemaligen) Pensionsgebäude bebaute Grundstück
in 35745 Herborn - Schönbach, Im Weyertchen 2



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.09.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

1,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF-Datei sowie in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Pensionsgebäude.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung.....	11
3.2.5	Fenster und Türen.....	12
3.2.6	Kellerausstattung (nicht ausgebauter Bereich Erdgeschoss).....	12
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.8	Besondere Bauteile und Einrichtungen.....	12
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Ertragswertermittlung.....	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	19
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	20
4.5	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	23
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	23
6	Anlagen	24
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	24

6.2	Straßenkarte	25
6.3	Ortsplan	26
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	27
6.5	Auszug aus dem Bebauungsplan	28
6.6	Auszug aus dem Baulastenregister	29
6.6.1	Baulastenblatt 81 (Seite 1)	29
6.6.2	Baulastenblatt 81 (Seite 2)	30
6.7	Fotostandpunkte	31
6.8	Fotos	32
6.9	Pläne	41
6.9.1	Grundriss Erdgeschoss (entspricht Kellergeschoss)	41
6.9.2	Grundriss Obergeschoss	42
6.9.3	Grundriss Dachgeschoss	43
6.9.4	Schnitt	44
6.10	Flächenberechnung	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem (ehemaligen) Pensionsgebäude (abgebrannt)
Objektadresse:	Im Weyertchen 2 35745 Herborn – Schönbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schönbach, Blatt 1482, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Schönbach, Flur 3, Flurstück 74/10, (Fläche 1.868 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn - Westerwaldstraße 16 35745 Herborn
	Auftrag vom 29.08.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	20.09.2025
Qualitätsstichtag:	20.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	20.09.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Das Objekt war im vorderen Bereich zugänglich, ansonsten konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.08.2025;
- Baulastenauskunft.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt);
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Herborn;
- Auskünfte des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert, Marktbericht).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Nähere Angaben zur **Verkehrs- und Geschäftslage** im folgenden Gutachtentext.
- Nähere Angaben zum **baulichen Zustand** im folgenden Gutachtentext.
- Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- Verdacht auf **Altlasten** besteht in Form von zu entsorgendem Brandschutt-Material (ggf. tlw. Sondermüll).
- Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden.
- Ein **Gewerbebetrieb** ist auf dem Grundstück offenbar nicht mehr vorhanden. Ob ggf. eine Gewerbeanmeldung besteht, wurde nicht untersucht.
- Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. **Zubehör** im Sinne der §§ 97,98 BGB ist nicht vorhanden.
- Die örtliche **Lagebezeichnung** des Objekts stimmt mit den Angaben im Beschluss überein.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Herborn (ca. 21.000 Einwohner); Stadtteil Schönbach (ca. 1.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gießen (ca. 43 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 106 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 277 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Herborn (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Herborn (ca. 3,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 108 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Schönbach; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten Ärzte, Freibad und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) vor Ort; nach Freilegung Einstufung als mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leichte Hanglage, von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 52 m
mittlere Tiefe:	ca. 30 m
Grundstücksgröße:	1.868 m ²
Bemerkungen:	leicht unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Grundstück bildet das Ende der Straße „Im Weyertchen“ (Sackgasse) und wird von Osten erschlossen.
Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr (Sackgasse)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt, üblicherweise: Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. Grenzbebauung des Gebäudes; tlw. nicht eingefriedet, tlw. eingefriedet durch Bauzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; unmittelbar südwestlich an das Grundstück angrenzend befindet sich eine Grabenparzelle (ggf. verrohrt)
Altlasten:	Ggf. besteht Verdacht auf Altlasten besteht in Form von zu entsorgendem Brandschutt-Material (ggf. tlw. Sondermüll). Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schönbach, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Herrschermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Auftraggeber mitgeteilt. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Erschließungsbaulast für das nördlich angrenzende Nachbargrundstück Flurstück 74/9 (siehe Auszug in der Anlage).

Anmerkung:

Ggf. ist die Baulasteneintragung rechtlich zu prüfen, da öffentlich-rechtlich sicherlich nicht in dargestelltem Umfang erforderlich.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Oben im Weyertchen“ folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet;
- II = 2 Vollgeschosse (max.);
- GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
- o = offene Bauweise;
- 28°-45° = Dachneigung.

Der Bebauungsplan sieht im südlichen Teil einen nicht bebaubaren Grünbereich vor (siehe Anlage).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Objekt liegen folgende Bauscheine vor:

- Nr. 21/1955 vom 29.11.1955 (Um- und Anbau der Scheune zu Wohnzwecken);
- Nr. 15/1956 (Nachtrag zu 21/55 Errichtung eines Schlachthauses mit Wurstküche);
- Nr. 6/1959 vom 06.03.1959 (Aus- und Umbau des Geschäftshauses zur Fremdenpension);
- Nr. 9/1964 vom 11.05.1959 (Anbau eines Tagungsraumes);
- Nr. 4/1984 vom 05.04.1984 (Veränderte Bauausführung der Gasthäuser und der Gaststätte).

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem (ehemaligen)Pensionsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Im Jahr 2023 wurde das Gebäude durch einen Brand weitestgehend beschädigt. Das Objekt ist leerstehend und derzeit nicht nutzbar. Eine Freilegung erscheint daher wirtschaftlich sinnvoll.

Als Nachfolgenutzung wäre beispielsweise eine Teilung des Grundstücks in (z. B. 3) geeignete Grundstücksgrößen mit anschließender Wohnbebauung möglich. Ein Teil des Grundstücks (Ansatz: 75 m²) wäre in diesem Fall als Verkehrsfläche vorzusehen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

3.2 Pensionsgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	tlw. an westliche Grundstücksgrenze angebauter, eingeschossiger Gebäudekomplex (ehemaliges Pensionsgebäude), tlw. unterkellert, bestehend aus mehreren Bauteilen, zuletzt genutzt als Unterkunft für Asylbewerber
Baujahr:	ca. 1955 (Umbau Scheunengebäude), ca. 1964 Anbau Tagesraum
Modernisierung:	tlw. erneuerte Fenster; erneuerte Dacheindeckung Anbau
Fläche:	vor dem Brand ca. 719 m ² Nutzfläche
Außenansicht:	Putz mit Anstrich

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss (quasi Kellergeschoss):	gemäß Plänen: Kellerraum, Vorräte, Spülküche, Durchgangsraum, Küche, Büro, Vorräte, Kühlraum, Flur, 2 Fremdenzimmer, Windfang, Abstellraum, Du-WC, Frühstückszimmer, Thekenraum, WC-H, WC-D, Tagesraum, Leergutraum
Obergeschoss:	gemäß Plänen: 11 Gästezimmer (davon 3 mit Du-WC), Abstellraum, Flur, 2 Badezimmer, Büro, WC
Dachgeschoss:	gemäß Plänen: 8 Zimmer, Bad, Flur

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	nicht bekannt, üblicherweise: Streifenfundamente
Kellerwände:	gemäß Plänen: Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerkwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerkwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt, üblicherweise: Trägerdecke (Kellerdecke); Holzbalkendecke (Erdgeschossdecke)
Geschosstreppen:	nicht bekannt, üblicherweise: Stahlbetontreppe (Kellertreppe), Holztreppe (Geschosstreppe)
Dach:	Satteldach, ehemals aus Holzkonstruktion, Eindeckung wegen Brandschaden nicht mehr vorhanden, Holzkonstruktion überwiegend verbrannt; Satteldach aus Nagelbinder und erneuerte Eindeckung am Anbau

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt, üblicherweise: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt, üblicherweise: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise (vor Brand): Ausstattung in einfachem Standard mit ein Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum
Heizung:	nicht bekannt, möglicherweise zuvor Flüssiggasheizung; Rippenheizkörper; Energieausweis liegt nicht vor

Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, üblicherweise: zentral über Heizung oder über Elektro-Durchlauferhitzer oder Boiler
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: Ausstattung in einfachem Standard mit tlw. Dusch-Bädern in den Zimmern und Etagenbädern

3.2.5 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. durch Brand stark beschädigt oder entfernt; Rollläden vorhanden; Fensterbänke außen aus Kunststein
Hauseingangstür:	nicht vorhanden
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache Türen aus Holzwerkstoffen, überwiegend nicht mehr vorhanden

3.2.6 Kellerausstattung (nicht ausgebauter Bereich Erdgeschoss)

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Beton, tlw. Fliesen
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich
Fenster:	nicht bekannt, üblicherweise: Kellergitterfenster
Türen:	nicht bekannt, üblicherweise: Holzwerkstofftüren, Stahltür

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Fliesen, Laminat, PVC, Linoleum, Teppichboden (nach Brand überwiegend nicht mehr vorhanden)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz, Tapeten mit Anstrich; Fliesen, halb- bis raumhoch (Sanitäräume) (nach Brand überwiegend nicht mehr vorhanden)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz, Tapeten mit Anstrich, ggf. Paneelen (nach Brand überwiegend nicht mehr vorhanden)

3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	verbaut, nicht mehr zeitgemäß
Besonnung und Belichtung:	mäßig
Baumängel und Bauschäden:	soweit erkennbar: Dachstuhl Haupthaus und Ausbau insgesamt durch Brand vernichtet; Putz- und Fassadenschäden; Wasserschäden; Dach Anbau schadhaf; sämtliche Bauteile schadhaf
Allgemeinbeurteilung:	Dem äußeren Anschein nach ist das Gebäude nicht mehr nutzbar. Eine Wiederherstellung scheint aufgrund des Gesamtschadens nicht wirtschaftlich sinnvoll. In der Wertermittlung wird eine Freilegung angesetzt.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Stellplatzbefestigung (Asphalt), weitestgehend schadhaf und ungepflegt, stark verwilderte Freifläche, tlw. Einfriedung (provisorischer Bauzaun, ggf. Hecken), Müllablagerungen. Die Außenanlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand (Hausvorder- und -rückseite, starke Verbuschung, Brombeeren).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem (ehemaligen) Pensionsgebäude bebaute Grundstück in 35745 Herborn - Schönbach, Im Weyertchen 2, zum Wertermittlungstichtag 20.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Schönbach</i>	<i>1482</i>	<i>5</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Schönbach</i>	<i>3</i>	<i>74/10</i>	<i>1.868 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Da offensichtlich eine Freilegung des Grundstücks wirtschaftlich erforderlich ist und in der Wertermittlung als Nachfolgenutzung unterstellt wird, ist das Liquidationswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung anzuwenden. Das Liquidationswertverfahren ist eine Methode zur Bestimmung des Mindestwerts einer Immobilie, insbesondere wenn die Bebauung unwirtschaftlich ist und ein Abriss droht. Der Wert ergibt sich aus dem Bodenwert (nach Freilegung) abzüglich der Kosten für den Abriss und ggf. weiterer Kosten bzw. Berücksichtigung von Erlösen aus der Verwertung vorhandener Materialien. Bei dem Liquidationswert handelt es sich oft um eine Untergrenze, die mit dem Ertragswert verglichen wird. Das Liquidationswertverfahren wird dann angewendet, wenn die Verzinsung des reinen Bodenwerts den Reinertrag übersteigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.868 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	55,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.09.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	bessere Lage	× 1,250	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	68,75 €/m ²
Fläche (m ²)	650	1.868	× 1,000	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	68,75 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	68,75 €/m²
Fläche			×	1.868 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	128.425,00 € rd. 128.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2025 insg. **128.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E2: Aufgrund der Lage unmittelbar an einer höheren Bodenrichtwertzone (80 €/m²), der relativ neu hergestellten Erschließung und das Vorhandensein eines Bebauungsplanes (WA) wird der Bodenwert nach Freilegung mit einem Zuschlag von 25% eingeschätzt.

E3: In der Wertermittlung wird eine Aufteilung in übliche Grundstücksgrößen unterstellt, daher wird diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag		0,00 €
(Summe der erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten; hier: keine Einnahmen zu erwarten)		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (pauschaler Ansatz)	-	2.000,00 €
jährlicher Reinertrag	=	-2.000,00 €

Nach Minderung des Rohertrags um die Bewirtschaftungskosten verbleibt kein Reinertrag für das Bewertungsgrundstück; der Reinertrag ist negativ. Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu. Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV). Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
- Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
<hr/>	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert		128.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	-	105.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)	=	23.000,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		23.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	23.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	47.876,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-24.876,00 €
		rd. -25.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-105.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Freilegungskosten anhand des Volumens (geschätzt mit ca. 2.700 m³ Bruttorauminhalt) 	
Summe	-105.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) und sind deshalb als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden in diesem Fall pauschal mit rd. 2.000 € jährlichen Aufwendungskosten geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird aufgrund des Zustands mit 0 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-47.876,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Abschlag für Baulastenfläche -5.720,00 € • Abschlag für Grundstücksteilungs- und Vermessungskosten -8.000,00 € • Abschlag für Risiken -5.000,00 € • Abschlag für Rechtsverfolgungskosten (Baulast) -4.000,00 € • Abschlag für Erschließungsfläche (rd. 75 m²) -5.156,00 € • Abschlag für Befestigung Erschließungsfläche -20.000,00 € 	
Summe	-47.876,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt.

Der **Liquidationswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-25.000,00 €** ermittelt. Da Grundstücke nicht negativ gehandelt werden, wird der Grundstückswert symbolisch mit 1,00 € festgelegt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem (ehemaligen) Pensionsgebäude bebaute Grundstück in 35745 Herborn - Schönbach, Im Weyertchen 2,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Schönbach</i>	<i>1482</i>	<i>5</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Schönbach</i>	<i>3</i>	<i>74/10</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - mit symbolisch rd.

1,00 €

in Worten: ein Euro

geschätzt.

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

Müschbach, den 6. Januar 2026



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

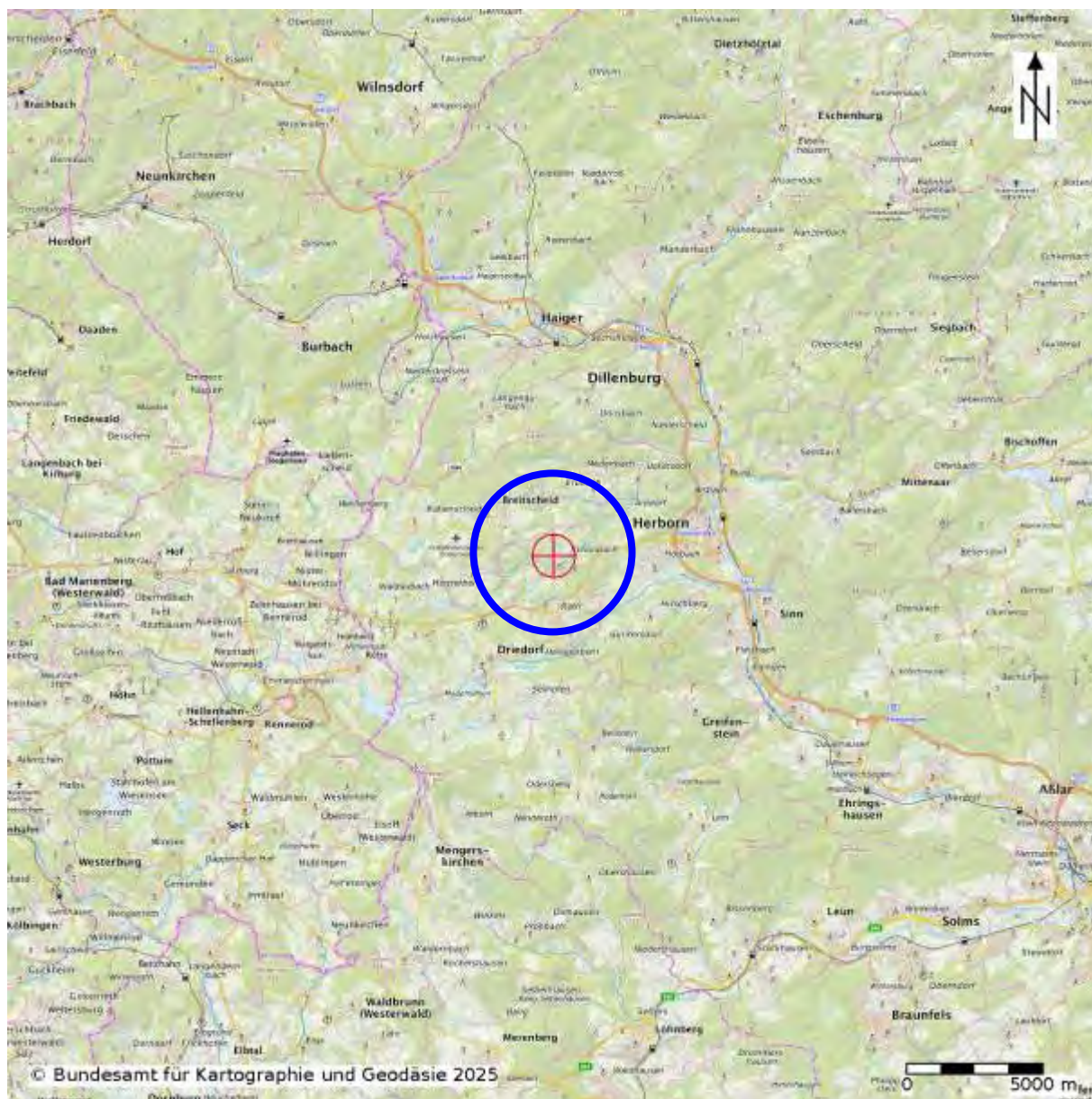
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht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

6 Anlagen

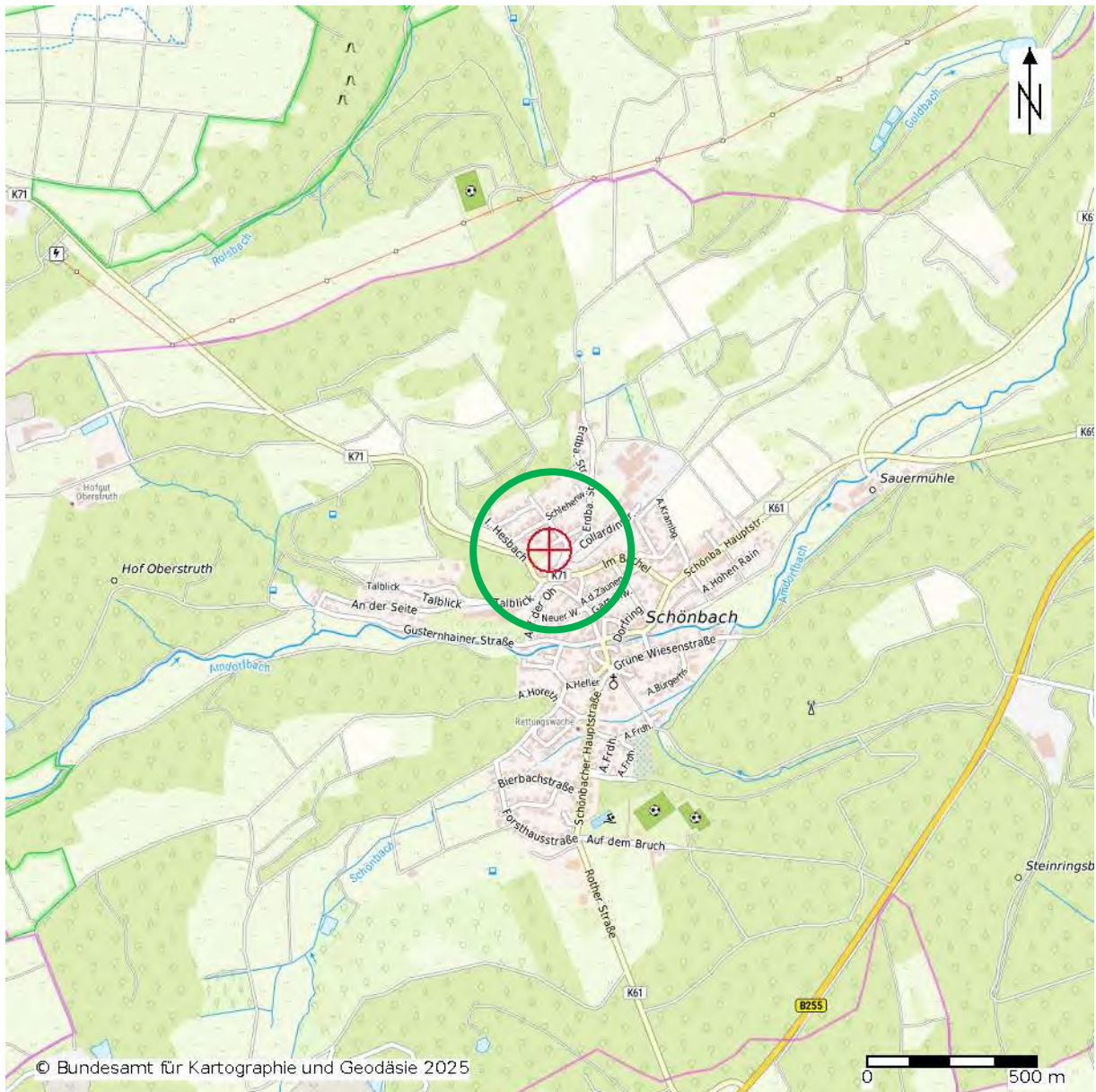
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte



6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt gelb markiert




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

6.6 Auszug aus dem Baulastenregister

6.6.1 Baulastenblatt 81 (Seite 1)

BAULASTENBLATT

Baulastenblatt		Baulastenverzeichnis von Herborn, Schönbach
Nummer	Seite	
81	1	Grundstück Gemarkung Schönbach, Flur 3, Flurstück 74/10
1	2	3
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Schönbach, Flur 3, Flurstück 74/9 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt. Soweit in dem Kartenauszug nicht größere Maße angegeben sind, muss die Mindestbreite 3,00 m und die Mindesthöhe 3,50 m im lichten betragen.	
2	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Schönbach, Flur 3, Flurstück 74/9 zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. An bereits vorhandene Leitungen kann angeschlossen werden.	Eingetragen aufgrund der Eintragsungsverfügung vom 18. August 2020. Jahn Wetzlar, 18. August 2020
	Die Übereinstimmung mit dem Original wird bestätigt. Wetzlar, den 28. August 2020 DER KREISAUSSCHUSS des Lahn-Dill-Kreises im Auftrag	
		
		Folgende Seite Nr.:

6.6.2 Baulastenblatt 81 (Seite 2)

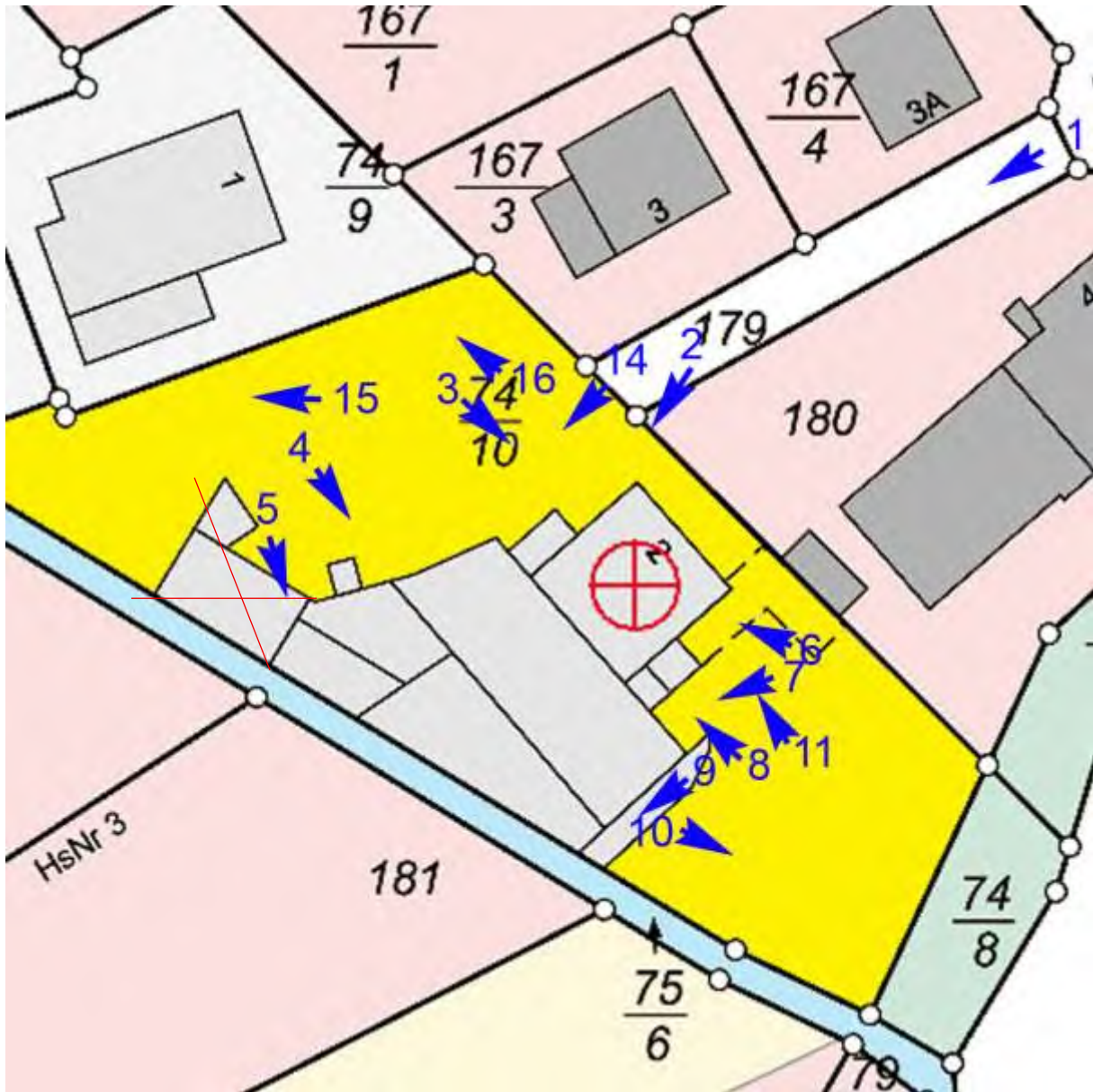
ca. 1:1.000, Baulastenfläche grün markiert



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

6.7 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert, rot: Gebäudeteil entfernt



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

6.8 Fotos



1 Umgebung, Zufahrt und Lage des Grundstücks am Ende der Sackgasse



2 Straßenansicht, Nordostansicht



3 Nordansicht Anbau



4 Nordansicht Hauptgebäude



5 Nordwestansicht Hauptgebäude



6 Südostansicht Anbau



7 Ostansicht Hauptgebäude



8 Anbau Getränkelager und Windfang



9 Südseite



10 verwilderte, südöstliche Gartenfläche



11 Südansicht Anbau



12 ehemalige Terrassenfläche



13 abgebrannter Dachstuhl



14 nördliche Grundstücksfreifläche



15 Schuttablagerungen



16 Bereich Baulastenfläche zum Nachbargebäude Hausnummer 1



17 a Hauseingangsbereich



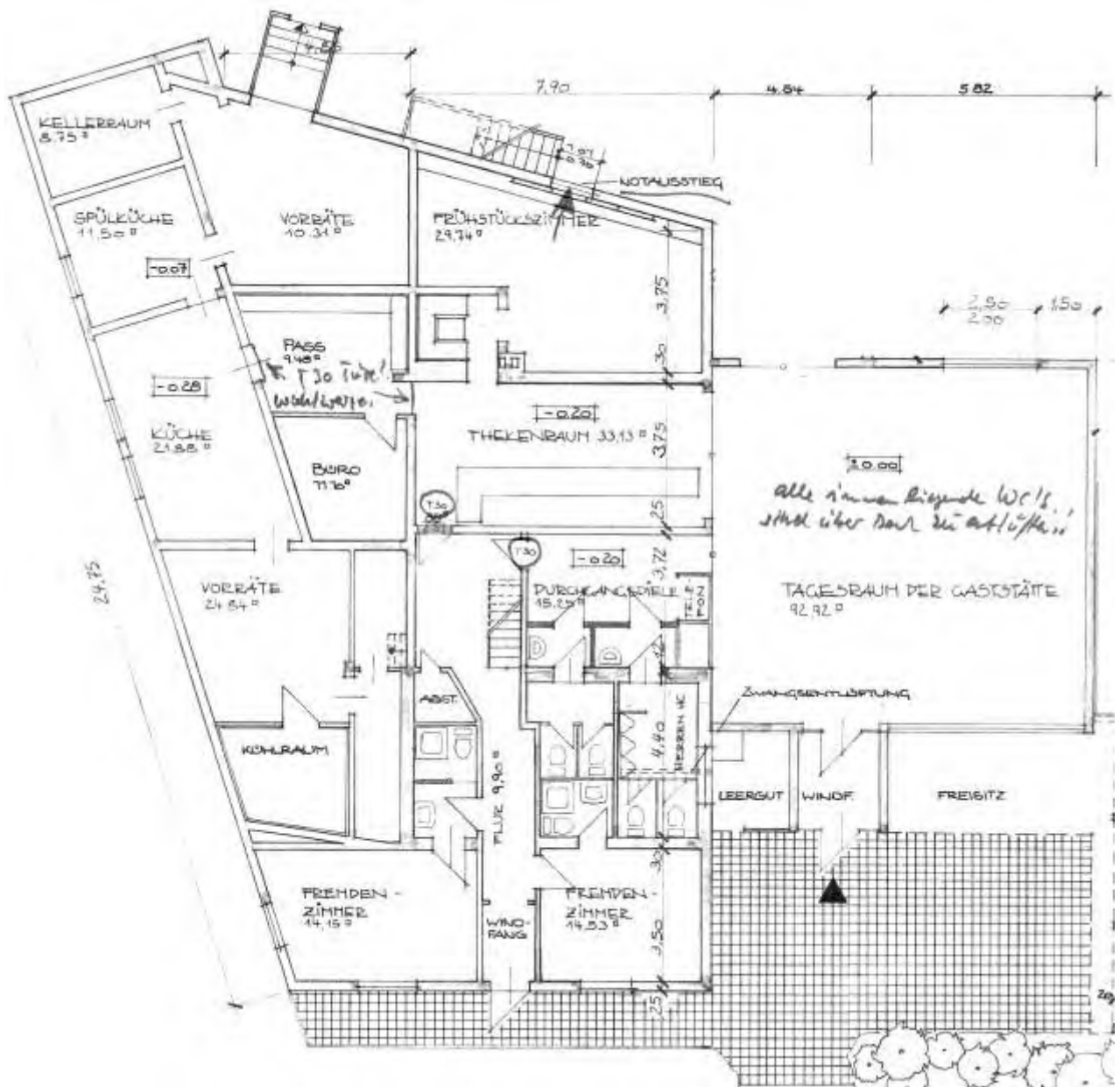
18 a Eingangsbereich (Obergeschoss)



18 b Zustand Deckenkonstruktion

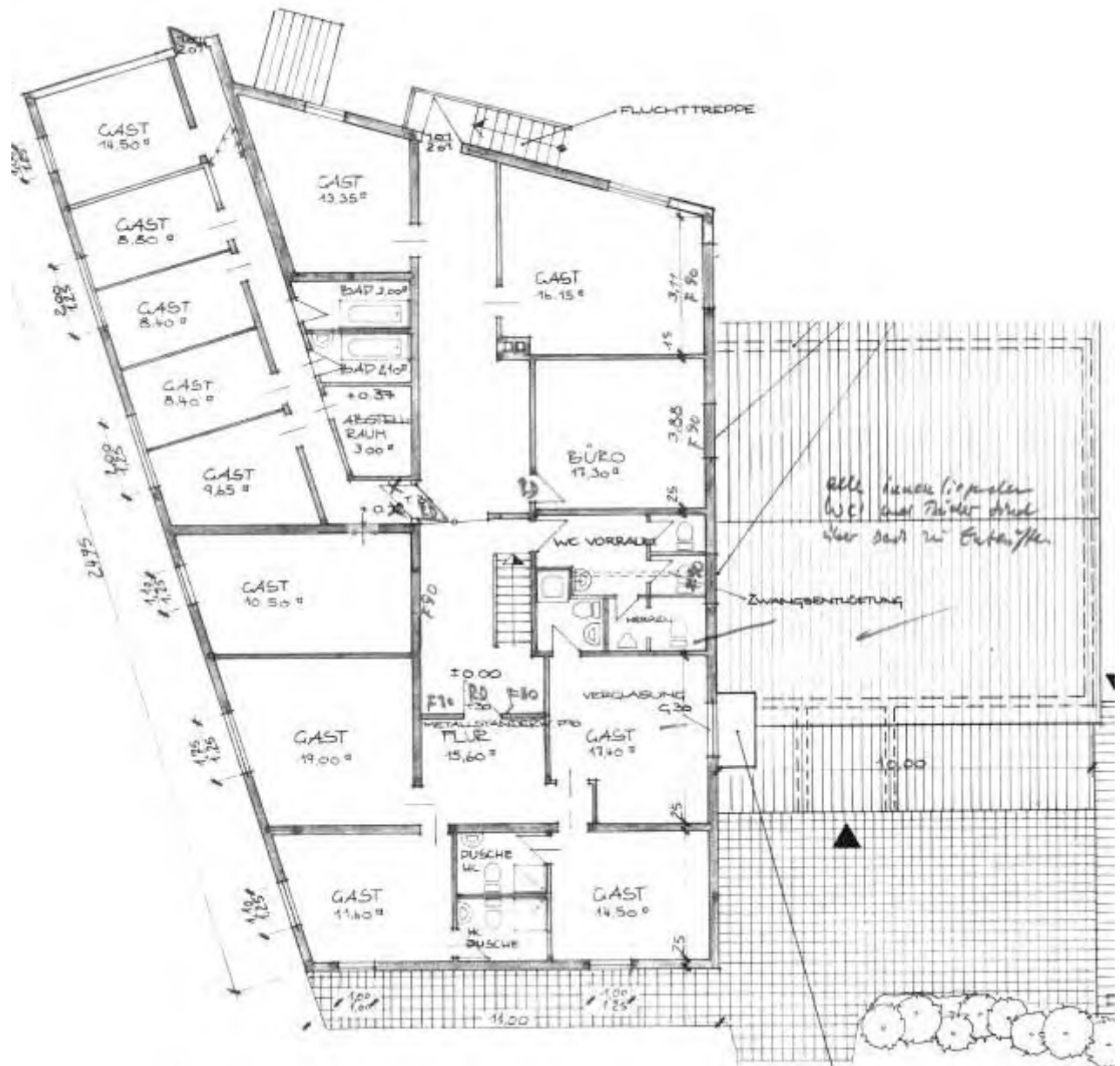
6.9 Pläne**6.9.1 Grundriss Erdgeschoss (entspricht Kellergeschoss)**

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, tlw. angepasst, Abweichungen möglich.



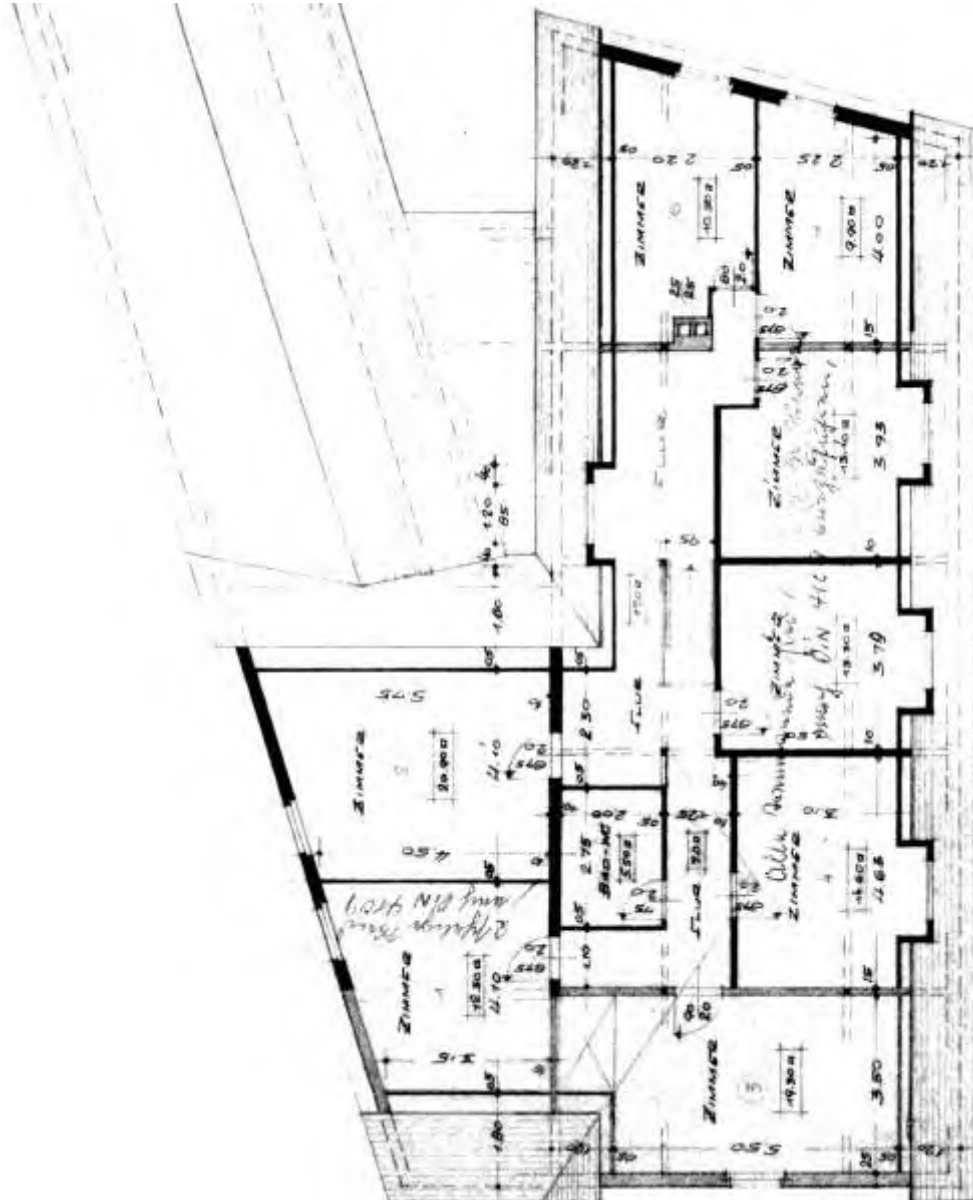
6.9.2 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, tlw. angepasst, Abweichungen möglich.



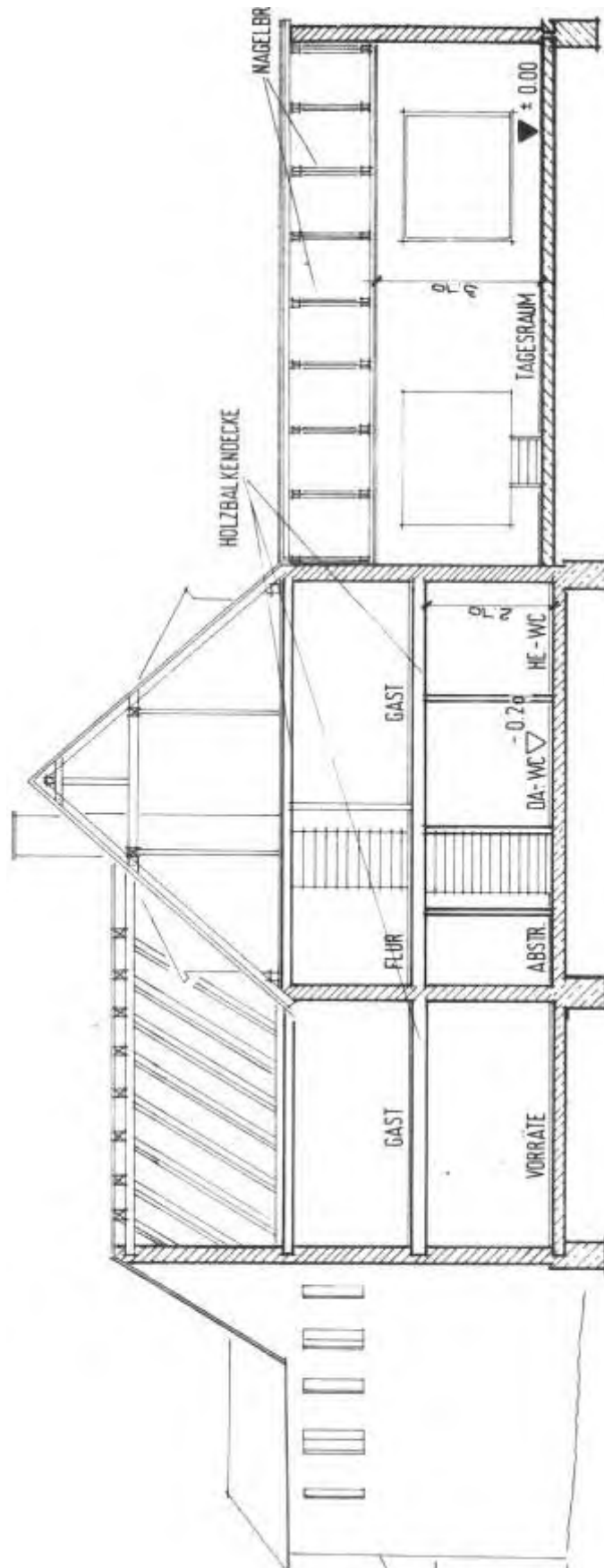
6.9.3 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, tlw. angepasst, Abweichungen möglich.



6.9.4 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.10 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Faktor	Fläche (m ²)
Erdgeschoss						
	Kellerraum			8,750	0,970	8,49
	Vorräte			10,310	0,970	10,00
	Spülküche			11,500	0,970	11,16
	Pass			9,480	0,970	9,20
	Küche			21,880	0,970	21,22
	Büro			11,100	0,970	10,77
	Vorräte			24,840	0,970	24,09
	Kühlraum	3,120	2,625	8,190	0,970	7,94
	Flur	4,500	1,200	5,400	0,970	5,24
		3,070	1,350	4,145	0,970	4,02
	Fremdenzimmer			14,150	0,970	13,73
	Windfang	1,400	2,010	2,814	0,970	2,73
	Flur	4,500	1,400	6,300	0,970	6,11
		5,150	2,800	14,420	0,970	13,99
		-2,350	0,900	-2,115	0,970	-2,05
		-1,920	1,450	-2,784	0,970	-2,70
	Abstellraum	1,300	1,270	1,651	0,970	1,60
	Du-WC	3,010	1,635	4,921	0,970	4,77
	Frühstückszimmer			29,740	0,970	28,85
	Thekenraum			33,130	0,970	32,14
	Durchgangsdiele			15,250	0,970	14,79
	Herren WC	4,050	2,050	8,303	0,970	8,05
	Damen WC	4,050	1,930	7,817	0,970	7,58
		1,050	0,350	0,368	0,970	0,36
	Fremdenzimmer			14,530	0,970	14,09
	Tagesraum			92,920	0,970	90,13
	Leergut	2,550	2,050	5,228	0,970	5,07
	Windfang	2,550	2,160	5,508	0,970	5,34
	Summe Nutzfläche EG					356,71

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Faktor	Fläche (m ²)
Obergeschoss						
	Gast			14,500	0,970	14,07
	Gast			8,800	0,970	8,54
	Gast			8,400	0,970	8,15
	Gast			8,400	0,970	8,15
	Gast			9,650	0,970	9,36
	Gast			10,500	0,970	10,19
	Gast			19,000	0,970	18,43
	Bad			3,000	0,970	2,91
	Bad			2,100	0,970	2,04
	Abstellraum			3,000	0,970	2,91
	Gast			11,600	0,970	11,25
	Gast			14,500	0,970	14,07
	Flur			15,600	0,970	15,13
	Gast			17,400	0,970	16,88
	Flur	3,300	1,510	4,983	0,970	4,83
		3,640	3,000	10,920	0,970	10,59
		-2,500	1,000	-2,500	0,970	-2,43
		4,250	2,950	12,538	0,970	12,16
		5,600	2,050	11,480	0,970	11,14
	Gast			16,150	0,970	15,67
	Büro			17,300	0,970	16,78
	WC	4,600	1,400	6,440	0,970	6,25
		3,570	0,770	2,749	0,970	2,67
		2,650	1,400	3,710	0,970	3,60
Summe Nutzfläche OG						223,31
Dachgeschoss						
	Zimmer			10,50	0,970	10,19
	Zimmer			9,90	0,970	9,60
	Zimmer			13,10	0,970	12,71
	Zimmer			13,30	0,970	12,90
	Flur			17,00	0,970	16,49
	Zimmer			14,60	0,970	14,16
	Zimmer			19,30	0,970	18,72
	Flur			7,00	0,970	6,79
	Bad			5,50	0,970	5,34
	Zimmer			20,90	0,970	20,27
	Zimmer			12,30	0,970	11,93
Summe Nutzfläche DG						139,10
Summe						719,12
Nutzfläche gesamt					ca.	719,00