



**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht 35274 Kirchhain	
Eing.: 14. Jan. 2026	
_____ fach _____	Anl.
_____ EUR Kosten	

Amtsgericht Kirchhain

Niederrheinische Straße 32  
35274 Kirchhain

**Zertifizierter Sachverständiger für  
die Markt- und Beleihungs-werter-  
mittlung von Wohn- und Gewer-  
beimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: info@buero-loew.de  
web: www.sv-loew.de

**Datum: 12.01.2026**

**Az.: 41 K 10/25-sl-zv-agkh**

## GUTACHTEN

**Über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 35274 Kirchhain, Unterer Esperweg 2 sowie für ein unbebautes Grundstück**



**Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 06.11.2025 ermittelt mit rd.**

**389.000 €**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

<b>Teilgrundstücksbezeichnung</b>	<b>Nutzung/Bebauung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Teilgrundstückswert</b>
A - Flurstück 96/1	Zweifamilienwohnhaus	1.500,00 m <sup>2</sup>	385.000,00 €
B - Flurstück 96/4	unbebaut (Garten/Wiese)	274,00 m <sup>2</sup>	4.000,00 €
<b>Summe</b>		<b>1.774,00 m<sup>2</sup></b>	<b>389.000,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Zum Auftrag .....	5
1.1.1	Mieter / Pächter .....	5
1.1.2	Gewerbebetrieb .....	5
1.1.3	Maschinen oder Betriebseinrichtungen .....	5
1.1.4	Hausschwamm .....	5
1.1.5	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen .....	5
1.1.6	Energieausweis .....	5
1.1.7	Altlasten .....	5
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	5
1.2	Zum Objekt .....	6
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	7
1.4	Allgemeine Maßgaben .....	7
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>10</b>
2.1	Grundstücksdaten .....	10
2.2	Tatsächliche Eigenschaften .....	10
2.2.1	Lage der Grundstücke innerhalb des Stadtteils .....	10
2.2.2	Lage der Stadt .....	11
2.2.3	Infrastruktur .....	11
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	12
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	12
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB .....	12
2.3.3	Bodenordnung .....	12
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände .....	12
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	13
2.4	Grundstücksbeschaffenheit .....	13
2.5	Erschließung .....	13
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	13
2.7	Baugrund, Grundwasser .....	14
2.8	Immissionen, Altlasten .....	14
2.9	Rechtliche Gegebenheiten .....	14
<b>3</b>	<b>Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2	Wohnhaus .....	15
3.2.1	Exemplarische Beschreibung .....	17
3.2.2	Raumliste .....	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Verkehrswerte</b> .....	<b>21</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	21
4.2	Wertermittlung für das <b>Teilgrundstück A - Flurstück 96/1</b> .....	22
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	23
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	24
4.2.4	Sachwertermittlung .....	24
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.2.4.3	Sachwertberechnung .....	29
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	30
4.2.5	Ertragswertermittlung .....	36
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	36
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	37
4.2.5.3	Ertragswertberechnung .....	39
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	40
4.2.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	41
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 96/1 .....	42
4.3	Wertermittlung für das <b>Teilgrundstück B - Flurstück 96/4</b> .....	43
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	43
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	44
4.3.3	Vergleichswertermittlung .....	44
4.3.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	44
4.3.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	45
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 96/4 .....	46
4.4	Verkehrswert .....	47
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>49</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	49
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	49
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	49
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>50</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### Angaben zu dem Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjektes:** Bebautes Grundstück mit Zweifamilienwohnhaus

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b> Langenstein	<b>Blatt</b> 936	<b>laufende Nummer</b> 1
--------------------------	---------------------------------	---------------------	-----------------------------

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b> Langenstein	<b>Flur</b> 19	<b>Flurstück</b> 96/1	<b>Größe</b> 1.500m <sup>2</sup>
-------------------------	---------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------------------------

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b> Langenstein	<b>Blatt</b> 936	<b>laufende Nummer</b> 2
--------------------------	---------------------------------	---------------------	-----------------------------

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b> Langenstein	<b>Flur</b> 19	<b>Flurstück</b> 96/4	<b>Größe</b> 274m <sup>2</sup>
-------------------------	---------------------------------	-------------------	--------------------------	-----------------------------------

### Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

**Auftraggeberin:** Amtsgericht Kirchhain  
  
Niederrheinische Straße 32  
35274 Kirchhain  
  
Auftrag vom 17.09.2025

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 06.11.2025

**Tag der Ortsbesichtigung:** 06.11.2025

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Mieter / Pächter

Der straßenseitig links gelegene Baukörper (Anbau) wird durch ein familienangehörige Person bewohnt. Nach den vor Ort gemachten Angaben erfolgt diese Überlassung der Räumlichkeiten unentgeltlich.

Der straßenseitig rechts gelegene Altbau ist hingegen derzeit unbewohnt. Der Leerstand besteht nach Angaben der Beteiligten seit ca. Mai 2024.

### 1.1.2 Gewerbebetrieb

Es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

### 1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine werthaltigen Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

### 1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

### 1.1.5 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

### 1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### 1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

### 1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt

### 1. Gegenstand der Wertermittlung und Lagebeschreibung

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung des bebauten Flurstücks 96/1 sowie des unbebauten Flurstücks 96/4 in Ortsrandlage von Langenstein. Die Bebauung auf dem Flurstück 96/1 besteht aus einem Wohnhaus, das historisch gewachsen ist und in mehreren Bauabschnitten erweitert wurde. Der Gebäudekomplex gliedert sich in den sogenannten Altbau (straßenseitig rechts) und einen neueren Anbau (straßenseitig links).

### 2. Bauhistorie und Gebäudestruktur

Das Ursprungsbaujahr des Altbaus ist unbekannt. Dieser Gebäudeteil erfuhr im Jahr 1982 eine bauliche Veränderung durch eine Aufstockung kleineren Ausmaßes im hinteren Bereich.

Der linksseitige Baukörper hat seinen Ursprung in einer im Jahr 1976 in Massivbauweise errichteten Doppelgarage. Im Jahr 1995 erfolgte eine wesentliche Erweiterung dieses Baukörpers: Die Garage wurde baulich an das Wohnhaus angeschlossen und um ein Dachgeschoss aufgestockt.

Das Raumprogramm des so entstandenen Anbaus (Baujahr 1995) gliedert sich wie folgt: Das Erdgeschoss beinhaltet Funktionsflächen, bestehend aus zwei Garagenstellplätzen, Kellerräumen, Abstellflächen („Ersatzräume“) sowie dem Heizungsraum. Die Wohnnutzung in diesem Gebäudeteil (Wohnung links) beschränkt sich ausschließlich auf die im Dachgeschoss gelegenen Räumlichkeiten.

Der rechte Gebäudeeingang führt zur sogenannten Wohnung rechts, die sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss des Altbaus erstreckt.

### 3. Ausstattung und Unterhaltungszustand

Die Wärmeversorgung der Wohnung rechts erfolgt über eine Zentralheizung, welche im Heizungsraum des Anbaus untergebracht ist und ca. im Jahr 2015 erneuert wurde. Die Wohnung links wird über eine vermutlich um das Jahr 2000 eingebaute Zentralheizung des Herstellers Sieger beheizt.

Hinsichtlich des Ausbaustandards ist zwischen den Gebäudeteilen zu differenzieren:

Die Wohneinheit im Anbau befindet sich weitestgehend in einem technischen und energetischen Zustand, der dem Baujahr 1995 entspricht. Es wurden fortlaufend übliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Altbau hingegen wurde im Jahr 2019 umfassend modernisiert. Diese Maßnahmen betrafen sowohl die Gebäudehülle als auch den Innenausbau. Im Außenbereich wurden die Fassade des Gesamtobjektes neu gestrichen, die hintere Balkonbrüstung erneuert, die Dachgauben neu verkleidet sowie die Fenster ausgetauscht. Im Innenbereich erfolgte eine Erneuerung des überwiegenden Teils der Haustechnik, der Innentüren, der Bäder sowie der Boden-, Wand- und Deckenbeläge. Lediglich im Dachgeschoss des Altbaus verblieben ein Raum sowie das Gäste-WC in einem älteren Zustand, der noch nicht dem aktuellen Standard angeglichen wurde.

Die Grundstückseinfriedung wurde ebenfalls im Zuge der Modernisierungsphase 2019 durch einen neuen Doppelstabmattenzaun ersetzt.

#### **4. Nutzungskonzeption und Markteinschätzung**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren im Altbau zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden. Es ist jedoch anzumerken, dass die Erdgeschosswohnung lediglich über einen Sanitärbereich mit sehr geringer Grundfläche verfügt, was die Nutzbarkeit als eigenständige Einheit einschränkt. Aufgrund dieser Raumstruktur entspricht der Charakter des Altbaus primär dem eines Einfamilienwohnhauses. Nach gutachterlicher Einschätzung ist davon auszugehen, dass das Objekt am Immobilienmarkt von potenziellen Erwerbern auch überwiegend als Einfamilienhaus nachgefragt wird.

#### **5. Bewertung des unbebauten Grundstücks (Flurstück 96/4)**

Das unbebaute Flurstück 96/4 weist einen dreieckigen Zuschnitt und eine Größe von lediglich 274 m<sup>2</sup> auf. Das Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der planungsrechtlichen Lage ist eine eigenständige Bebauung dieses Flurstücks aus Sicht des Unterzeichners nicht realisierbar. Die Fläche wurde daher im Rahmen der Wertermittlung als hausnahes Gartenland klassifiziert und bewertet.

### **1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten**

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

### **1.4 Allgemeine Maßgaben**

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln.
- Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvorschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar.

Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt.

Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.

**Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.



## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	35274 Kirchhain			
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Unterer Esperweg 2			
<b>Amtsgericht:</b>	Kirchhain			
<b>Grundbuch von:</b>	Langenstein Blatt 936			
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Langenstein			
<b>a)</b>	lfd. Nr. 1	Flur 8	Flurstück 96/1	Größe: 1.500 m <sup>2</sup>
<b>b)</b>	lfd. Nr. 2	Flur 8	Flurstück 96/4	Größe: 274 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	a)	Gebäude- und Freifläche		
	b)	Hofraum		

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Stadt Kirchhain:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 16.000
<b>Stadtteil Langenstein:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 1.000

#### 2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Stadtteils

<b>Lage:</b>	Stadtteilrandlage	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Ortszentrum von Kirchhain:	ca. 400 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	am Objekt
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 500 m
	zum Bahnhof in Kirchhain:	ca. 3,1 km

**Verkehrslage der Grundstücke:** gute Verkehrslage

**Wohn- und Geschäftslage:** gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

**Nachbarschaft und Umgebung:** Wohnen, Landwirtschaft, Außenbereich

## 2.2.2 Lage der Stadt

**Landkreis:** Marburg-Biedenkopf

**Regierungsbezirk:** Gießen

**Bundesland:** Hessen

**Entfernungen:**

zur Kreisstadt Marburg	ca. 25 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 138 km
nach Gießen	ca. 53 km
nach Frankfurt	ca. 113 km
nach Wetzlar	ca. 67 km

**nächster Anschluss  
an eine Bundesautobahn:** A 49 von Kassel nach Schwalmstadt  
Anschluss Schwalmstadt / Neuental ca. 12 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und mehrere Tankstellen befinden sich in der Kernstadt Kirchhain. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Marburg, Stadtallendorf und Gießen.

Kindergarten ist im Stadtteil Langenstein vorhanden. Eine Grundschule sowie Haupt- und Realschule und ein Gymnasium befinden sich in Kirchhain.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in Kirchhain vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Marburg und Stadtallendorf.

Bankzweigstellen sowie Postfilialen befinden sich in Kirchhain.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

**Gebietsausweisung:** W – Wohnbaufläche

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan.

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 26.11.2025 derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht kein Denkmalschutz.

### 2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung  
von Grund und Boden  
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

**Erschließungszustände:**

voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei<sup>1</sup>

**Erschließungsbeitrag:**

Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

---

<sup>1</sup> wiederkehrende Beiträge

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

<b>topografische Grundstückslage:</b>	eben		
<b>Grundstücksformen:</b>	96/1: regelmäßig, fast rechteckig 96/4: dreieckig		
<b>Höhenlagen zur Straße:</b>	normal		
<b>Grundstückslage:</b>	Eckgrundstück		
	96/1: i	Unterer Esperweg	ii Hauptstraße
	96/4:	Grundstück in Straßenreihe	

### 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	i	Anliegerstraße	ii	Ortsdurchgangsstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	i	kein nennenswerter Verkehr		
	ii	mäßiger bis reger Verkehr		
<b>Straßenausbau:</b>	i	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, beiderseitig Gehwege vorhanden, Gehwege asphaltiert		
	ii	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert		
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden, einseitig			
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom, und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalananschluss, Telefonanschluss			

### 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	einseitig
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
- Rückübertragungsvormerkung
- Zwangsversteigerungsvermerk

**Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung:

### 3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der 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 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 so weit 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.

#### 3.2 Wohnhaus

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	einseitig angebaut
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude (Altbau) ist komplett teilunterkellert Das Gebäude (Anbau) ist nicht unterkellert
<b>Vollgeschosszahl:</b>	1
<b>Geschosse:</b>	Keller-, Erdgeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	ursprünglich nicht bekannt 1982 Aufstockung Anbau 1995 Anbau

<b>Modernisierung:</b>	2015 Heizung (Anbau) 2019 Fenster Altbau und Neben- und Hauseingangstüre 2019 Balkon Modernisierung 2019 rechte Dachgaube neu verkleidet 2019 Innenausbau Altbau: Haustechnik, Bad, Türen Fassadenanstrich neueren Datums (vermutlich 2019)
<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Gründung:</b>	Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	Mauerwerk soweit ersichtlich Naturstein
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk, Außenwandstärke 30cm
<b>Wärmedämmung:</b>	Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
<b>Innenwände:</b>	soweit bekannt, Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
<b><u>Dach</u></b>	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach mit Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Bieberschwanz (Tonziegel)
<b>Wärmedämmung:</b>	Dach mit Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre Kupfer
<b><u>Außenansicht:</u></b>	verputzt und gestrichen
<b>Sockel:</b>	unverputzt
<b><u>Heizung:</u></b>	Altbau: Zentralheizung Anbau: Gastherme
<b>Fabrikat</b>	Altbau: Vaillant, ecocompact Anbau: Sieger, um 2000
<b>Brennstofflagerung</b>	Altbau: Kunststofftank, Tankgröße ca. 1.000 Liter
<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über Heizung
<b>Kamine</b>	über Dach verschiefert

<b>Besondere Bauteile:</b>	Terrasse Dachaufbauten
<b>Elektroinstallation:</b>	durchschnittliche Ausstattung, dem Baujahr entsprechend
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

### Zustand

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	normal Es besteht kein wesentlicher Unterhaltungsstau.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	Zweckmäßig
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	gut
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• kleinere Feuchtigkeitsschäden</li><li>• teilweise ältere Haustechnik</li></ul>
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	keine bekannt
<b>Nebengebäude:</b>	Doppelgarage, massive Bauweise, Baujahr 1976, mit Anbau auf EG-Niveau integriert, 2 elektrische Sektionaltore Baujahr 2019
<b><u>Außenanlagen:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• in ortsüblichem Umfang vorhanden</li><li>• Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz</li><li>• Gartenanlagen und Pflanzungen</li><li>• Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster</li><li>• Doppelstabmattenzaun</li></ul>

### 3.2.1 Exemplarische Beschreibung

#### Fußböden

<b>Wohn- und Schlafräume:</b>	PVC teilweise auf Spanplatten, teilweise auf Holzdielen
<b>Bäder:</b>	Fliesen
<b>Gäste-WC:</b>	Fliesen
<b>Küche:</b>	Fliesen
<b>Flur:</b>	PVC

<b><u>Innenansichten:</u></b>	überwiegend Scheibenputz
<b>Bäder:</b>	im Naßbereich Fliesen raumhoch, Scheibenputz
<b>Gäste-WC:</b>	Fliesen raumhoch
<b>Deckenflächen:</b>	Altbau: Paneele, teilweise mit LED Deckenspots Anbau: tapezier
<b><u>Fenster:</u></b>	Kunststofffenster mit Sprossen und Isolierverglasung Altbau: Baujahr 2019 Anbau: Baujahre 1995
<b>Rollläden:</b>	Kunststoff
<b><u>Türen:</u></b>	Holztüren, teilweise profiliert, normale Beschläge, Holz- zargen
<b><u>Sanitäre Installationen</u></b>	
<b>Bad:</b>	Altbau: EG: Dusche, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß DG: Eckwanne, Dusche, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß Anbau: Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß
<b>Gäste-WC:</b>	WC, Waschbecken einfache ältere Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß
<b><u>sonstige Ausstattung</u></b>	
<b>Beheizung:</b>	überwiegend Universalheizkörper mit Thermostatventile teilweise Handtuchheizkörper teilweise Konvektoren teilweise Leitungen auf Putz
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Ausstattung des Objektes:</b>	Normale Ausstattung zeitgemäß Das Objekt erfüllt die heutigen Anforderungen an Wohnraum
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig
<b>Besonnung/Belichtung:</b>	normal

**3.2.2 Raumliste**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche
<b>Altbau</b>			
	<b>Erdgeschoss</b>		
1.1	Flur		3,94 m <sup>2</sup>
1.2	Zimmer 1		11,87 m <sup>2</sup>
1.3	Zimmer 2		13,23 m <sup>2</sup>
1.4	Wohnen / Essen		41,03 m <sup>2</sup>
1.5	Wintergarten, angerechnet zu ½		2,01 m <sup>2</sup>
1.6	Zimmer 3		18,10 m <sup>2</sup>
1.7	Küche		12,50 m <sup>2</sup>
1.8	Bad		3,91 m <sup>2</sup>
	<b>Dachgeschoss</b>		
2.1	Flur		4,71 m <sup>2</sup>
2.2	Zimmer 3		11,70 m <sup>2</sup>
2.3	Zimmer 4		8,77 m <sup>2</sup>
2.4	Wohnen / Essen		33,82 m <sup>2</sup>
2.5	Bad		7,76 m <sup>2</sup>
2.6	Zimmer 5		12,95 m <sup>2</sup>
2.7	Küche		8,75 m <sup>2</sup>
2.8	WC		3,51 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Altbau insgesamt</b>			<b>198,56 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 199,00 m<sup>2</sup></b>

Anbau			
	Dachgeschoss		
3.1	Flur		5,05 m <sup>2</sup>
3.2	Küche		7,39 m <sup>2</sup>
3.3	Zimmer 1		14,79 m <sup>2</sup>
3.4	Wohnen		24,65 m <sup>2</sup>
3.5	Balkon, angerechnet zu ¼		1,61 m <sup>2</sup>
3.6	Bad		5,60 m <sup>2</sup>
3.7	Zimmer 2		15,65 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Anbau insgesamt</b>			<b>163,77 m<sup>2</sup> rd. 164,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnflächen „Altbau und Anbau“ insgesamt</b>	<b>rd. 274,00 m<sup>2</sup></b>
---	---------------------------------

**Anmerkung:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 35274 Kirchhain, Unterer Esperweg 2 sowie für ein unbebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenstein	936	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langenstein	8	96/1	1.500 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenstein	936	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langenstein	8	96/4	274 m <sup>2</sup>

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 96/1	Zweifamilienwohnhaus	1.500 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 96/4	unbebaut (Garten/Wiese)	274 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.774 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 96/1**

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **115,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.500 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>115,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,050	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	120,75 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	1.500	× 0,857	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	<b>103,48 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>103,48 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.500 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	<b>155.220,00 € rd. 155.000,00 €</b>



### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.500,00	0,840
Vergleichsobjekt	700,000	0,980

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,857$   
gemäß Grundstücksmarktbericht

### 4.2.4 Sachwertermittlung

#### 4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Außenanlagen**

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

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

### Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

#### 4.2.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	653,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	578,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	20.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	397.434,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 06.11.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	753.534,86 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	753.534,86 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre
• prozentual		55,71 %
• Faktor	x	0,4429
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	333.740,59 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>333.740,59 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>13.349,62 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>347.090,21 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>155.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>502.090,21 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,80</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>401.672,17 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>25.000,00 €<sup>2</sup></b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>376.672,17 €</b>
	rd.	<b>377.000,00 €</b>

<sup>2</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

#### 4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt.

##### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		2	3	4
Außenwände	23,0 %	1,0		
Dach	15,0 %		0,5	0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %		1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0	
insgesamt	100,0 %	26,3 %	66,2 %	7,5 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

<b>Beschreibung der ausgewählten Standardstufen</b>	
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohhaus</b>	
<b>Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1</b>	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	725,00	26,3	190,68
3	835,00	66,2	552,77
4	1.005,00	7,5	75,38
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			818,83
gewogener Standard =			2,9

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

<b>Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren</b>		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		818,83 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,840

<b>NHK 2010 für den Gebäudeteil 1</b>	=	687,82 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	688,00 €/m <sup>2</sup> BGF



<b>Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2</b>	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	605,00	26,3	159,12
3	695,00	66,2	460,09
4	840,00	7,5	63,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			682,21
gewogener Standard =			2,9

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

<b>Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren</b>	
gewogene, standardbezogene NHK 2010	682,21 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
• Objektgröße	× 0,840

<b>NHK 2010 für den Gebäudeteil 2</b>	=	573,06 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	573,00 €/m <sup>2</sup> BGF

<b>Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude</b>				
Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Altbau	688,00	400,00	69,20	476,10
Anbau	573,00	178,00	30,80	176,48
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>653,00</b>

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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



Gebäude: Zweifamilienwohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (pauschal)	20.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (333.740,59 €)	13.349,62 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das gemitteltes Baujahr ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		5,5	0,0

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1980 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 45 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>3</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückstellung für in absehbarer Zeit anstehender Modernisierungen</li> </ul>	-25.000,00 €	

<sup>3</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).