

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14,
35232 Dautphetal

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße, 72
35216 Biedenkopf

70 K 6/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Erbbaurecht an dem mit einem
Einfamilienhaus bebauten Grundstück
in 35232 Dautphetal, Hilsberg 1



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag
14.08.2025 ermittelt mit rd.

82.800 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei 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 Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.4	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags	5
1.4.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts	5
1.4.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts	5
1.4.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts	6
1.4.4	Erbbauzins	6
1.4.5	Wertsicherung	6
1.4.6	Sonstige besondere Vereinbarungen	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.5.2	Einfamilienhaus.....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15

4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Zusammenfassung des Erbbauvertrags	15
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4.1.1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006.....	18
4.5	Sachwertermittlung	20
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.5.3	Sachwertberechnung	23
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.6	Verkehrswert des fiktiven Volleigentums	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht , bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Hilsberg 1 35232 Dautphetal
Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch von Holzhausen am Hünstein, Blatt 2000, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Holzhausen am Hünstein, Flur 18, Flurstück 24/1 (610 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 10.07.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.08.2025 wurden die Parteien mit Schriftstück vom 23.07.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt. <u>Hinweis:</u> Das Kellergeschoss des Objektes konnte nicht in Augenschein genommen werden. Ebenso war das Objekt mit Bewuchse versehen, sodass das Objekt nicht rundherum begangen werden konnte.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdrucksdatum 22.04.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins• Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins• Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Grundakte des Amtsgericht Biedenkopf, Einsichtnahme vom 05.11.2025
- Baulastenauskunft des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 22.07.2025
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohn- & Nutzflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen und Maßen aus dem Geoportal Hessen
- Straßenkarte von Holzhausen (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Eigene Mietwerterhebungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei der Gemeinde Dautphetal keine Bauakte vorlag, sodass auf die übergebenen Pläne abgestellt wurde. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine leicht differierende Raumaufteilung vorgenommen wurde.

Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des vorliegenden Gutachtens für alle Gebäudeteile davon ausgegangen wird, dass eine Baugenehmigung vorliegt, die mit einer Privilegierung im Außenbereich einhergeht, sodass eine Wohnnutzung weiterhin rechtlich uneingeschränkt möglich ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Dautphetal Erbbaurechtsgeber ist und das Gebäude ehemals offensichtlich auf dem Gemeindeeigenen Grundstück errichtet hat.

Es ist zusammenfassend darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Verkehrswertermittlungen in vielen Bereichen anhand von Annahmen und Indizien aus Unterlagen der Grundakte erstellt wurde, da ein Betreten des Grundstückes nicht ermöglicht wurde und bei der Gemeinde Breidenbach keinerlei Bauunterlagen vorlagen.

1.4 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

1.4.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 09.05.1979 (UR Nr.580)
der Urkundenrolle für das Jahr 1979

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 04.05.1979;
(Datum des Grundbucheintrags: 04.05.1979);
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;
Laufzeit bis: 04.05.2078

1.4.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Wohnen

1.4.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:

- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
- Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);
- Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

besondere Vereinbarungen:

Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).

Die Zustimmung zur Veräußerung kann der Grundstückseigentümer gemäß der getroffenen Vereinbarung davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in alle schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt.

Da die Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt wird, ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht vom Eintritt des Erstehers auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags abhängig machen kann. Es wird deshalb nur der dingliche Inhalt bewertet.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts:

66 % des gemeinen Werts des Bauwerks

1.4.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:

124,76 € / Jahr

derzeit gezahlter Erbbauzins:

124,76 € / Jahr

Es liegen keine Informationen über die Erhöhung des Erbbauzinses durch die Gemeinde Dautphetal vor.

Sicherung:

Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast

1.4.5 Wertsicherung

vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:

Anstieg des der Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer) um 10 %; grundlegende Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse

auf Verlangen des Eigentümers

vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erb- identisch mit "Auslöser"
bauzinsanpassung:
vereinbarter Umfang der Anpassung: 100 % des Bezugsmaßstabes

vereinbartes oder gesetzlich geregeltes frühestens alle 5 Jahre vereinbart
Anpassungsintervall:

1.4.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen: keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Holzhausen (ca. 1900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 28 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 453 (ca. 3,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 40 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (ca. 8 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Außenbereich, mitten im Waldgebiet gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2,5 km entfernt; Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 7 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Das Grundstück liegt in einem Waldgebiet ca. 700m vom Ortsrand entfernt.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße ansteigend, liegt im Wald

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 33,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 18,5 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 610 m ² ;
-------------------	--

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Waldstraße
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Schotterung; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (gemäß den Angaben des Eigentümers i Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	keine das Erbbaurecht belastenden Eintragungen im Erbbaugrundbuch in Abteilung II des Grundbuchs von Holzhausen Blatt 1879 unter lfd. Nr. 158: <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1 Erbbauzins von jährlich 244,00 DM für den jeweiligen Eigentümer Grundstücks Flur 18, Flurstück 24/1.• lfd. Nr. 2 Verkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Gemeinde Dautphetal.
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke vor.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.07.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Eigentümers nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Waldgebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angabe des Auftraggebers in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Außenbereich

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch bei der Gemeinde Dautphetal erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Auftraggebers.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude – Forsthaus - bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend.

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 übergesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	ca. 1960
Modernisierung: (letzte 10-15 Jahre)	keine zuletzt in den 1970er Jahren teilweise renoviert
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt noch nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel Naturstein

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Küche, Bad, Essen, Wohnen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt

Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Innenwände:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Geschossdecken:	keine Angaben vorhanden
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Eisengeländer keine Geschosstreppe gem. Hessischer Bauordnung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Trapezblech; Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt;
Heizung:	Zentralheizung Gasheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (soweit erkennbar)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	rau verputzt, einfachen Tapeten, Holzverkleidungen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidungen (Nut- und Federbretter)
Fenster:	Einfachfenster aus Holz
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus dem Baujahr
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	geringfügige Rissbildungen. Fassaden sind durch den Bewuchs nicht voll einsehbar.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, jedoch eng
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Windfang, Holzlager, Carport
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	geringfügige Rissbildungen in der Fassade, welche durch die starke Bewachsung nicht voll einsehbar ist.
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Einfriedung (Mauer), das Grundstück ist in keinem gepflegten Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht** in 35232 Dautphetal, Hilsberg 1 zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Holzhausen am Hünstein	2000	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Holzhausen a.H.	18	24/1	610 m ²

4.2 Zusammenfassung des Erbbauvertrags

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 04.05.1979

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 124,76 € / Jahr

vereinbarte Zahlungsweise: 1 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)

letzte Anpassung vor dem Stichtag: 04.05.1979

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins: 124,76 € / Jahr

Laufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 03.05.2078

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung: Wohnen

Auslöserindex: Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)

Mindestanstieg des „Auslösers“: 10,00 % (Null, wenn nicht vereinbart)

Anpassungsmaßstab: Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)

Basis der Anpassung: zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins

Umfang der Anpassung: 100,00 % (100,00 %, wenn voll anzupassen)

Kappungsgrenze: gemischter Index (ÄAWV Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse) gemäß § 9a ErbbauRG

Basis der Kappungsgrenze: bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins

vereinbartes Mindestintervall: 5 Jahre (Null, wenn nicht vereinbart)

Vergütung bei Heimfall des Erbbaurechts

vereinbarte Höhe der Vergütung: voller Wert des Erbbaurechts
 voller Gebäudewert ohne Berücksichtigung des Bodenwertanteils
 66,00 % des Gebäudewerts ohne Berücksichtigung des Bodenwertanteils

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

vereinbarte Höhe der Gebäudeentschädigung: gemeiner Wert / Verkehrswert (x %)
 66,00 %

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 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 selbstständig verwertbar sind.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	610 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	55,00 €/m ²	E1
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.08.2025	× 1,066	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	gute Lage	× 1,050	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 61,56 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	610	× 1,000	E4
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	baureifes Land	× 0,500	E5
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 30,78 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert	30,78 €/m ²	
Fläche	× 610 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 18.775,80 € rd. 18.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2025 insgesamt **18.800,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich um eine bebaute Fläche im Außenbereich, die ähnlich einer landwirtschaftlichen Hofstelle zu bewerten ist, da auch für das betreffende Forsthaus eine Privilegierung zu unterstellen ist. Der Bodenwert landwirtschaftlicher Hofstellen bemisst sich im Verhältnis zum Bodenwert der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone des Dorfgebietes, welches im vorliegenden Fall die Bodenrichtwertzone 25140112 im Bereich Germersweg ist. Dieser liegt bei 55€/m².

E2

Entsprechend Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf hat sich der Bodenrichtwert in den vergangenen 2 Jahren um ca. 4% pro Jahr verändert, sodass eine Anpassung in gleicher Höhe vorgenommen wird.

E3

Der Bodenwert eines Grundstückes ist in erheblichem Maße von der Lage des Grundstückes abhängig. Im Verhältnis zu den Grundstücken der Bodenrichtwertzone ist das Bewertungsgrundstück in einer sehr guten ruhigen Lage.

E4

Die Grundstücksgröße entspricht in etwa der Größe des Richtwertgrundstückes, sodass keine Anpassung vorgenommen werden muss.

E5

Unter einer Hofstelle wird eine Einheit eines Grundstückes verstanden, welches ursprünglich mit mindestens einem Wohnhaus und einem oder mehreren zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Wirtschaftsgebäuden besteht. Flächenmäßig werden der landwirtschaftlichen Hofstelle im Außenbereich die Gesamtheit der Gebäude- und Freiflächen zugeordnet, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Forsthaus handelt, wird die gesamte Fläche des Grundstückes von 610m² zugeordnet.

Der Bodenwert landwirtschaftlicher Hofstellen im Außenbereich (§35 BauGB) bestimmt sich in Abhängigkeit der Größe, der Lage, der verkehrsmäßigen Anbindung, der Beschaffenheit, der Nutzungsmöglichkeiten sowie der Höhe des nächstgelegenen Bodenrichtwertes.

Grundlegend kann gem. Kleiber (2018) als Richtgröße davon ausgegangen werden, dass der Bodenwert einer landwirtschaftlichen Hofstelle zwischen 30 bis 40% des Bodenrichtwertes des nächstgelegenen Dorfgebietes einnimmt. Im vorliegenden Fall wird auch für die Objektart Forsthaus in Anlehnung an die Bewertung landwirtschaftlicher Hofstellen ein Ansatz von 50% gewählt, da das Gebäude der reinen Wohnnutzung dient, jedoch aufgrund der Lage im Außenbereich ein Wertabschlag geboten ist.

4.4.1.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das befristete, dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Ein Erbbaurecht ist grundsätzlich erbbauzinsfrei. Weit überwiegend wird jedoch eine Belastung des Erbbaurechts durch den sogenannten Erbbauzins vertraglich vereinbart. Diese Vereinbarung ist schuldrechtlich möglich, erfolgt jedoch i.d.R. mit dinglicher Wirkung. Der sogenannte Erbbauzins ist eine Reallast und kann somit nicht Bestandteil des Erbbaurechts sein.

In diesem Gutachten wird der Bodenwertanteil des Erbbaurechts im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück. Die vom Erwerber ggf. zukünftig zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich die Besonderheiten der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

4.4.1.1.1 Bodenwertermittlung nach WertR 2006

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		18.800,00 €
Liegenschaftszinssatz p	×	1,50 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag	=	282,00 €
erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	–	358,65 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	-76,65 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	36,383
• Restlaufzeit des Erbbaurechts (n _E = 53 Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz (p = 1,50 %)		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	-2.788,76 €
(nach WertR 2006)	rd.	-2.789,00 € (2)

4.4.1.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts nach WertR 2006

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks ist gemäß WertR 2002, Abschnitt 4.2.2.3 vom Bodenwert des unbelasteten (d. h. des nicht mit einem Erbbaurecht belasteten) Grundstücks auszugehen.

Angemessener Erbbauzins Z

Der angemessene Erbbauzins Z wird als Produkt aus unbelastetem Bodenwert und üblichem Erbbauzinssatz z ermittelt. Vgl. Tabelle der üblichen Erbbauzinssätze in [1], Kapitel 4.09.8.

Erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag

Gemäß WertR 2002, Abschnitt 4.2.2.3 ist hier von dem am Stichtag "vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins" auszugehen.

Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- bei einem Mindestanstieg des „Auslösers“ (d) von 10,00 %,
- frühestens jedoch 5,00 Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungsstichtag 14.08.2025 erfolgte am 04.05.1979, d. h. 46,31 Jahre zuvor.

Die seit der letzten Anpassung eingetretene Veränderung des Auslöserindex wurde mit 187,47 % ermittelt.

Demnach ist von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag W auszugehen.

In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins Z' der angepasste Erbbauzins Z'_w angehalten.

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins Z' wird mit jährlich 358,65 € in Ansatz gebracht.

Vervielfältiger V

Die Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Bodenverzinsungsbetrag ist gemäß WertR 2002, Abschnitt 4.2.2.3 mit Hilfe des Vervielfältigers (zugleich Rentenbarwertfaktor) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren (vgl. WertR 2002, Anlage 5 bzw. Barwertfaktoren in Anlage 1 der ImmoWertV).

Kapitalisierungszinssatz

Als Zinssatz schreibt die WertR 2002 identische Zinssätze sowohl für den angemessenen (Erbbau-)Zinssatz als auch für die Kapitalisierung der Mehr- oder Mindererträge vor. Die entsprechenden Zinssätze sind bei "üblicher Erbbauzinssatz z" zu entnehmen.

Wertfaktor f_{1We}

Die WertR 2002 nennt Ziffer 4.2.2.3 hypothetische Wertfaktoren, mit denen die über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags kapitalisierte Differenz zwischen dem angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag und dem erzielbaren Erbbauzins zu multiplizieren ist. Vgl. Tabelle 7-1 "Wertfaktoren f_{1We} " in [2], Teil 9, Kapitel 2 (Erbbaurechte), Abschnitt 7.1.1 und in [1], Kapitel 4.09.8. Der Wertfaktor f_{1We} ist abhängig von der Gewichtung der vertraglichen Bindungen des Erbbauberechtigten.

Die WertR 2002 empfiehlt die Anwendung folgender Faktoren:

Der Wertfaktor f_{1We} liegt regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8,

- bei Verträgen mit Anpassungsklausel unter 0,5;
- bei Verträgen ohne Anpassungsklausel im Durchschnitt bei 0,5;
- in Einzelfällen bei 0,9 (z. B. wenn auf eine Anpassungsklausel ausdrücklich verzichtet wurde etc.)

Der Wertfaktor ist umso größer, je geringer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind; er ist umso kleiner, je größer sie sind.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 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 Wertermittlungstichtag 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

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

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.

Alterswertminderung (§ 38 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.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 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. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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 wirtschaftsstarke 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.

Baumängel und Bauschäden (§ 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 21)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	604,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF	190,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	320,10 m ²	18,00 m ²	20,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	200.340,40 €	4.410,00 €	3.800,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	377.841,99 €	8.317,26 €	7.166,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	377.841,99 €	8.317,26 €	7.166,80 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	50 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	7 Jahre	6 Jahre
• prozentual		75,71 %	86,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2429	0,14	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	91.777,82 €	1.164,42 €	1.075,02 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		94.017,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.700,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	98.718,12 €
Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstückes	-	0,00 €
Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	=	98.718,12 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+	- 2.789,00 €
Finanzmathematischer (Sach)wert des Erbbaurechts	=	95.929,12 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte F_{sw}	x	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	97.847,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert	=	82.847,71 €
	rd.	82.800,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

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

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
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 %	22,3 %	63,7 %	14,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	22,3	121,54
2	605,00	63,7	385,39
3	695,00	14,0	97,30
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			604,23
gewogener Standard = 2,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 604,23 €/m² BGF
 rd. 604,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Garage****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Carport**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			190,00
gewogener Standard =			3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
rd. 190,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Her- stellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Holzlager	2.000,00 €
Eingangsvorbau	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	7.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im vorliegenden Fall und Modell wurde kein Baukostenregionalfaktor in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual bezogen auf den Gebäudewert in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (67.001,56 €)	3.350,08 €
Summe	3.350,08 €

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) kann sich für das Erbbaugrundstück gemäß WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2 dann ergeben, wenn am Wertermittlungstichtag

- die Restnutzungsdauer (n_G) des Gebäudes die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts erheblich übersteigt (d. h. $n_G \gg n_E$) und (gleichzeitig)
- dieses bei Vertragsablauf nicht oder nur tlw. zu entschädigen ist ($X < 100 \%$).

Der v. g. Gebäudewertanteil „entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bestehenden Werts der baulichen Anlagen an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat.“

Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.“ (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2).

Der letzte Satz der v. g. Berechnungsanweisung der WertR 2006 ist missverständlich und steht im Widerspruch zu den Beispielrechnungen Nr. 8 (Sachwertverfahren) und 9 (Ertragswertverfahren) in der Anlage 15 zur WertR 2006. Nach den v. g. Beispielrechnungen ist am Wertermittlungstichtag der Gebäudewert bezogen auf die Situation bei Vertragsablauf – d. h. (nur) bezogen auf die aus Stichtagsicht bei Vertragsablauf geringere Restnutzungsdauer (i. d. R. als Differenz $n_G - n_E$ zu ermitteln) –, jedoch zu den allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die restliche Vertragslaufzeit n_E auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

„Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder sind diese voll zu entschädigen, so ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.“ (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2).

Dies ist im vorliegenden Fall der Fall.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechend des Modells, in dem der angewendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

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

des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1960 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 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0		B08
Summe		3,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B04

späterer Einbau Heizsystem

B07

laufende Instandhaltung

B08

angepasste Raumaufteilung

Ausgehend von den 3 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 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 65 Jahre =) 5 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 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (Annahme) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 55 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 7 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Carport

Das (Annahme) ca. 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1980 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 45 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1967.

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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Marburg-Biedenkopf hat zu der hier zu bewertenden Objektart "Ein- / Zweifamilienhaus" eigene Sachwertfaktoren in einem eigenen Bewertungsmodell abgeleitet.

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird deshalb auf der Grundlage der Auswertungen des Immobilienmarktberichtes des Landkreises Marburg-Biedenkopf bestimmt und angesetzt.

Hiernach liegen Kaufpreise gemäß des zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung veröffentlichten Grundstücksmarktberichtes 2025 für gleichartige Grundstücke interpoliert und an die Eigenschaften des Objektes angepasst rd. 20% oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist keine Anpassung notwendig.

Erbbbaurechtsfaktor

Die WertR 2006 führt in Abschnitt 4.3.2.2 lediglich aus, dass auf das nach der finanzmathematischen Methode (d. h. als Summe aus einem ermittelten Boden- und ggf. Gebäudewertanteil) bewerteten Erbbbaurecht zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden ist. Weiter heißt es a. a. O.: „Soweit ... Marktanpassungsfaktoren für Erbbbaurechte ... aufgrund regionaler Analysen vorliegen, ist ihre Anwendbarkeit über die untersuchte Region hinaus im Einzelfall zu prüfen.“ Da für das in der vorliegenden Form in der WertR 2006 erstmals veröffentlichte Bewertungsmodell (noch) keine (örtlich abgeleiteten) Marktanpassungsfaktoren vorliegen, wurde bei der Bestimmung des Erbbbaurechts-Marktanpassungsfaktors wie folgt vorgegangen:

Es ist nach der allgemeinen Erfahrung davon auszugehen, dass bei bebauten Erbbbaurechten eine zusätzliche Marktanpassung (über die hinaus, die durch den Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren und den Sachwert-Marktanpassungsfaktor für normale bebaute Grundstücke realisiert wird) grundsätzlich immer erforderlich ist. Wenn kein aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleiteter Liegenschaftszinssatz und Sachwert-Marktanpassungsfaktor speziell für Erbbbaurechte und auch keine zusätzlich zum „normalen“ Liegenschaftszinssatz und Sachwert-Marktanpassungsfaktor anwendbaren Erbbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren f_{5W} (hier stehen: 5 = für bebaute Erbbbaurechte; W = für das Modell nach WertR 2006) abgeleitet wurden, werden neben dem Ansatz des normalen Liegenschaftszinssatzes p und dem normalen Sachwert-Marktanpassungsfaktors k hier die nachfolgenden (bereits um 0,05 reduzierten) Erbbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren f_{5S} des Modells nach Sprengnetter/Strotkamp angewendet:

- bei individuellen Wohnbaugrundstücken $f_{5S} = 0,90$, hier reduziert auf 0,85;
- bei Gewerbegrundstücken $f_{5S} = 1,00$, hier reduziert auf 0,95.

Erläuterung:

Die v. g. Erbbbaurechtsmarktanpassungsfaktoren sind um ca. 0,05 zu reduzieren, da in dem Modell nach Sprengnetter/Strotkamp wie bisher in der WertR 2002 der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil noch mit einem Wertfaktor multipliziert (d. h. gedämpft) wird. Dieser in der Bodenwertermittlung nach der WertR 2006 weggefallene Wert- bzw. Marktanpassungsfaktor muss deshalb in die Marktanpassung des insgesamt finanzmathematisch ermittelten Erbbbaurechts einfließen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Bodenwertanteil des Erbbbaurechts nach der WertR 2006 unter Zugrundelegung eines regional üblichen Erbbbauzinssatzes und nicht auf der Basis des Liegenschaftszinssatzes ermittelt wurde.

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.

Im vorliegenden Fall ist das Objekt mit unterlassenen Instandhaltungen im Innenbereich versehen, die über die reinen Schönheitsreparaturen hinausgehen, ebenso ist der Außenbereich von Bewuchs freizumachen. In Summe wird hierfür ein "Wertansatz" in Höhe von 15.000€ gewählt.

Die im vorliegenden Fall berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in folgender Tabelle skizziert:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• unterlassene Instandhaltungen innen und außen	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

4.6 Verkehrswert des fiktiven Volleigentums

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **82.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert des fiktiven Volleigentums** für das mit einem Einfamilienhaus **bebaute Erbbaurecht** in 35232 Dautphetal, Hilsberg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Holzhausen am Hünstein	2000	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Holzhausen a.H.	18	24/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2025 mit rd.

82.800 €

in Worten: zweiundachtzigtausendachthundert 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. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 03.12.2025


Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
für Dautphetal, Hilsberg 1



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem 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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

Erbbaurechtsgesetz:

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienverwaltung
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

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 17.11.2025) erstellt.

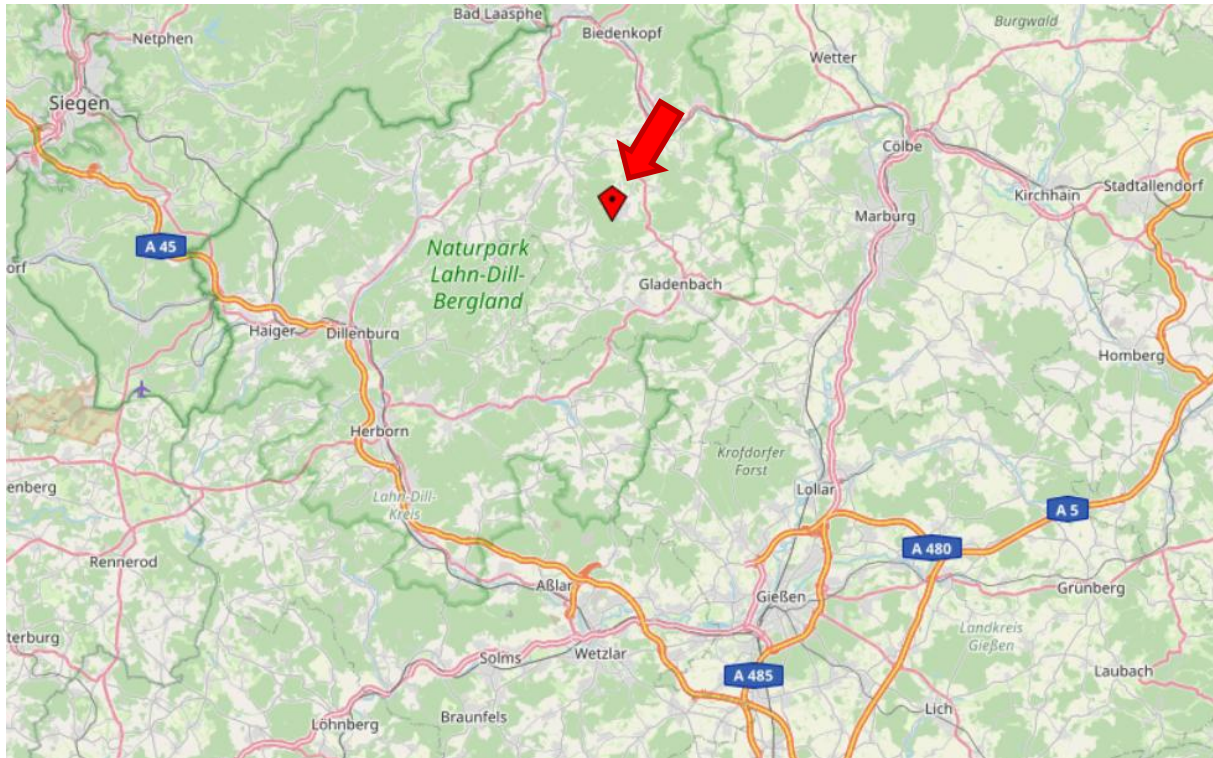
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

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.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

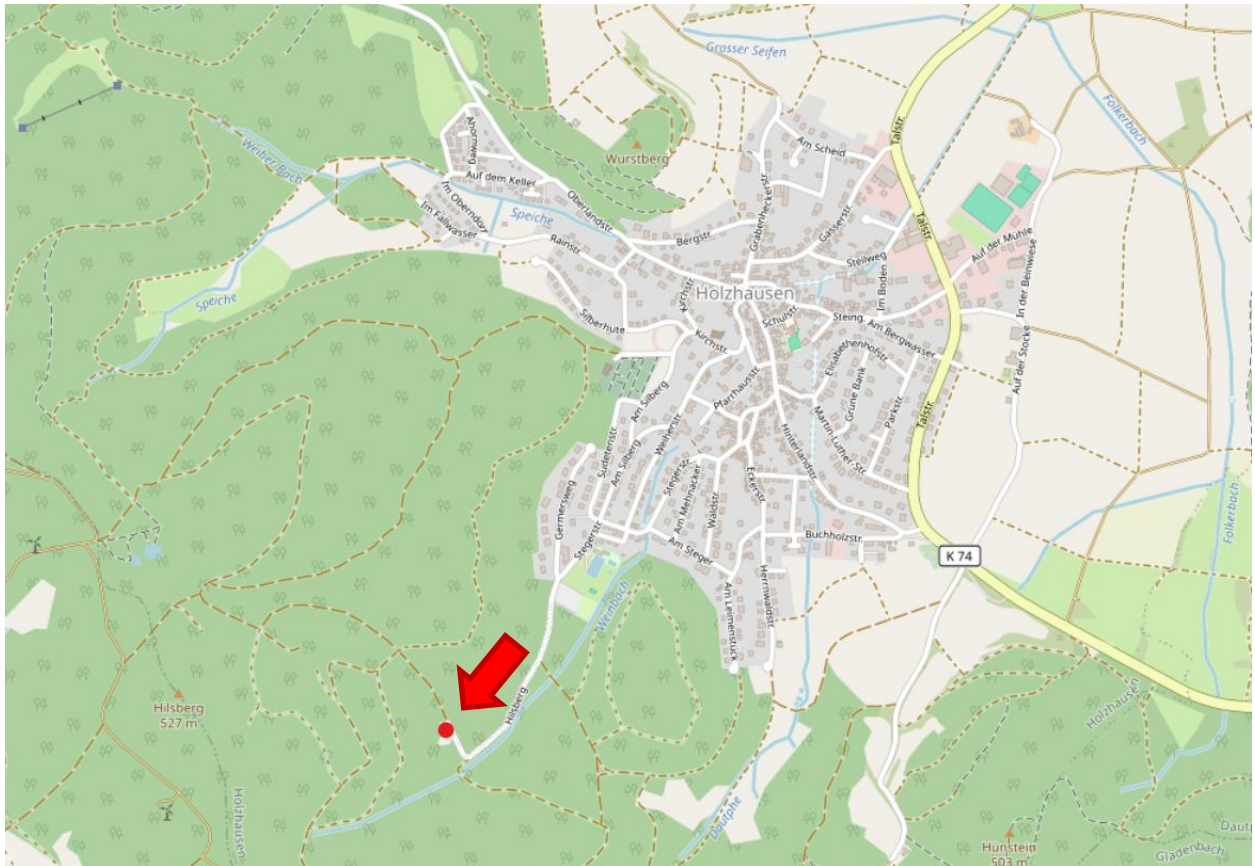
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Holzhausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

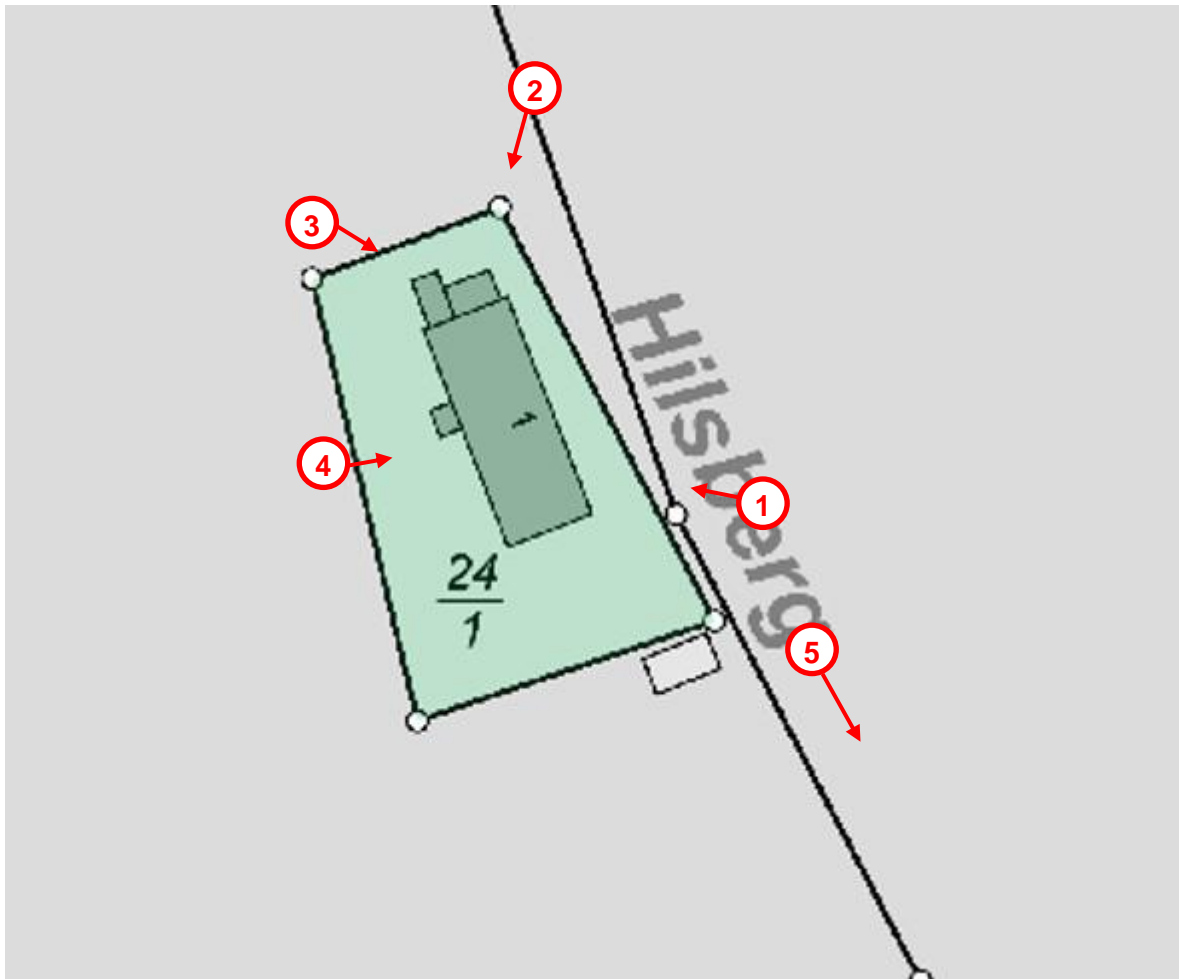
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: **Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahme-standorten, Aufnahme-richtungen und Bildnummern**

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Wohngebäude



Bild 2

Beschreibung:02 Wohngebäudeeingang mit Carport



Bild 3

Beschreibung:03 Wohngebäude hinten



Bild 4

Beschreibung:04 Wohngebäude

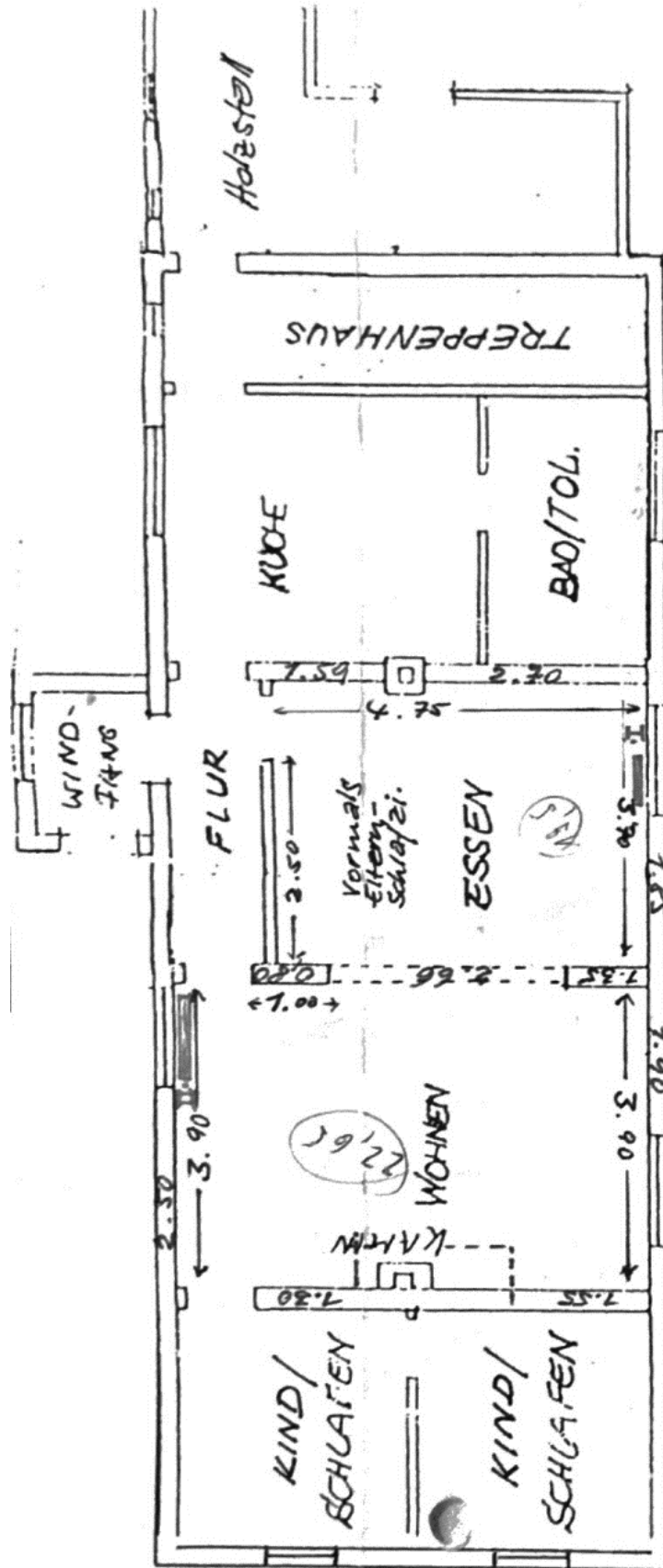
Bild 5



Beschreibung:05 Zufahrt

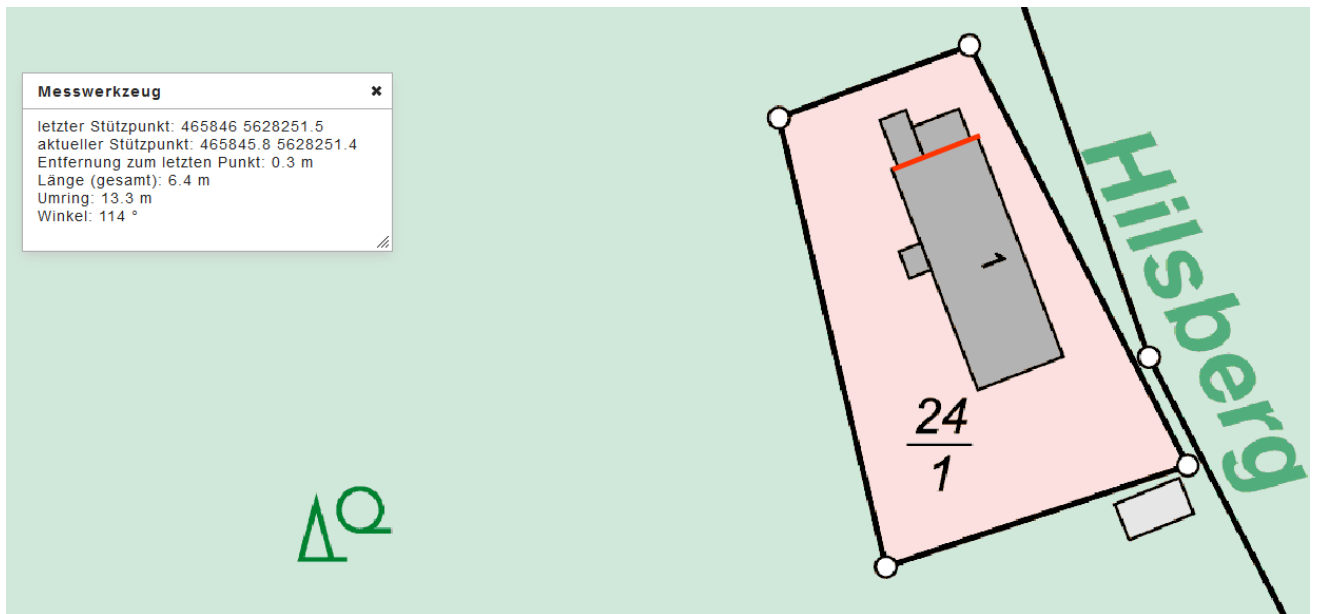
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



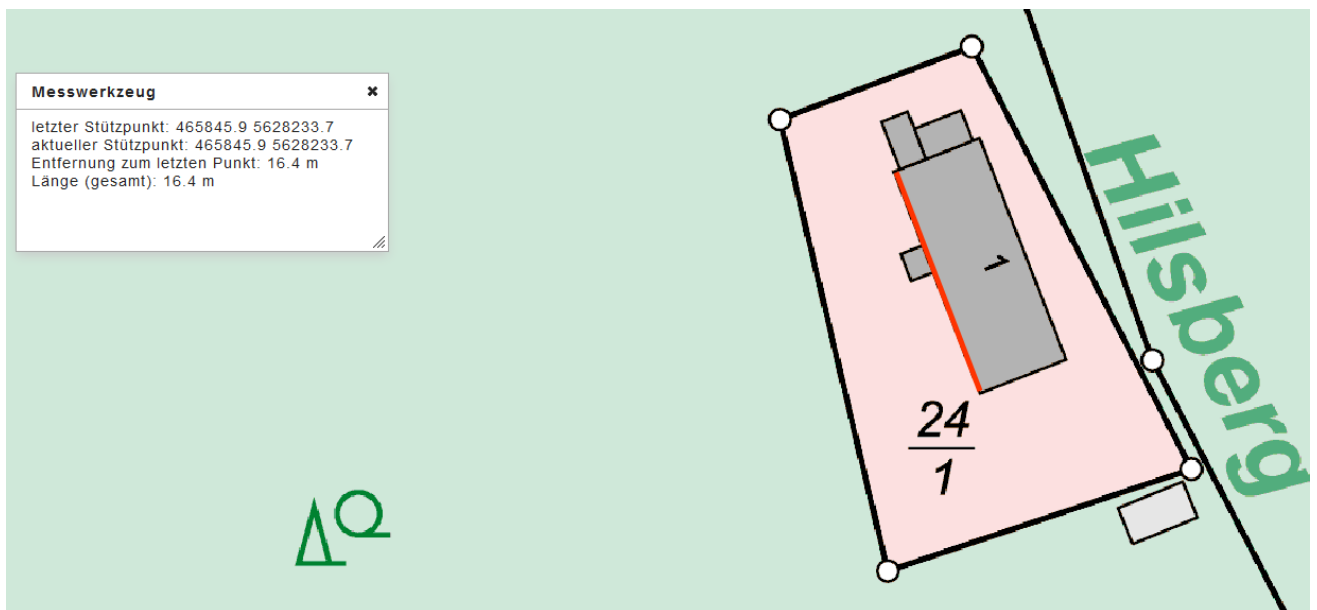
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



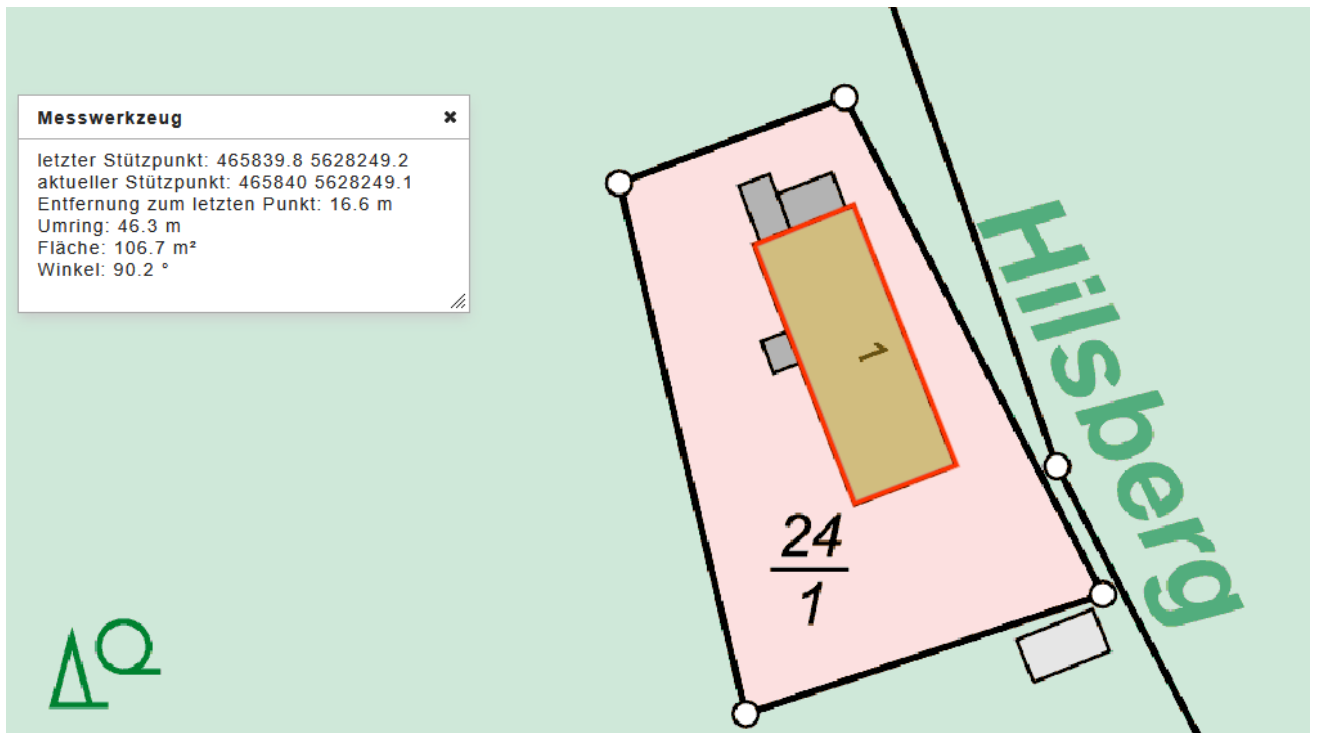
Anlage 5.3: Grundriss Obergeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 3



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Hilsberg 1, 35232 Dautphetal

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen und Geoportal Hessen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFlV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	EG	1	+/- Treppe	1,00	3,000	0,000	1,000	0,000	3,00	1,00	-3,00		
2	EG	1	- Wände	3,00	3,900	0,020	0,125	0,020	1,23	1,00	-1,23		
3	EG	1	- Wände	4,00	0,200	0,020	3,670	0,020	2,64	1,00	-2,64		
4	EG	1	+	1,00	5,670	0,000	15,670	0,000	88,85	1,00	88,85	81,98	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **81,98** m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **81,98** m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

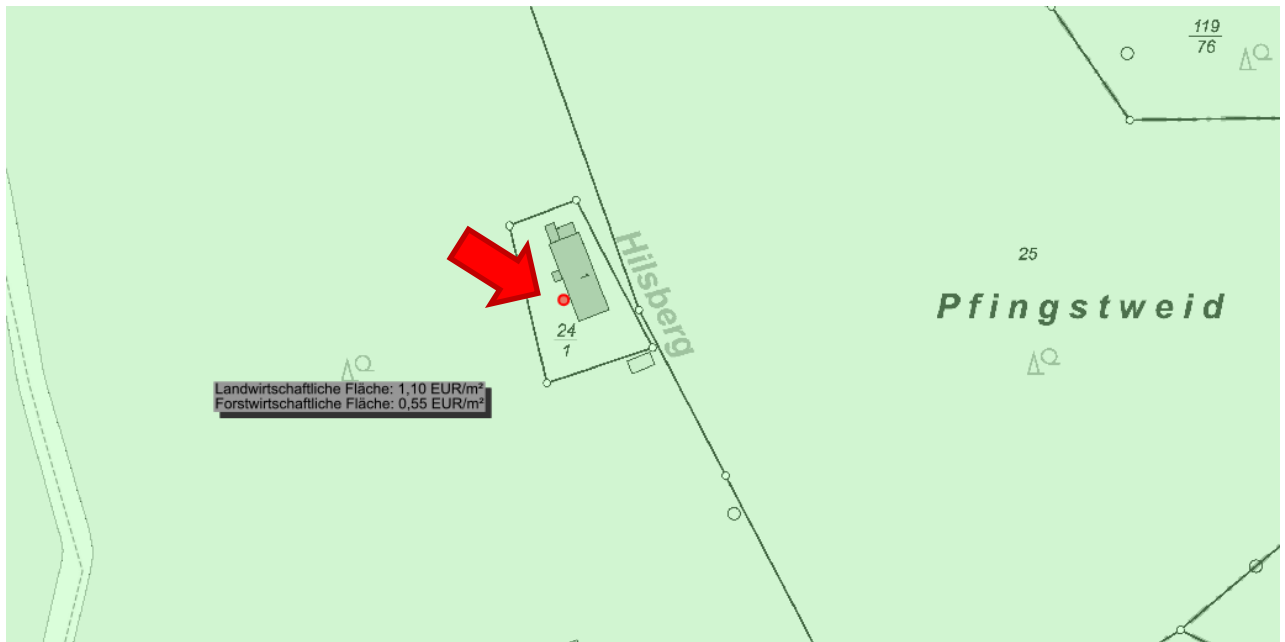
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus, Hilsberg 1, 35232 Dautphetal

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- Geoportall Hessen
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+				a	106,70			E01
2	EG	+				a	106,70			E02
3	KG	+				a	106,70			E03
Summe							320,10			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							320,10			m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)