

**Reinhold Beck**  
**Felix-Wiesner-Straße 1**  
**36391 Züntersbach**  
**Tel. 09741 / 1684**

**Diplom-Sachverständiger (DIA) für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken, für Mieten und Pachten**  
**Zertifizierter Sachverständiger Immobili-  
enbewertung DIAZert (LS) nach DIN EN  
ISO/ICE 17024**

Amtsgericht Gelnhausen  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Philipp-Reis-Straße 9  
63571 Gelnhausen

Datum: 19.09.2025  
Az.: GA 25-35

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Wohnhaus und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Grundstück  
in 36381 Schlüchtern-Wallroth, Zum Hirzfeld 16**

**Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 82 K 22/25**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
15.09.2025 ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wallroth	754	Wallroth	2	11	<b>170.000,00 €</b>

### [Ausfertigung Nr. 1](#)

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 93 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 52 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Wertermittlungsergebnisse**  
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem **Wohnhaus und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden** bebautes Grundstück In **36381 Schlüchtern-Wallroth Zum Hirzfeld 16**

Flur **2** Flurstücksnummer **11**

Wertermittlungstichtag: **15.09.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	30,37	2.005,00	60.900,00
Summe:			30,37	2.005,00	60.900,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		300,00		1975	80	50

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	----	----	----	0,76	

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	---- (0 % vom Sachwert)
Sachwert:	170.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>170.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	15.09.2025

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Wertermittlungsergebnisse .....</b>	<b>2</b>	
1	Allgemeine Angaben .....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen .....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung.....	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
2.9	Nachhaltige Folgenutzung.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	11
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	11
3.2	Einfamilienwohnhaus .....	12
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	12
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	12
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses.....	13
3.2.5	Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Altes (abrissreifes) Wohnhaus .....	16
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.3.2	Ausführung und Ausstattung .....	16
3.3.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	16
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
3.3.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.4	Ehemaliger Hühnerstall.....	18
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	18
3.4.2	Ausführung und Ausstattung .....	18
3.4.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
3.4.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
3.4.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	19
3.5	Ehemaliger Hühnerstall (bereits größtenteils abgebrochen).....	19
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	19
3.5.2	Ausführung und Ausstattung .....	19
3.5.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	20
3.5.4	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	20
3.6	Wohn- und Nutzflächen des nutzbaren Gebäudeteils .....	20

---

3.7	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen .....	21
3.8	Außenanlagen .....	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
4.1	Grundstücksdaten.....	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	24
4.3	Bodenwertermittlung .....	27
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	27
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	27
4.4	Sachwertermittlung .....	29
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
4.4.2	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
4.4.3	Sachwertberechnung.....	32
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	33
4.5	Verkehrswert .....	39
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen .....	41
6	Verzeichnis Anlagen.....	41

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Wohnhaus und ehemaligen landwirtschaftlichen genutzten Gebäuden bebautes Grundstück
Objektadresse:	36381 Schlüchtern-Wallroth, Zum Hirzfeld 16
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wallroth, Blatt 754, Lfd.-Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Wallroth., Flur 2, Flurstück 11 zu 2.005 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen - Zwangsversteigerungsgericht - Philipp-Reis-Straße 9 63571 Gelnhausen  Auftrag vom 22.07.2025 (Datum des Auftragschreibens des Amtsgerichtes)
Eigentümer (lt. Grundbuch)	siehe Anschreiben

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerungssache
Wertermittlungstichtag:	15.09.2025
Qualitätstichtag:	15.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	15.09.2025 in der Zeit von 10:30 bis 12:00 Uhr 19.09.2025 in der Zeit von 08:00 bis 09:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und die Schuldner
Sonstiges:	Innenaufnahmen und deren Veröffentlichung im Gutachten wurden zugestimmt.

### 1.4 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Keine, das komplette Anwesen steht leer bzw. wird vom Schuldner zeitweise genutzt
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keiner
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Keiner
Ob Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Keine vorhanden

Ob Verdacht auf Hauschwamm besteht?	Nein, soweit offensichtlich erkennbar, jedoch starke Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Altbaus
Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?	Keine bekannt
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Nein

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Wallroth
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000 vom 22.07.2025
- Grundbuchauszug von Wallroth, Blatt 754 vom 31.07.2025
- schriftliche Auskunft vom 31.07.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Schlüchtern
- schriftliche Auskunft vom 31.07.2025 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Schlüchtern
- Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitt) wurden als Kopien aus der Bauakte der Stadt Schlüchtern zur Verfügung gestellt
- Berechnung des Bruttorauminhalts, der Bruttogeschoßfläche, der Wohnfläche und der Nutzfläche durch eigene Berechnungen bzw. aus den Bauantragsunterlagen
- Sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur
  
- Die notwendigen Recherchen wurden am 19.09.2025 abgeschlossen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen		
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis		
Ort und Einwohnerzahl:	Schlüchtern	gesamt	ca. 16.860 Einwohner
	Ortsteil Wallroth		ca. 1.040 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)			
Nächstgelegene größere Orte:	Gelnhausen	(ca. 40 km entfernt)	
	Hanau	(ca. 65 km entfernt)	
	Frankfurt	(ca. 80 km entfernt)	
	Darmstadt	(ca. 105 km entfernt)	
	Fulda	(ca. 32 km entfernt)	
Landeshauptstadt:	Wiesbaden	(ca. 120 km entfernt)	
Bundesstraßen:	B 276	(ca. 25 km entfernt)	
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Schlüchtern Nord (ca. 4 km entfernt)		
Bahnhof:	Schlüchtern	(ca. 8 km entfernt)	
Flughafen:	Frankfurt/M.	(ca. 92 km entfernt)	

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Ortsrandbereich von Wallroth in ruhiger Wohnlage. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung).
Infrastruktur:	Im Ort befinden sich ein Kindergarten, und eine Grundschule. Sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich im ca. 7 km entfernten Schlüchtern. In Schlüchtern sind mehrere Allgemein-Ärzte, Zahnärzte und Fachärzte ansässig, sowie ein Kreiskrankenhaus.
Wohnlage:	Ruhige, angenehme Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend gemischte Wohnbebauung, überwiegend ein bis zweigeschossige Bebauung.
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	Fast ebenes Grundstück

### 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Ca. 33 m entlang der Straße „Zum Hirzfeld“
Grundstücksgröße:	2.005 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe:	Ca. 55 m im Mittel

Grundstücksbreite: Ca. 34 m im Mittel  
Gestalt und Form: Fast rechteckige Form

### **2.3 Erschließung**

Straßenart: Gemeindestraße (Anliegerstraße)  
Straßenausbau: Voll ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige beidseitig vorhanden  
Höhenlage zur Straße: Ebener Zugang zum Grundstück und zum Wohnhaus.  
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektr. Strom, Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalschluss  
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Eigene und nachbarliche Grenznahe Bebauung (enge Reihe) entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze  
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Nicht ersichtlich  
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 auftragsgemäß nicht angestellt.

### **2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

#### **2.4.1 Privatrechtliche Situation**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungstichtag) im Grundbuche von Wallroth, Blatt 754 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 82 K 22/25)

Anmerkung: Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Keine bekannt

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 30.07.2025 zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch den Main-Kinzig-Kreis vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts **keine** Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach Einsicht in die Denkmalschutzliste besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemischte Bauflächen

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung von Schlüchtern liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts kein Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigung:

Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen als Kopie aus den Bauakten der Stadt Schlüchtern für den Umbau eines Wirtschaftsgebäudes zu einem Wohnhaus sowie zum Neubau eines Hühnerstalles vor.

Die Baugenehmigung zum Ausbau eines Wirtschaftsgebäudes zu einem Wohnhauses wurde am 17.04.1975 ausgestellt.

Der Neubau eines Hühnerstalles wurde am 14.02.1969 genehmigt.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabensituation:

Das Bewertungsgrundstück ist laut schriftlicher Auskunft durch die Stadtverwaltung von Schlüchtern bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **beitrags- und abgabenfrei**.

Ggf. beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Stadtverwaltung von Schlüchtern und des Main-Kinzig-Kreises.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Gesamtgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einem alten unbewohnbaren Wohnhaus, einem größtenteils abgebrochenen Hühnerstalle, sowie einem Lagergebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das komplette Anwesen wird vom Schuldner selbst genutzt. Eine Vermietung (auch in Teilbereichen) besteht nicht.

## **2.9 Nachhaltige Folgenutzung**

Als nachhaltige Folgenutzung wird für das Bewertungsgrundstück eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Wohnhaus angenommen.

Für das alte Wohnhaus wird ein Abriss unterstellt, da das Gebäude sich in einem nicht erhaltenswerten Zustand befindet.

Für den ehemalige, größtenteils abgebrochene Hühnerstall wird ein weiterer Abbruch unterstellt.

Der noch bestehende Hühnerstall wird ebenfalls als Abbruchgebäude gesehen und bewertet, da eine wirtschaftliche Folgenutzung nicht besteht.

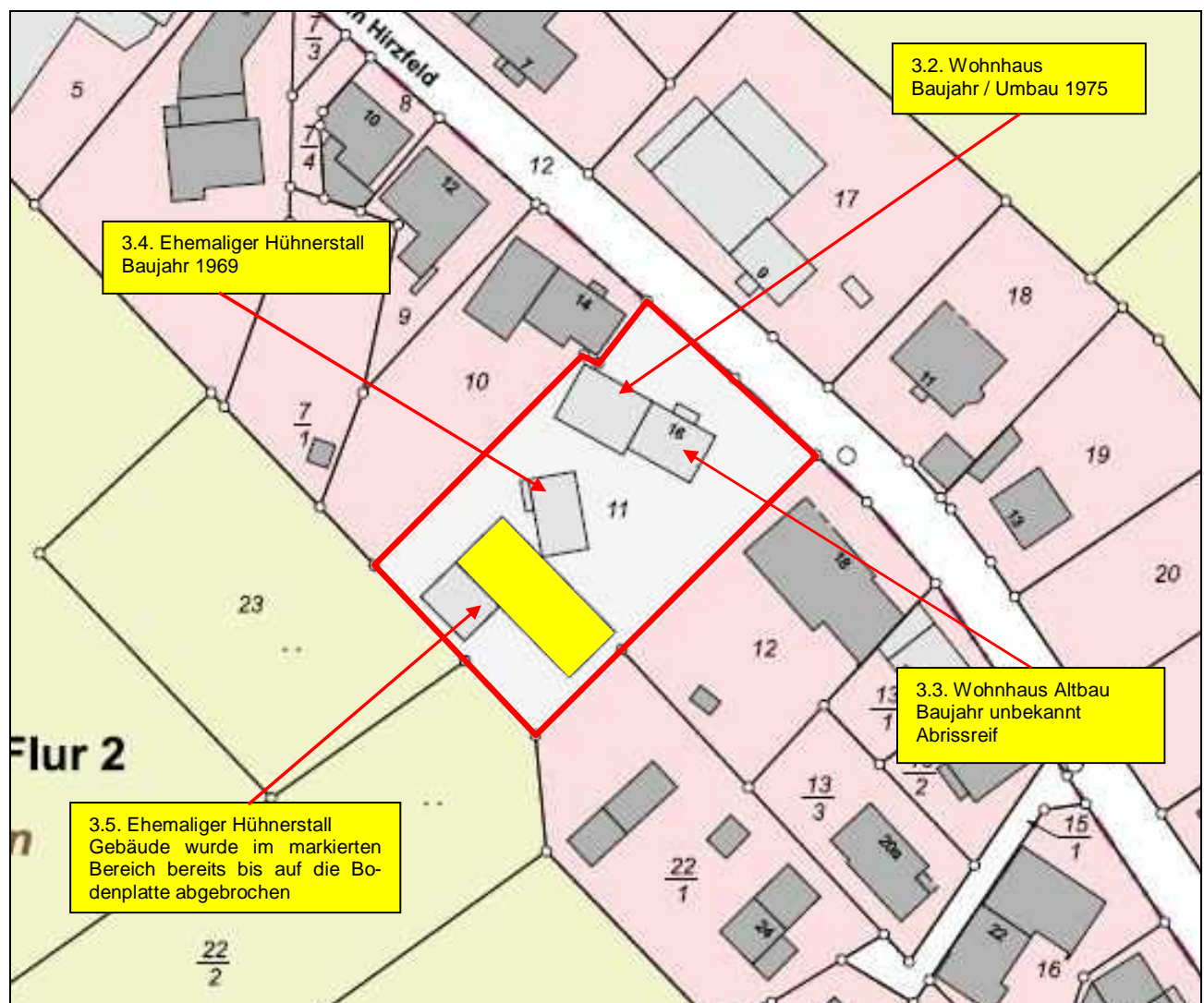
### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 (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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



## 3.2 Einfamilienwohnhaus

### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Das Ursprungsgebäude war ein Wirtschaftsgebäude, welches zu einem Wohnhaus umgebaut wurde.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr unbekannt, Umbau 1975
Modernisierung:	Kernsanierung im Jahre 2021
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen, im Bereich des Eingangsbereichs mit einer Natursteinriemcheneinfassung.

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente
Kellerwände:	Keine vorhanden
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über Erdgeschoss, ausbetonierte Holzbal-kendecke über Obergeschoss
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachkonstruktion in Holz
Dachform:	Satteldach ca. 38 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamine:	Gemauerter Kamin aus Formsteinen, Kaminkopf verkleinert
Hauseingang:	Ebener Zugang zum Hauseingang
Geschoßtreppen:	Stahlbetontreppe mit Marmor belegt
Dachentwässerung, Fallrohre:	Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Treppenhaus, Wohnküche, Nebenraum, WC, Keller und von außen zugänglichen Abstellraum
Obergeschoss:	Flur, Wohnzimmer, Heizraum, Ankleidezimmer, zwei Schlafzimmer und Bad
Dachgeschoss:	Dachboden

### 3.2.4 **Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses**

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume im Erdgeschoß:*

##### Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

##### Wohnküche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

##### WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen tlw., bzw. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

##### Nebenzimmer: Kein Wohnraum, da nur eine lichte Höhe von ca. 2,10 m

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

##### Kellerräume:

Bodenbeläge:	Betonestrich tlw. gestrichen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Kaiserdecke gestrichen bzw. mit OSB-Platten abgehängte Decke

##### Abstellraum:

Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume im Obergeschoß:**

## Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Abgehängte Decke gestrichen

## Wohnzimmer:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidung:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	Abgehängte Decke gestrichen

## Heizraum:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Abgehängte Decke gestrichen

## Ankleidezimmer:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Abgehängte Decke gestrichen

## Schlafzimmer 1:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen bzw. Tapete
Deckenbekleidungen:	Abgehängte Decke gestrichen

## Schlafzimmer 2:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen bzw. Tapete
Deckenbekleidungen:	Abgehängte Decke gestrichen

## Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen ca. 2,00 m hoch, darüber verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Abgehängte Decke gestrichen

**Fenster und Türen**

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifach-Verglasung aus dem Jahr 2021 Rollläden keine vorhanden Fensterbänke innen aus Marmor bzw. überwiegend nur Verputzt Fensterbänke außen noch keine montiert
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Türen:

Zimmertüren:	Edelfurnierte Röhrenspantüren
Haustüre:	Kunststoffhaustüre

### ***Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung***

Elektroinstallation:	Mittlerer Standard aus dem Jahr der Sanierung, ausreichend Schalter und Steckdosen, Leitungen unter Putz verlegt
Heizung:	Gaszentralheizung als Gasterme Fabrikat Viessman, Gasversorgung über Außentank, Wärmeverteilung über Flachheizkörper, Heizungsleitungen über Putz verlegt
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	
WC Erdgeschoss:	Handwaschbecken, Hänge-WC, gehobene Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad 1 Obergeschoss:	Eingebaute Eckbadewanne, eingebaute Dusche gehobene Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

### ***Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung***

Besondere Einrichtungen:	Keine
Küchenausstattung:	Keine

### ***Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung***

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fensterbänke außen fehlen</li><li>• Schäden an der Natursteinverkleidung</li><li>• Schäden am aufgetragenen Vollwärmeverbundsystem</li></ul>
---------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
----------------------	------------

### **3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	Einfache Terrassenüberdachung aus Holz mit Trapezblecheindeckung ohne wirtschaftlichen Wert
Belichtung und Besonnung:	Mittel
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich im Innenbereich in einem renovierten und modernisierten Unterhaltungszustand. Es besteht in diesem Bereich kein Instandhaltungstau.

### 3.3 Altes (abrissreifes) Wohnhaus

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eineinhalbgeschossiges unterkellertes Wohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	unbekannt
Modernisierung:	Keine innerhalb der letzten 50 Jahre
Außenansicht:	Kellerbereich verputzt und gestrichen, Erd- und Dachgeschoss mit asbesthaltigen Faserzementplatten verkleidet
Momentane Nutzung:	unbewohnt

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massiv bzw. Fachwerkgebäude
Fundamente:	Sandsteinfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk bzw. Holzfachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über Erdgeschoss, Kaiserdecke über Kellergeschoss
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkblech
Treppe:	Holztreppe bzw. Betontreppe zum Kellergeschoss

#### 3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Treppenhaus, Küche und 4 Räume
Dachgeschoss:	Treppenhaus und drei Räume
Kellergeschoss:	Kellerräume

#### 3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:*

*Auf die Beschreibung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge wird verzichtet, da für das Wohnhaus ein Abbruch unterstellt wird.*

##### *Fenster und Tore/Türen:*

Fenster:	Holzfenster mit Eischeibenverglasung
Fensterbänke:	Außen in Kunststeinen, innen in Holz
Türen:	Einfachste Holztüren

***Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung***

Elektroinstallation:	Einfachster Standard, nur Beleuchtung und einzelne Steckdosen, Leitungen auf Putz verlegt
Sanitärinstallation:	Keine
Heizung:	Keine

***Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung***

Bauschäden und Baumängel: Das Gebäude befindet sich allgemein in einem nicht erhaltenswürdigen Zustand und sollte abgebrochen werden. Eine Sanierung bzw. Modernisierung ist nicht wirtschaftlich.

- Dacheindeckung verbraucht und undicht
- Holzfenster mit Einscheibenverglasung
- Keine Heizungsanlage vorhanden
- Keine Sanitärinstallation vorhanden
- Elektroinstallation überaltert
- Boden-, Wand- und Deckenbeläge komplett verbraucht
- Asbesthaltige Außenwandverkleidung
- Feuchtigkeitsschäden im Keller
- Außentreppe als Zugang beschädigt

Grundrissgestaltung: Ungünstig mit Durchgangszimmern

**3.3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsvorbau
- Dachgaube

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist allgemein als schlecht und abrisssreif anzusehen. Es wird in diesem Gutachten ein Abbruch des Wohnhauses unterstellt und die Kosten wertmindernd berücksichtigt.

### 3.4 Ehemaliger Hühnerstall

#### 3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Ehemaliger Hühnerstall
Baujahr:	1968
Modernisierung:	Keine innerhalb der letzten 30 Jahre
Außenansicht:	Mauerwerk unverputzt
Momentane Nutzung:	Ungenutzt

#### 3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Flach geneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten (asbesthaltig)
Dachentwässerung:	Keine
Treppe:	Holztreppe

#### 3.4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Hühnerstall
Obergeschoss:	Hühnerstall

#### 3.4.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:*

Hühnerstall Erdgeschoss:	
Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzbalkendecke mit Bretter
Hühnerstall Obergeschoss:	
Bodenbeläge:	Holzboden
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Dachuntersicht

***Fenster und Tore/Türen:***

Fenster:	Keine
Tore/Türen:	Holztüren

***Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung***

Elektroinstallation:	Keine
Sanitärinstallation:	Keine

***Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung***

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schäden am Mauerwerk</li><li>• Dacheindeckung undicht</li><li>• Statische Mängel</li><li>• Keine sinnvolle Folgenutzung möglich</li></ul>
---------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grundrissgestaltung:	Einfach
----------------------	---------

**3.4.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allgemein als schlecht und unbrauchbar anzusehen.  Es wird in diesem Gutachten ein Abbruch des Gebäudes unterstellt und die Kosten wertmindernd berücksichtigt.

**3.5 Ehemaliger Hühnerstall (bereits größtenteils abgebrochen)****3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Hühnerstall mit Dunggrube
Baujahr:	1967
Modernisierung:	Keine innerhalb der letzten 30 Jahre, Gebäude wurde bereits größtenteils bis auf die Bodenplatte abgebrochen
Außenansicht:	Mauerwerk unverputzt
Momentane Nutzung:	Ungenutzt

**3.5.2 Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keine mehr vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Flach geneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten (asbesthaltig)
Dachentwässerung:	Keine

### 3.5.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Lager bzw. nicht nutzbar
--------------	--------------------------

#### *Fenster und Tore/Türen:*

Fenster:	Keine
Tore/Türen:	Keine

#### *Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	Keine
Sanitärinstallation:	Keine

#### *Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung*

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reste des Gebäudes allgemein in einem nicht erhaltenswürdigen bzw. baufälligen Zustand</li> </ul>
---------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.5.4 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist allgemein als schlecht und unbrauchbar anzusehen. Reste des Gebäudes einschl. Bodenplatte müssen noch abgebrochen werden.</p> <p>Es wird in diesem Gutachten ein Abbruch der Gebäudereste unterstellt und die Kosten wertmindernd berücksichtigt.</p>

### 3.6 Wohn- und Nutzflächen des nutzbaren Gebäudeteils

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden. Sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt und auf Plausibilität überprüft.

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen	ca. 40 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Wohnen		ca. 80 m <sup>2</sup>
	Summe:	ca. 40 m <sup>2</sup>	ca. 120 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche des Wohnhauses wird gerundet mit ca. 120 m<sup>2</sup> angesetzt.

### 3.7 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand eigener Ermittlungen vorgenommen.

#### Wohnhaus:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	99,85 m <sup>2</sup>	1	99,85 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	99,85 m <sup>2</sup>	1	99,85 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	99,85 m <sup>2</sup>	1	99,85 m <sup>2</sup>
		Summe:	<u>299,55 m<sup>2</sup></u>

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird gerundet mit 300 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Altes (abrissreifes) Wohnhaus

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Kellergeschoss	85,00 m <sup>2</sup>	1	85,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	85,00 m <sup>2</sup>	1	85,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	85,00 m <sup>2</sup>	1	85,00 m <sup>2</sup>
		Summe:	<u>255,00 m<sup>2</sup></u>

Die Bruttogrundfläche des alten Wohnhauses wird gerundet mit 255 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Hühnerstall

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	81,20 m <sup>2</sup>	1	81,20 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	81,20 m <sup>2</sup>	1	81,20 m <sup>2</sup>
		Summe:	<u>162,40 m<sup>2</sup></u>

Die Bruttogrundfläche des Lagergebäudes wird gerundet mit 162 m<sup>2</sup> angesetzt.

### 3.8 Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	Anschluss an das öffentliche Netz mit Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	Anschluss an das öffentliche Netz
Einfriedungen:	Maschendrahtzaun teilweise
Hofbefestigungen:	Betonsteinpflaster
Terrassen:	Betonsteinplatten
Grünflächen und Bepflanzungen:	Ungepflegte Rasenfläche mit verschiedenen Sträuchern
Nebengebäude:	Keine
Zustand der Außenanlagen:	Sehr ungepflegt und mit verschiedenen Baumaterialien bzw. Bauschutt übersät.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstück in 36381 Schlüchtern-Wallroth, Zum Hirzfeld 16 zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd-Nr.
Wallroth		754	3
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wallroth	2	11	2.005 qm

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) “durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

#### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,  
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren  
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;

- Ertragswertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,  
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,  
vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

## 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutacherausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf

Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

#### **4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks**

##### **4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren**

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

##### **Vergleichswertverfahren**

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag gegeben sind.

### **Ertragswertverfahren**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.<sup>1)</sup>

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

## 4.3 Bodenwertermittlung

### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für gemischte Bauflächen für die Stadt Schlüchtern, Ortsteil Wallroth im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **30,00 €/m<sup>2</sup>** (Bodenrichtwertzone 10200002) einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2024**.

### 4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.09.2025
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Gemischte Bauflächen
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	Offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksbreite	=	Ca. 33 m im Mittel
Grundstückstiefe	=	Ca. 55 m im Mittel
Grundstücksfläche	=	2.005 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	30,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.09.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 33,00 €/m <sup>2</sup>	E02
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	2.005	× 0,92	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 30,36 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>30,36 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 30,36 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 2.005 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	= 60.871,80 € <u>rd. 60.900,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 insgesamt

**60.90,00 €**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01** Aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt und der Tatsache, dass der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht wurde, wird ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E01** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.
- E02:** Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit größer werdender Grundstücksfläche abfällt und mit kleiner werdender Grundstücksfläche zunimmt. Es wird hier eine Anpassung gem. dem Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes des Main-Kinzig-Kreises: Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche in Höhe von 8 % (Faktor 0,92) vorgenommen.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) 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 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).

#### 4.4.2 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

##### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

##### 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 21 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 21)

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 21)**

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.

**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 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 21 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 21)**

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 21)**

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).

## 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	707,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	212.100,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 15.09.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	400.020,60 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	400.020,60 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre
• prozentual		37,50 %
• Faktor	x	0,625
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	250.012,88 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>250.012,88 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.000,52 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>260.013,40 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>60.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>320.913,40 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>0,76</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>243.894,18 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>75.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>168.894,18 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>170.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### 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) für das Gebäude: Einfamilienhaus

###### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	15,0 %	52,0 %	10,0 %	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)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
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
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
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

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

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	580,00	23,0	133,40
2	645,00	15,0	96,75
3	745,00	52,0	387,40
4	895,00	10,0	89,50
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 707,05
gewogener Standard = 2,6			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 707,05 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 707,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### 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.

### 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. (250.012,88 €)	10.000,52 €
Summe	10.000,52 €

### 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.

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,6 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Es wird jedoch gem. ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

### 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 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 Gebäude wurde 1975 errichtet und im Jahre 2021 modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		13,0	0,0	

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1975 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

### **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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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 Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen 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 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.
Weitere Besonderheiten	-75.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für den nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Wohnhaus (Altbau) wird ein Abbruch unterstellt: <math>600 \text{ m}^3 \times 30,-- \text{ €/m}^3 = 18.000 \text{ €}</math></li> <li>• Abbruch des alten Hühnerstall (3.4) ca. <math>500 \text{ m}^3 \times 30,-- \text{ €/m}^3 = 15.000,-- \text{ €}</math></li> <li>• Entkernen des alten Hühnerstalls von Bauschutt und Legebatterien Pauschal 10.000,-- €</li> <li>• Weiterer Abbruch des bereits abgebrochenen Hühnerstall (3.5) Pauschal 15.000,-- €</li> <li>• Überarbeiten der Außenanlage und beseitigen des Bauschutts und alten Baumaterialien Pauschal 12.000,00 €</li> <li>• Anpassen der Außenwand (Giebel) nach dem Abbruch des alten Wohnhauses Pauschal 5.000,-- €</li> </ul>	
Summe	-75.000,00 €

## 4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **170.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebauete Grundstück in 36381 Schlüchtern-Wallroth, Zum Hirzfeld 16

wird zum Wertermittlungsstichtag **15.09.2025** mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wallroth	754	Wallroth	2	11	<b>170.000,00 €</b>

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.

Züntersbach, den 19. September 2025

Reinhold Beck

**Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) nach DIN EN ISO/ICE 17024**

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 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteraturen

- [1] **Kleiber/Simon/Weiher**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

## 6 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Luftbild mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 5.1:** Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 5.2:** Grundriss Obergeschoss
- Anlage 5.3:** Gebäudeschnitt
- Anlage 5.4:** Ansichten
- Anlage 5.5:** Grundriss und Schnitt ehemaliger Hühnerstall
- Anlage 6:** Fotos des Bewertungsobjektes

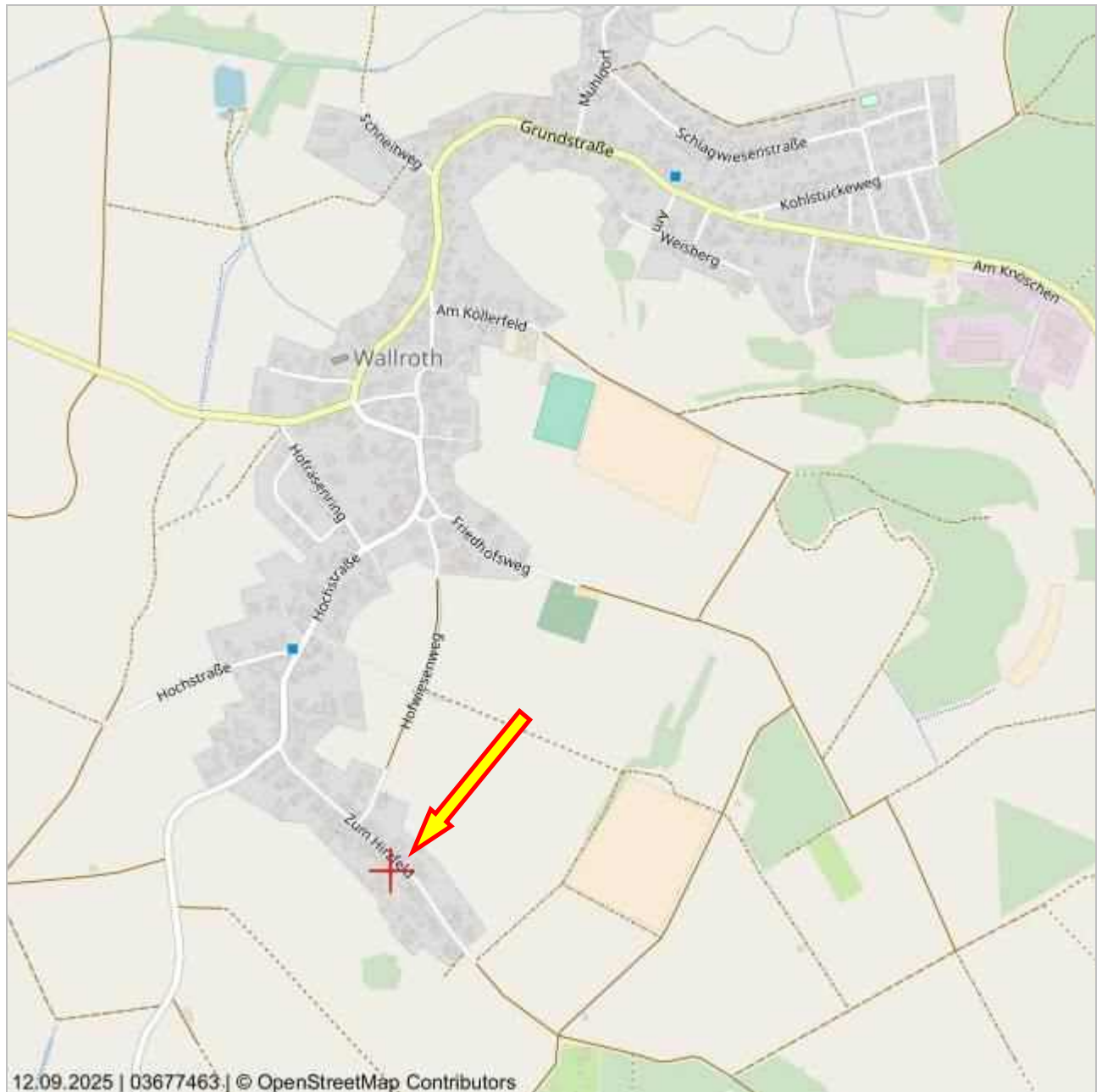
## Anlage 1: Lage in der Region

## Übersichtskarte, detailliert



Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)  
Aktualität: 2012

## Anlage 2: Innerörtliche Lage



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

**Anlage 3: Luftbild**

12.09.2025 | 03677463 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:999  
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0

100 m

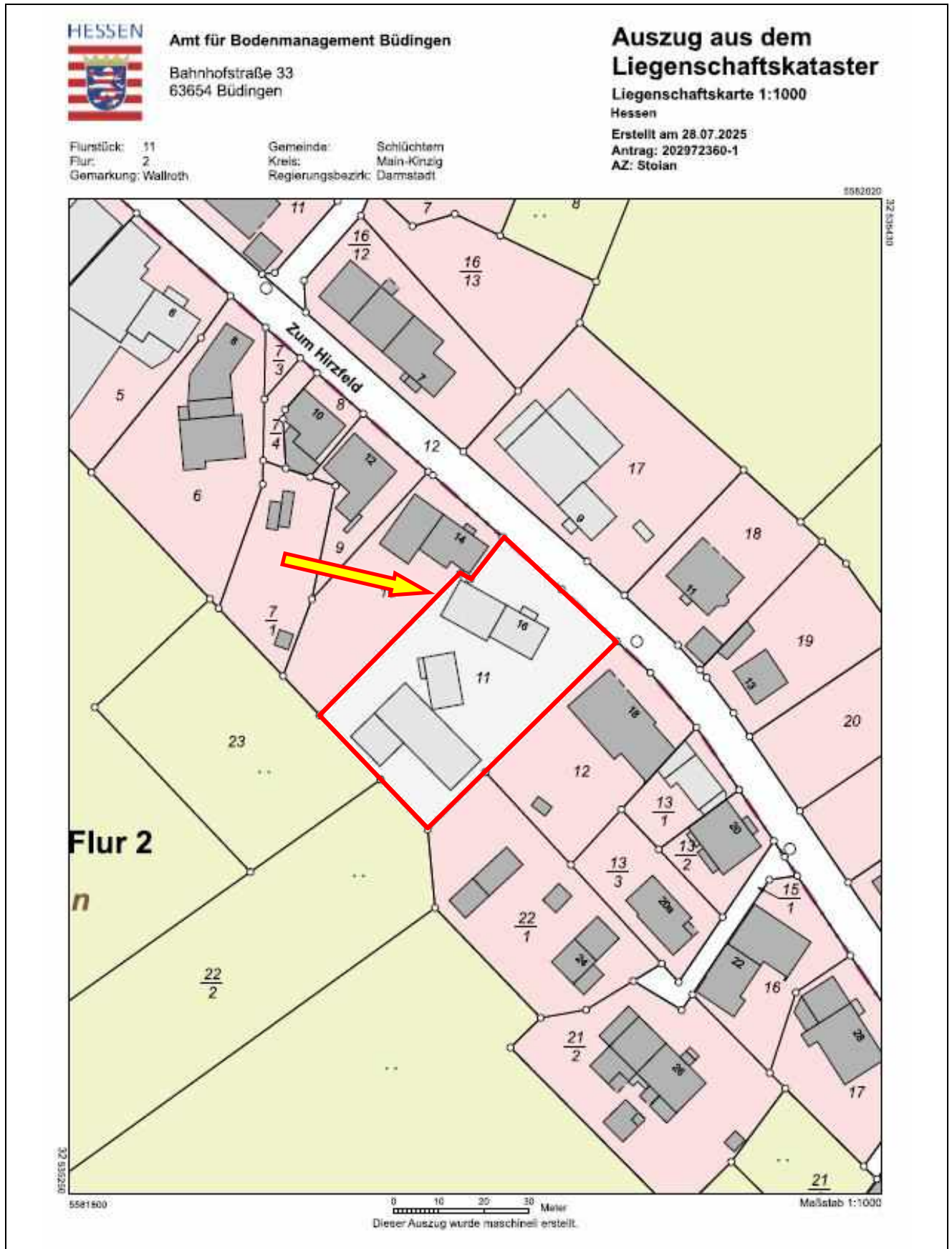
**Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

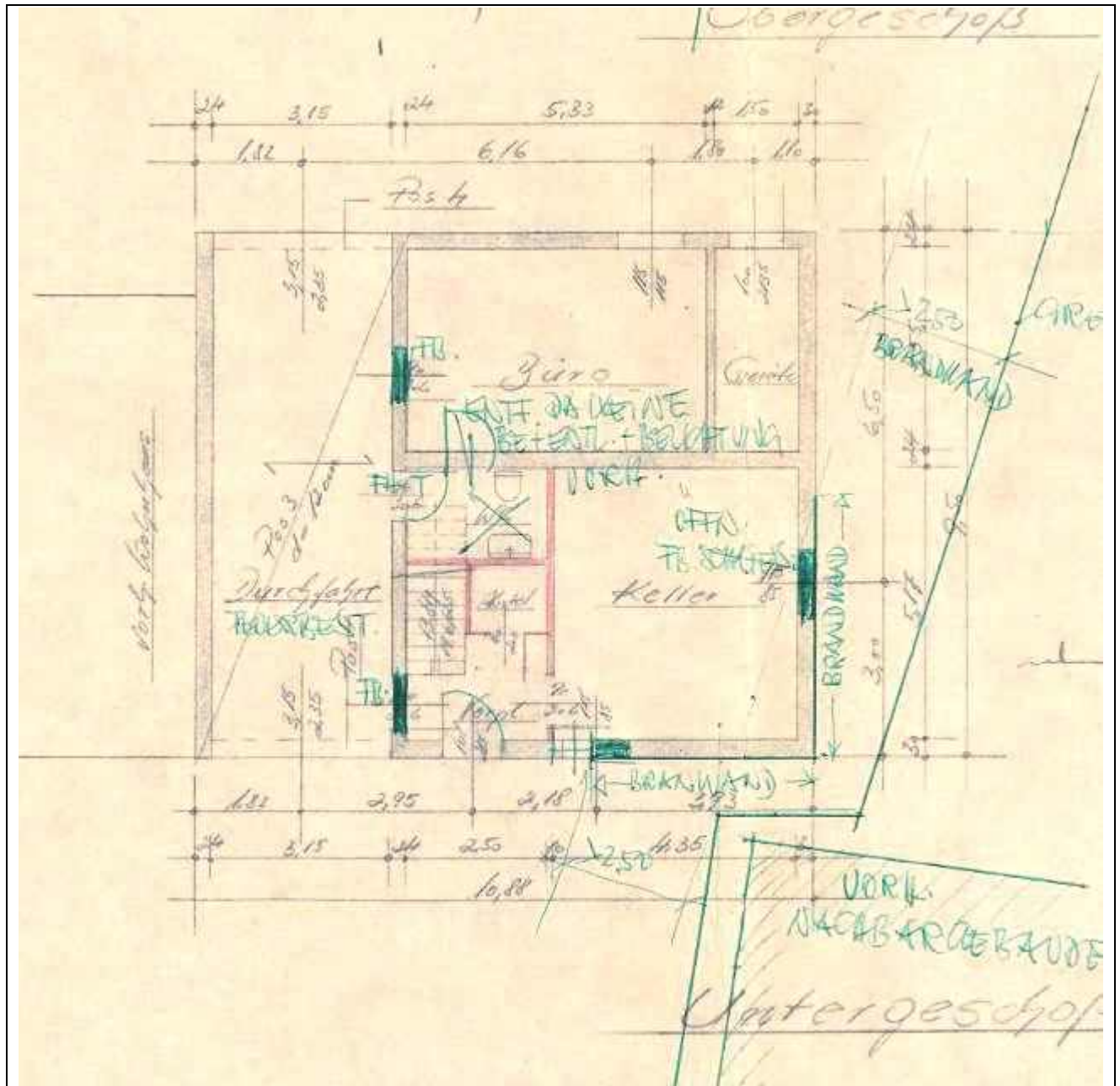
**Datenquelle**

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

### Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan



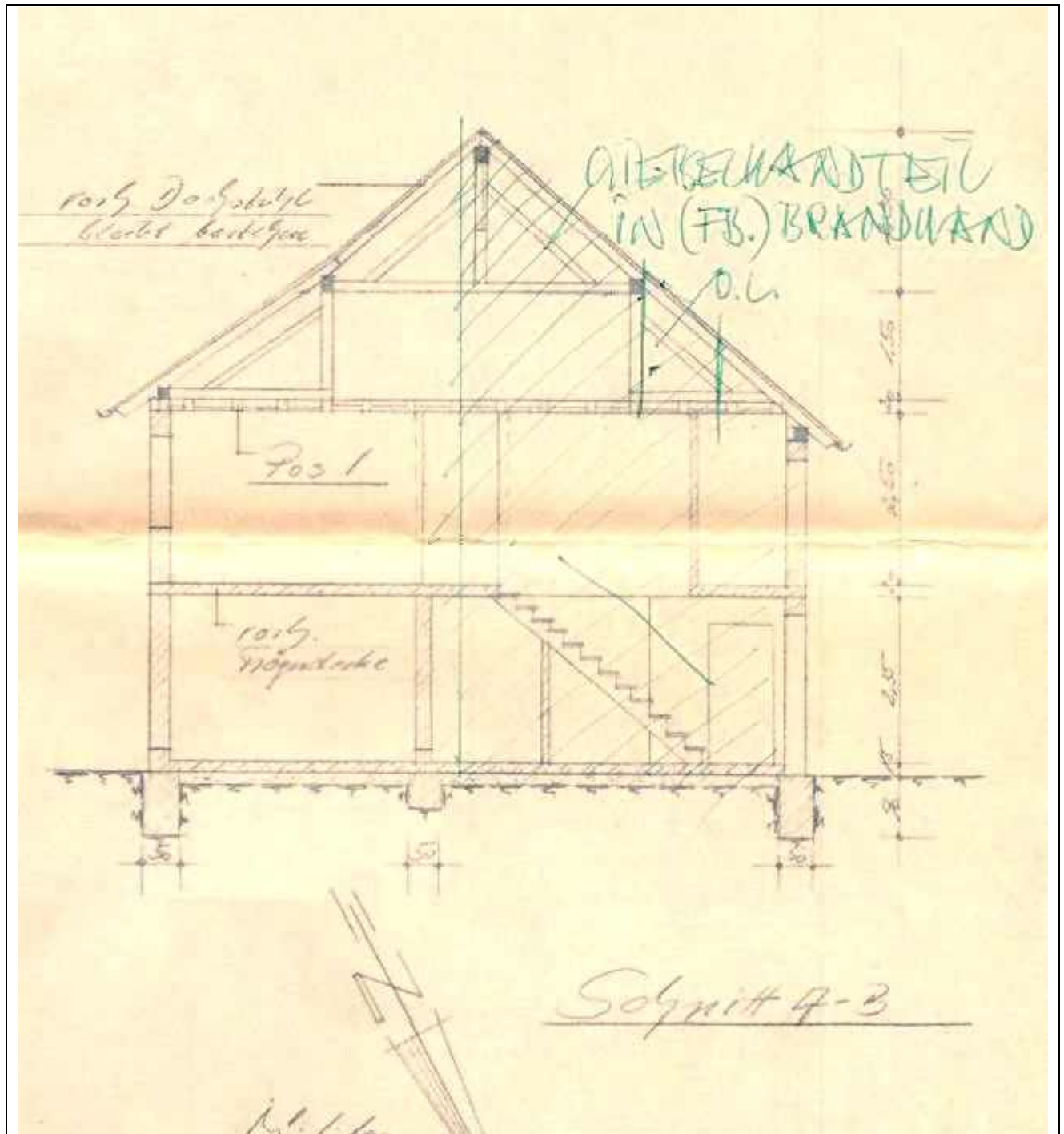
## Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss



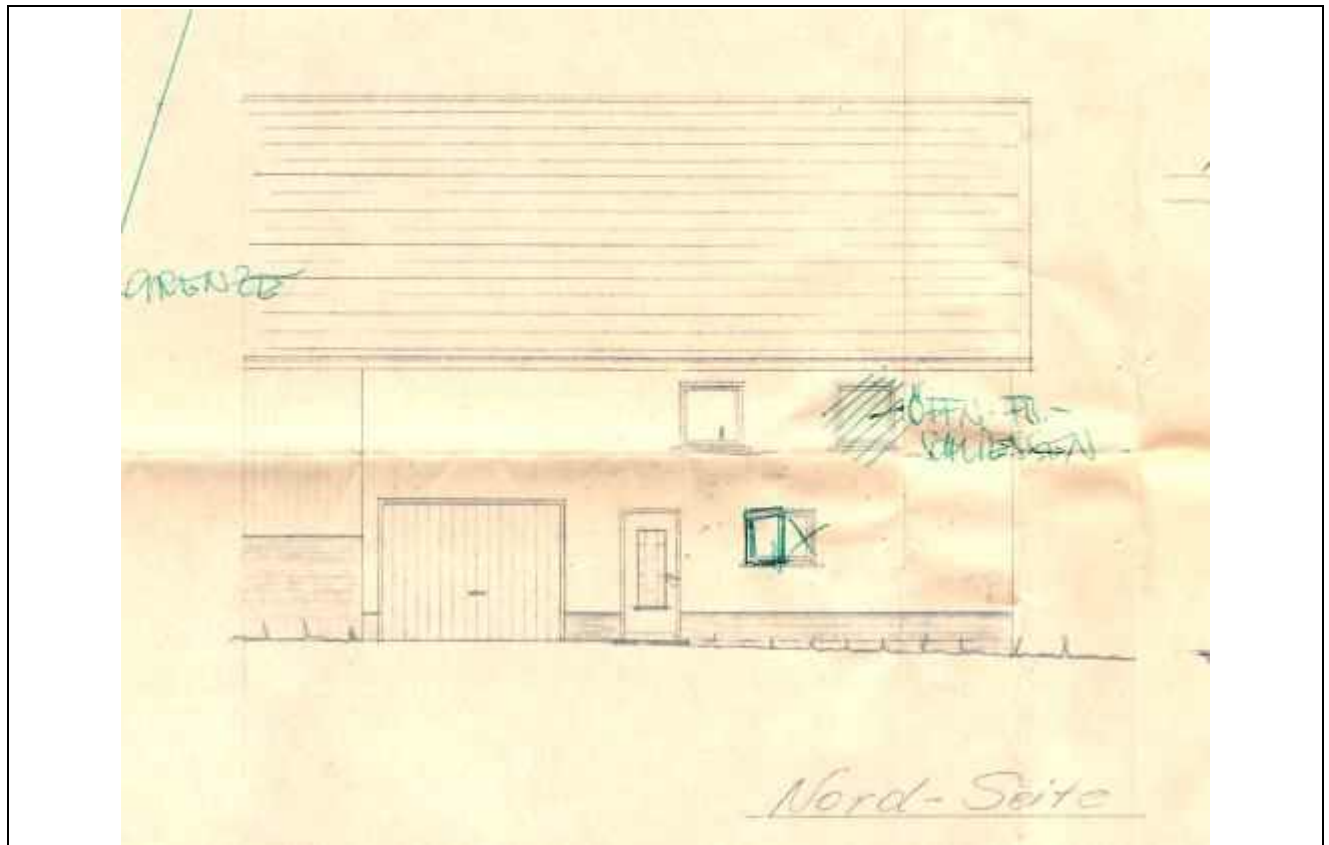
Bemerkung: Die dargestellten Grundrisse aus der Bauakt stimmen mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein.



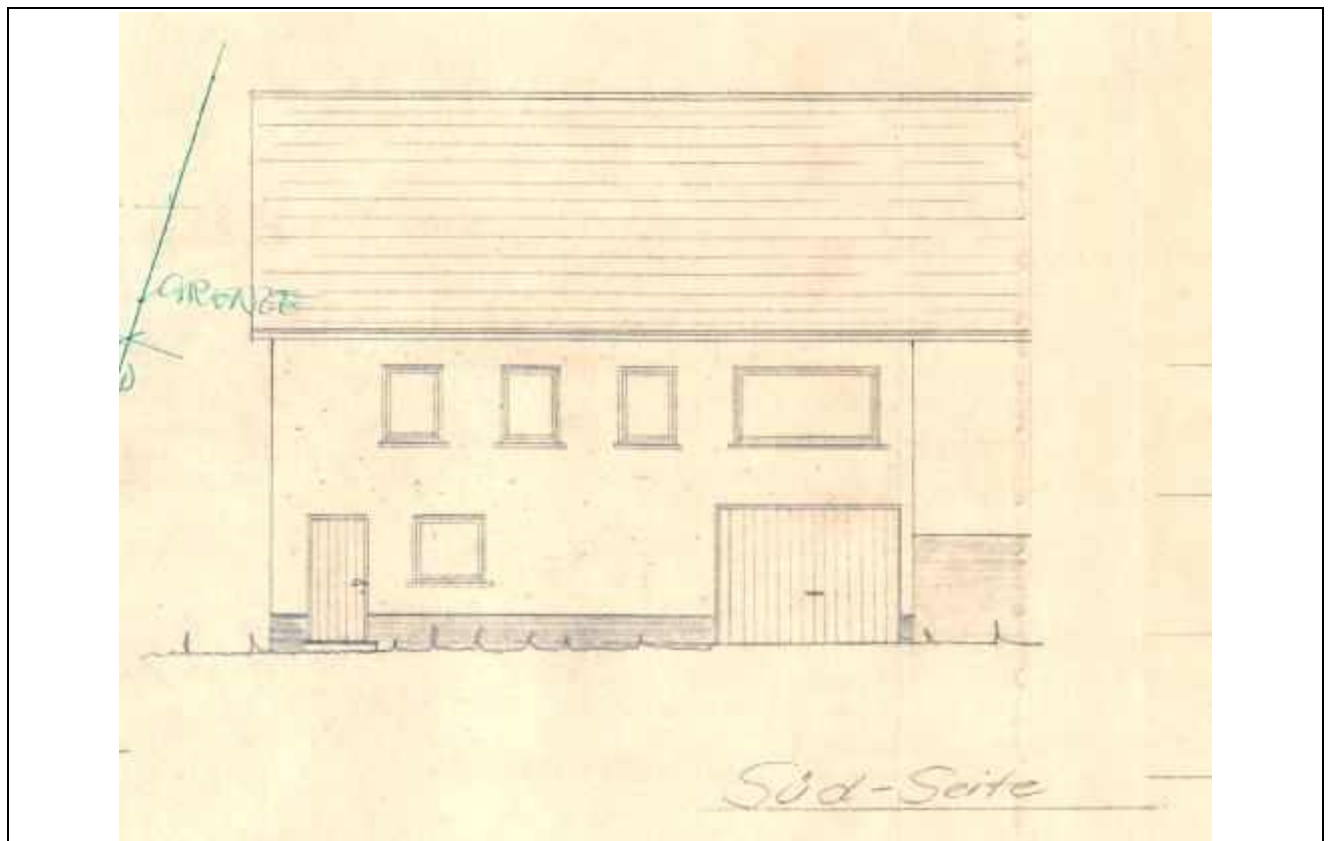
Anlage 5.3: Gebäudeschnitt



### Anlage 5.4: Ansichten

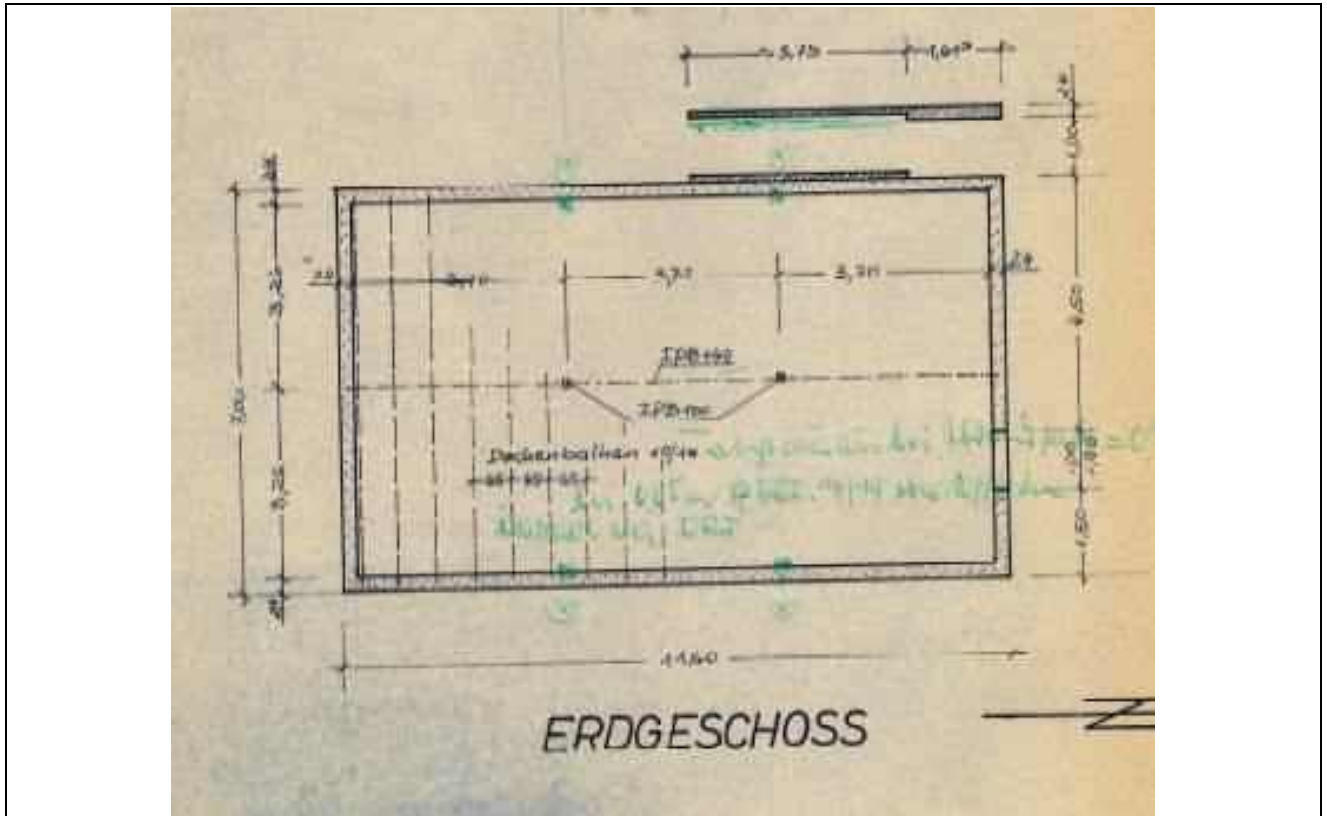


Ansicht von Norden

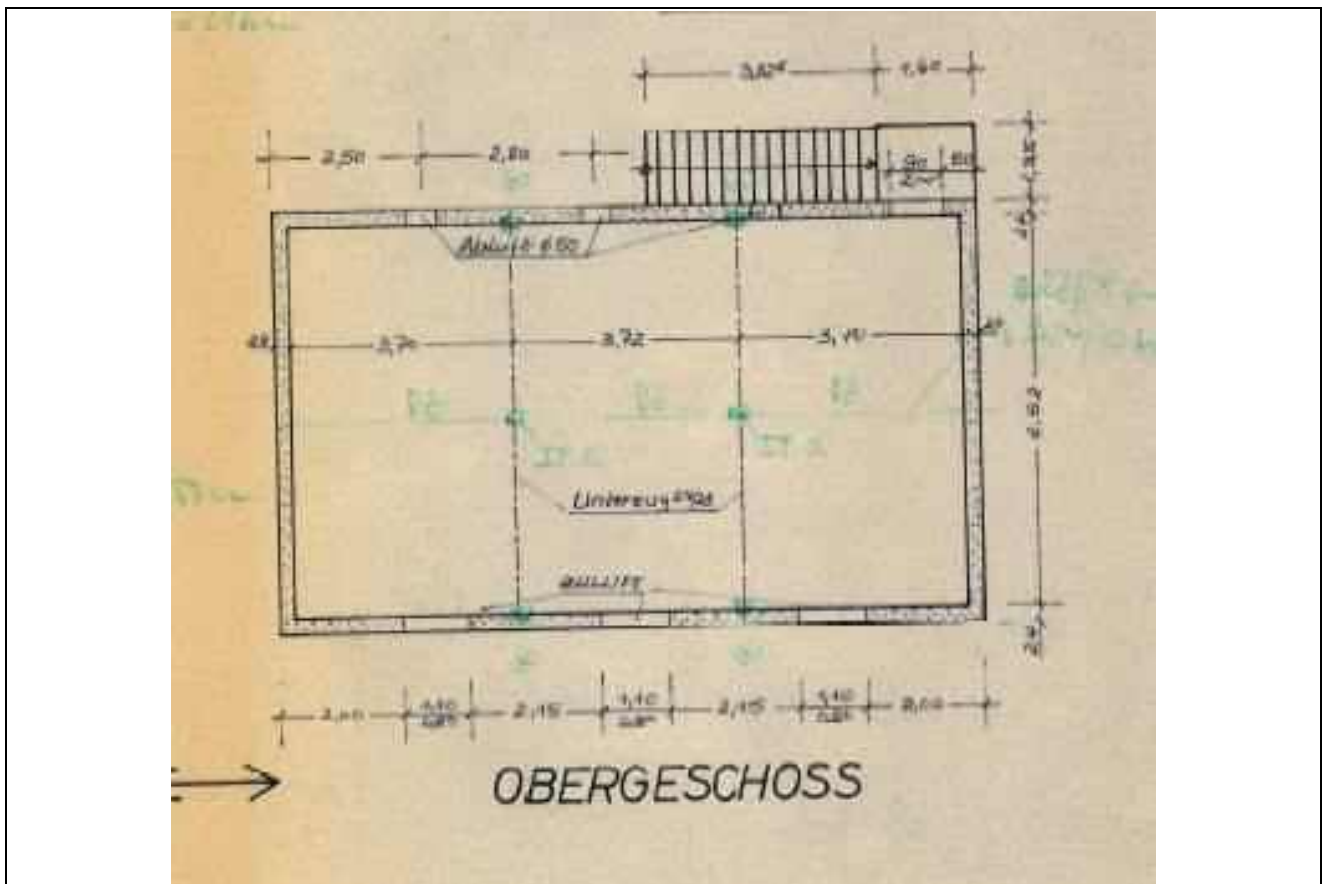


Ansicht von Süden

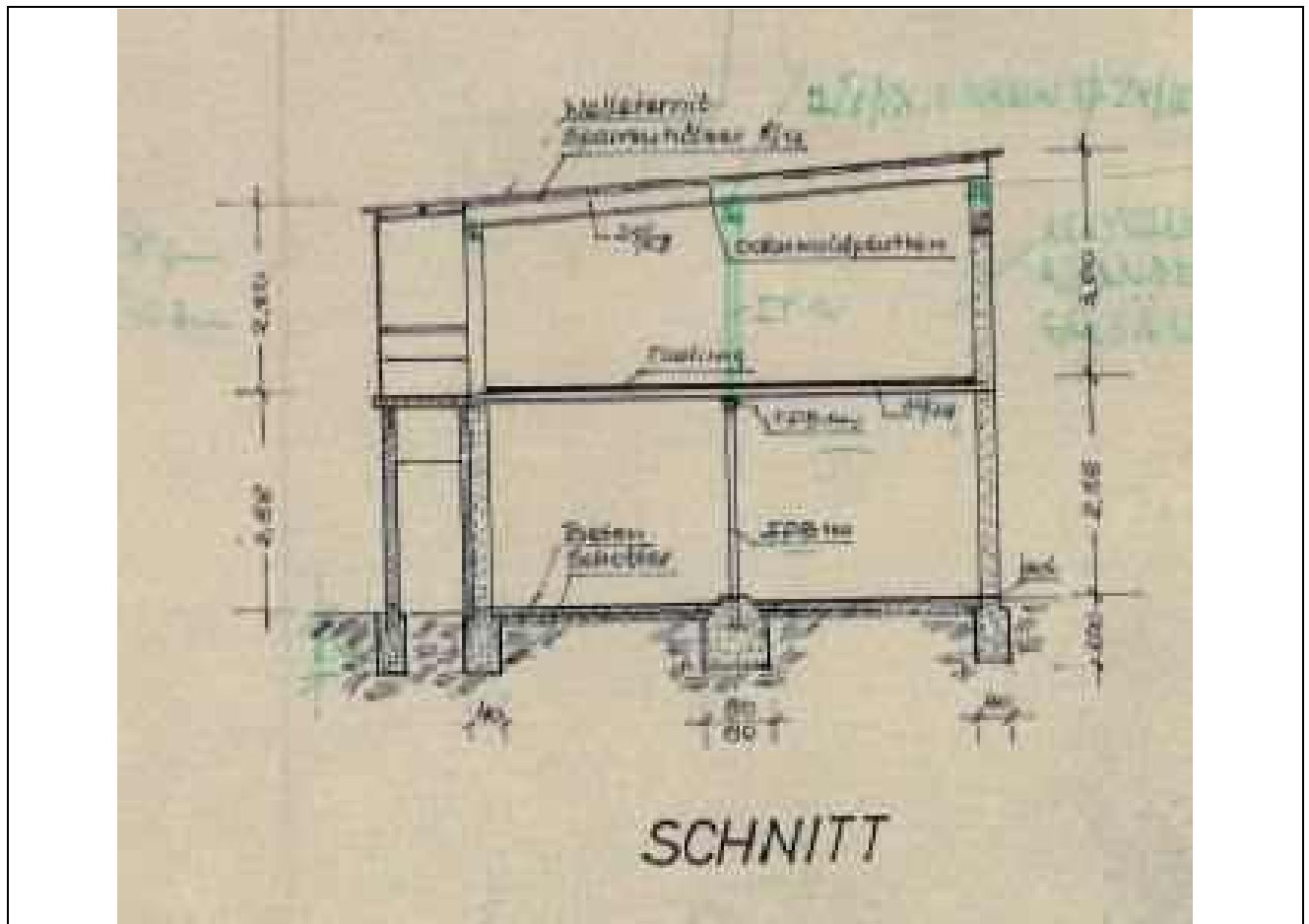
Anlage 5.5: Grundrisse und Schnitt ehemaliger Hühnerstall



Erdgeschoss



Obergeschoss



Ansicht von Südwesten

### Anlage 6 Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

#### Übersichtsplan zu den Fotos des Wohnhauses

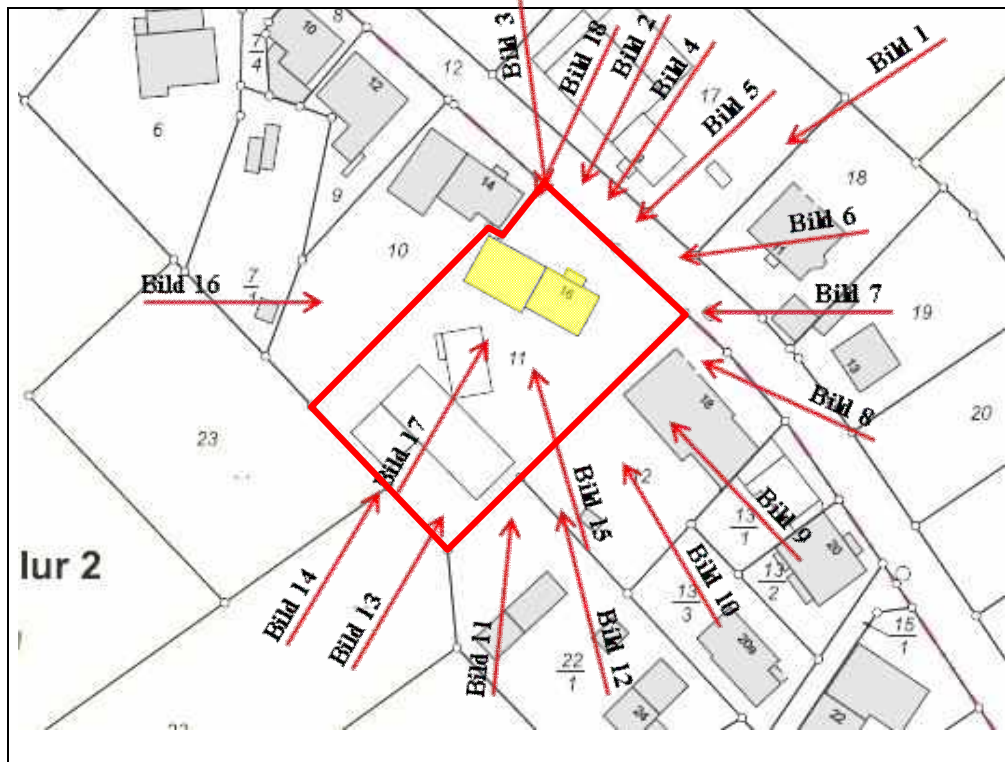


Bild 1



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 2



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten (Teilansicht Neubau)

Bild 3



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden (Teilansicht Altbau)

Bild 4



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten (Teilansicht Altbau)

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten (Teilansicht Altbau)

Bild 6



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 7



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten (Altbau)

Bild 8



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten (Altbau)

Bild 9



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südosten (Altbau)

Bild 10



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südosten (Teilansicht Altbau)

Bild 11



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten (Teilansicht Altbau)

Bild 12



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden

Bild 13



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten (Teilansicht Altbau)

Bild 14



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden (Teilansicht Neubau)

Bild 15



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden (Teilansicht Neubau)

Bild 16



Blick auf Gastank im Westen des Grundstücks

Bild 17



Blick auf einfache Terrassenüberdachung

Bild 18



Blick auf die Hauseingangstüre

Bild 19



Blick auf den Zugang zum Hauseingang

Bild 20



Blick in den gepflasterten Hofbereich

Bild 21



Blick auf Ablagerungen von Bauschutt und alten Baumaterialien

Bild 22



Blick auf Ablagerungen von Bauschutt und alten Baumaterialien

Bild 23



Blick auf Ablagerungen von Bauschutt und alten Baumaterialien

Bild 24



Blick auf Ablagerungen von Bauschutt und alten Baumaterialien

Bild 25



Blick auf Ablagerungen von Bauschutt und alten Baumaterialien

Bild 26



Blick auf Schäden an der Hauseingangsüberdachung

Bild 27



Blick auf Schäden an den Fliesen vor dem Hauseingang

Bild 28



Blick auf Schäden im Bereich der Riemchenverkleidung / Übergang zum Wärmedämmverbundsystem

Bild 29



Blick auf eingeputzte Fenster ohne entsprechende Abdichtung und Fensterbach im renovierten Bereich

Bild 30



Blick auf eine Nottreppe im Außenbereich des alten Wohnhauses

Bild 31



Blick auf den Hauseingangsvorbau mit Außentreppe

Bild 32



Blick auf den Zustand der Fenster im alten Haus

Bild 33



Blick auf die durchgerostete Dachrinne am alten Wohnhaus

Bild 34



Blick auf die Treppe zum Obergeschoss

Bild 35



Blick in die Küche

Bild 36



Blick in ein Nebenzimmer (Raumhöhe ca. 2,10 m)

Bild 37



Blick in das WC im Erdgeschoss

Bild 38



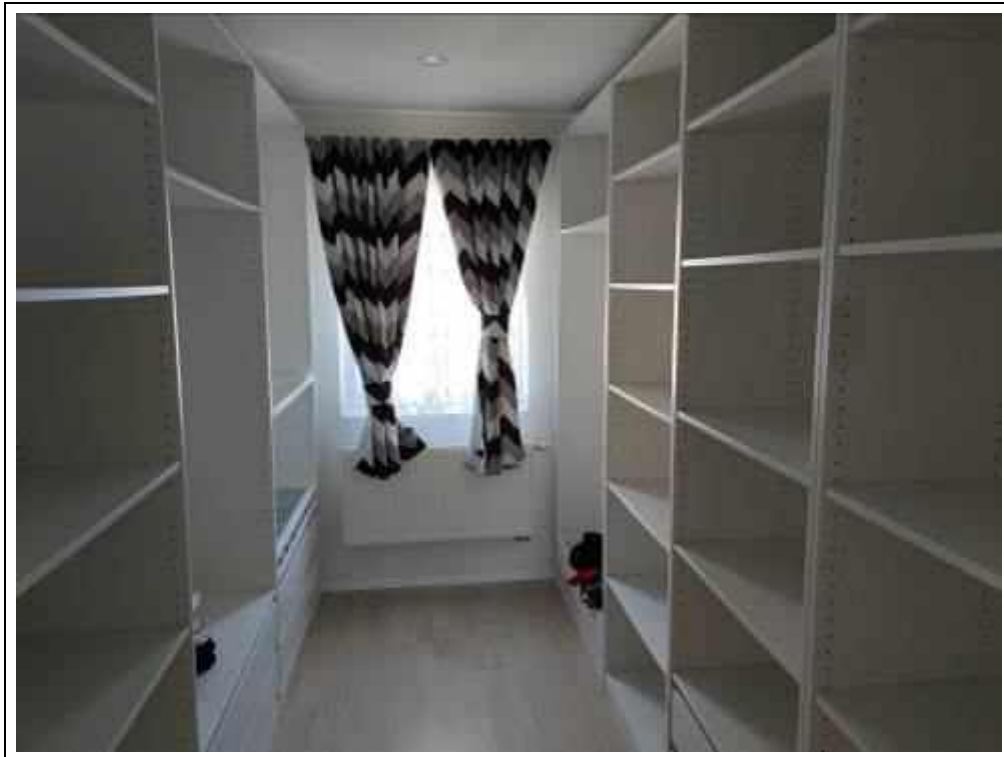
Blick in einen Kellerraum

Bild 39



Blick auf die Heizungsanlage

Bild 40



Blick in das Ankleidezimmer

Bild 41



Blick in ein Schlafzimmer im Dachgeschoss

Bild 42



Blick in das Bad im Obergeschoss

Bild 43



Blick in das Bad im Obergeschoss

Bild 44



Blick in das Dachgeschoss

Bild 45



Blick in einen von außen zugänglichen Abstellraum

Bild 46



Blick in ein Zimmer im Erdgeschoss des Altbaus

Bild 47



Blick auf starke Schäden an der Decke des Altbaus

Bild 48



Blick in die ehemalige Küche des Altbaus

Bild 49



Blick in den Keller des Altbaus

Bild 50



Blick in den Keller des Altbaus

Bild 51



Blick in ein Zimmer im Dachgeschoss des Altbaus

Bild 52



Blick in ein Zimmer im Dachgeschoss des Altbaus

Bild 53



Blick in das Dachgeschoss des Altbaus

Übersichtsplan zu den Fotos des ehemaligen Hühnerstall

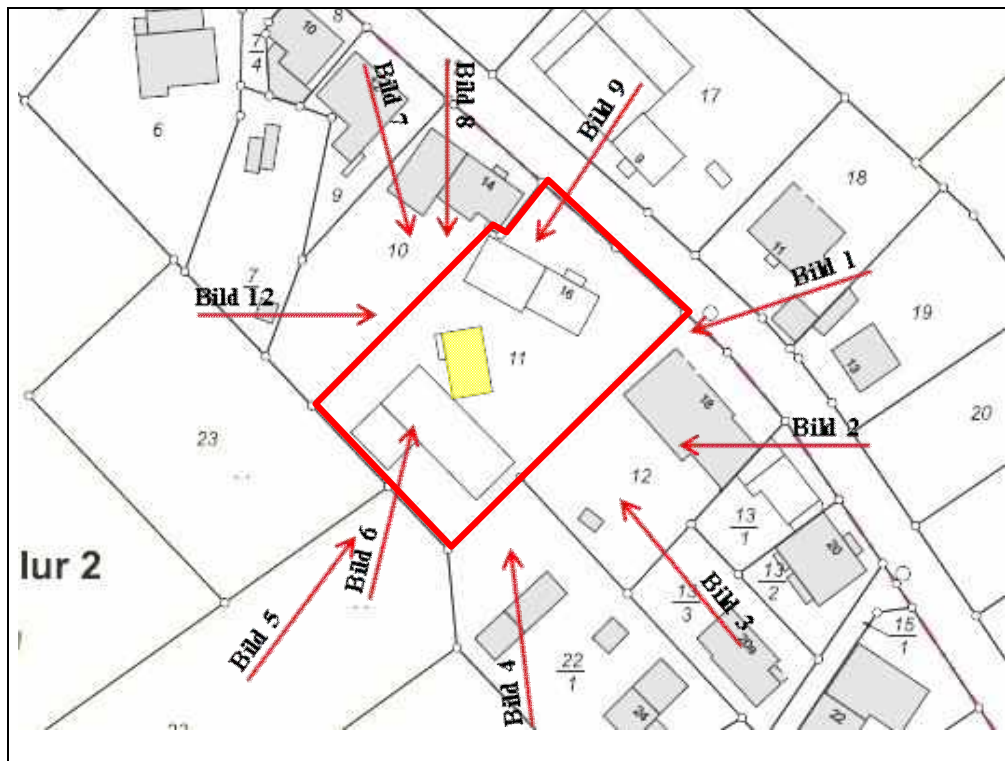


Bild 1



Blick auf den ehemaligen Hühnerstall von Osten

Bild 2



Blick auf den ehemaligen Hühnerstall von Osten

Bild 3



Blick auf den ehemaligen Hühnerstall von Südosten

Bild 4



Blick auf den ehemaligen Hühnerstall von Süden

Bild 5



Blick auf den ehemaligen Hühnerstall von Südwesten

Bild 6



Blick hinter den ehemaligen Hühnerstall (Südwestseite)

Bild 7



Blick auf den ehemaligen Hühnerstall von Nordwesten

**Bild 8**



Blick auf den ehemaligen Hühnerstall von Nordwesten

**Bild 9**



Blick auf den ehemaligen Hühnerstall von Norden

Bild 10



Blick auf Schäden am Mauerwerk des Hühnerstalls

Bild 11



Blick auf Schäden im Mauerwerk des Hühnerstalls

Bild 12



Blick auf ein altes Futtersilo von Südosten

Bild 13



Blick in das Erdgeschoss des Hühnerstalls

Bild 14



Blick in das Erdgeschoss des Hühnerstalls

Bild 15



Blick in das Erdgeschoss des Hühnerstalls

Bild 16



Blick in das Obergeschoss des Hühnerstalls

Bild 17



Blick in das Obergeschoss des Hühnerstalls

Übersichtsplan zu den Fotos des ehemaligen Hühnerstall

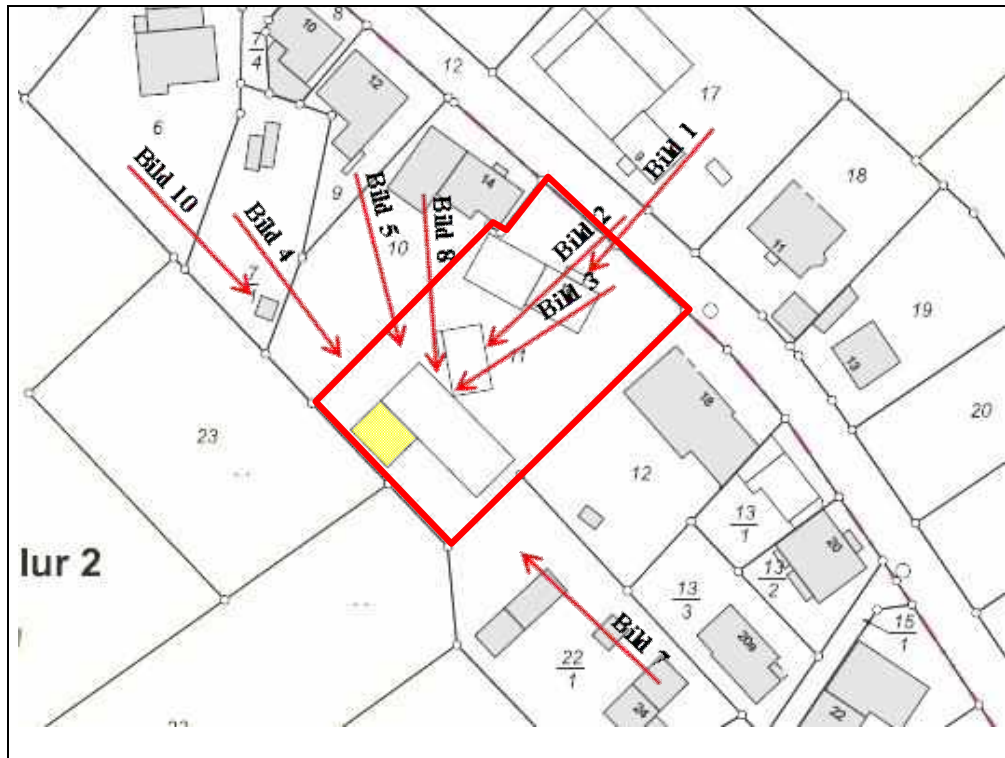


Bild 1



Blick auf die Reste des abgebrochenen Hühnerstall von Nordoten

Bild 2



Blick auf die Reste des abgebrochenen Hühnerstall von Nordwesten

Bild 3



Blick auf die Reste des abgebrochenen Hühnerstall von Nordosten

Bild 4



Blick in Restbereiche des tlw. abgebrochenen Hühnerstalles

Bild 5



Blick gegen die alte Dachkonstruktion

Bild 6



Blick auf Reste der alten Bodenplatte

Bild 7



Blick auf die Reste des abgebrochenen Hühnerstall von Südosten

Bild 8



Blick auf Reste der Bodenplatte und Bodenkanäle)

Bild 9



Blick in einen Raum des tlw. abgebrochenen Hühnerstall

Bild 10



Blick auf die Reste des abgebrochenen Hühnerstall von Nordwesten