

**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-  
bewertung DIAZert (LS) nach DIN EN  
ISO/ICE 17024**

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

Datum: 10.März 2025

Az.: 25-07

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

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**ehemaligen Wohn- und Pflegeheim** bebaute Grundstück in **63636 Brachtal –  
Schlierbach, Waldstraße 10, Flur 1, Flurstücke 295/1, 296 und 297**

**Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 83 K 43/24**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag **14.02.2025** ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Schlierbach	1582	Schlierbach	1	295/1	<b>243.000,-- €</b>
Schlierbach	1582	Schlierbach	1	296	<b>1,-- €</b>
Schlierbach	1582	Schlierbach	1	297	<b>51.000,-- €</b>
<b>Gesamtwert</b>					<b>294.001,-- €</b>

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 48 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen.....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Ehemaliges Wohn- und Pflegeheim .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	12
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Eingabeplanung .....	13
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.2.5	Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Außenanlagen .....	15
3.4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
3.5	Grundstücksdaten .....	16
3.6	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
3.6.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	16
3.6.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	16
3.6.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	17
3.6.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	18
3.6.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	18
3.6.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks .....	19
3.7	Bodenwertermittlung .....	21
3.7.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks Flurstück 295/1 .....	21
3.7.2	Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	22
3.7.3	Bodenwertermittlung des Grundstücks Flurstück 296.....	23
3.7.4	Bodenwertermittlung des Grundstücks Flurstück 297 .....	24
3.8	Ertragswertermittlung .....	25
3.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
3.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
3.8.3	Ertragswertberechnung für das Flurstück 296 .....	28
3.9	Verkehrswert .....	30
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>31</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen.....	32
<b>5</b>	<b>Verzeichnis Anlagen .....</b>	<b>32</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem <b>ehemaligen Wohn- und Pflegeheim bebautes Grundstück</b> . Das Gebäude besteht einschl. Keller aus insgesamt 4 Vollgeschossen und ist in Massivbauweise errichtet.
Objektadresse:	63636 Brachtal – Schlierbach, Waldstraße 10
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schlierbach, Blatt 1582, lfd. Nr. 1,2 und 3
Katasterangaben:	Gemarkung Schlierbach Flur 1, Flurstück 295/1 zu 2.543 m <sup>2</sup> Flur 1, Flurstück 296 zu 3.415 m <sup>2</sup> <u>Flur 1, Flurstück 297 zu 2.057 m<sup>2</sup></u> Gesamtfläche zu 8.015 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts von Gelnhausen vom 29.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtagstichtag:	14.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige
Sonstiges:	Das komplette Anwesen steht leer und wird nicht genutzt. Es ist eine „Bauruine“ vorhanden.  Eine Besichtigung nur durch den Sachverständigen wurde Seitens der Schuldnerin zugestimmt.

### 1.3 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Das komplette Anwesen steht leer und ist nicht bewohnbar.
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keine
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Nein
Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Nein
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?	Nein, soweit offensichtlich erkennbar, jedoch Feuchtigkeits- und Schimmelpilzschäden erkennbar.
Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?	Ein Bauantrag zur Nutzungsänderung zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 41 Wohnungen wurde Seitens des Main-Kinzig-Kreises mit Bescheid vom 19.07.2023 abgelehnt.
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Liegt nicht vor

Herangezogene Unterlagen, Er- Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen fol- kundigungen, Informationen: gende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten- Erstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Brachttal - Schlierbach
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 10.02.2025
- Grundbuchauszug von Schlierbach, Blatt 1582 vom 10.02.2025
- Schriftliche Auskunft vom 12.02.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Brachttal
- Schriftliche Auskunft vom 12.02.2025 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Brachttal
- Telefonische Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt und Ansichten) als Kopien aus den von der Gemeinde Brachttal zur Verfügung gestellten Bauakten
- Berechnung des Bruttorauminhalts, der Bruttogeschoßfläche, der Wohnfläche und der Nutzfläche durch eigene Berechnungen, bzw. Überprüfungen der Berechnungen aus der Bauakte
- Sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur
- Abschluss der Recherchen war der 10.03.2025

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen	
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis	
Ort und Einwohnerzahl:	Brachttal	ca. 5.300 Einwohner
	Schlierbach	ca. 1.760 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:		
Nächstgelegene größere Orte:	Gelnhausen	ca. 20 km entfernt
	Hanau	ca. 44 km entfernt
	Frankfurt	ca. 63 km entfernt
	Aschaffenburg	ca. 63 km entfernt
	Fulda	ca. 51 km entfernt
	Darmstadt	ca. 87 km entfernt
Landeshauptstadt:	Wiesbaden	ca. 100 km entfernt
Bundesstraßen:	B 276 (	ca. 50 m entfernt
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Steinau a. d. Str. (47) (ca. 14 km entfernt)	
	A 66 Anschlussstelle Wächtersbach (46) (ca. 9 km entfernt)	
Bahnhof:	Wächtersbach (ca. 7 km entfernt)	
Flughafen:	Frankfurt/M. (ca. 80 km entfernt),	

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Im Ortsrandbereich von Schlierbach in einem allgemeinem Wohngebiet gelegen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil vorhanden, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung (ca. 150 m);
Wohnlage:	Ruhige einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnbebauung, überwiegend ein bis zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	Leichte Hanglage, von West nach Ost fallend, ca. 4,0 m auf die Grundstückstiefe

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Flurstück 295/1 ca. 40 m entlang der Waldstraße Flurstück 297 ca. 14 m entlang der Waldstraße und ca. 14 m entlang eines Feldweges Flurstück 296 ca. 45 m entlang eines Feldweges
Grundstücksgröße:	Flur 1, Flurstück 295/1 zu 2.543 m <sup>2</sup> Flur 1, Flurstück 296 zu 3.415 m <sup>2</sup> <u>Flur 1, Flurstück 297 zu 2.057 m<sup>2</sup></u> Gesamtfläche zu 8.015 m <sup>2</sup>
Gestalt und Form:	Annähernd rechteckige Formen

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße im Innerortsbereich
Straßenausbau:	Voll ausgebaut; Asphaltdecke, Gehweg keine vorhanden,
Erschließung der einzelnen Grundstücke:	Das Flurstück 295/1 ist über die Waldstraße erschlossen und anfahrbar. Über dieses Grundstück führt entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine asphaltierte Straße als Zufahrt zu Flurstück 296.  Das Flurstück 296 ist momentan von Flurstück 295/1 mit einer asphaltierten Straße mit ca. 4,00 m Breite erschlossen. Hierfür besteht keine rechtliche Sicherung. Weiterhin ist das Flurstück über einen kleinen nur leicht befestigten Feldweg anfahrbar.  Das Flurstück 297 ist über die Waldstraße anfahrbar.
Bemerkung:	Da im Rahmen der Zwangsversteigerung jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück separat geschätzt werden muss, ist hier die Erschließungs- und Zufahrtssituation des Flurstücks 296 über Flurstück 295/1 zu berücksichtigen.  Dieser Umstand wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine eigene bzw. nachbarliche Grenzbebauung vorhanden, enge Reihe an der westlichen Grundstücksgrenze durch eine Garage auf ca. 11 m Länge
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt. Gemäß Besichtigungseindruck bestehen hier keine Hinweise auf eine altlastenrelevante Vornutzung.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.02.2025 vor. Hiernach bestanden am Wertermittlungstichtag in Abteilung II und III des Grundbuchs von Schlierbach, Blatt 1582 keine wertbeeinflussende Eintragungen.

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 83 K 43/24)

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.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

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 07.02.2025 zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch den Main-Kinzig-Kreis vor.

Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts **keine** Eintragungen.

Denkmalschutz:

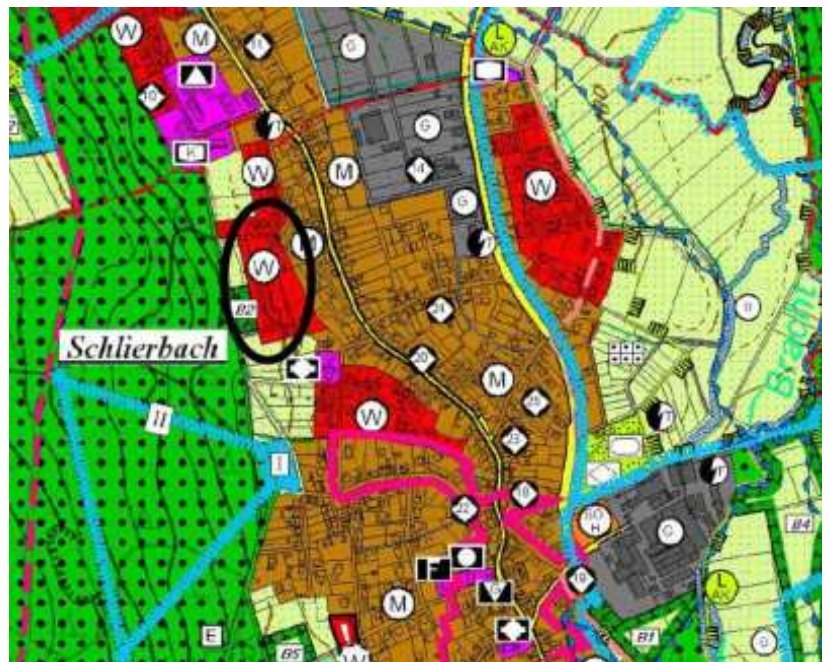
Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz **nicht** besteht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts (alle drei Flurstücke) sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung von Brachtal liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts (Flurstück 295/1 und 296) ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 295/1 und 296) liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Vordere Bausenacker“ und ist seit dem 11.09.1969 rechtskräftig. Der Bebauungsplan hat folgende Festsetzungen:

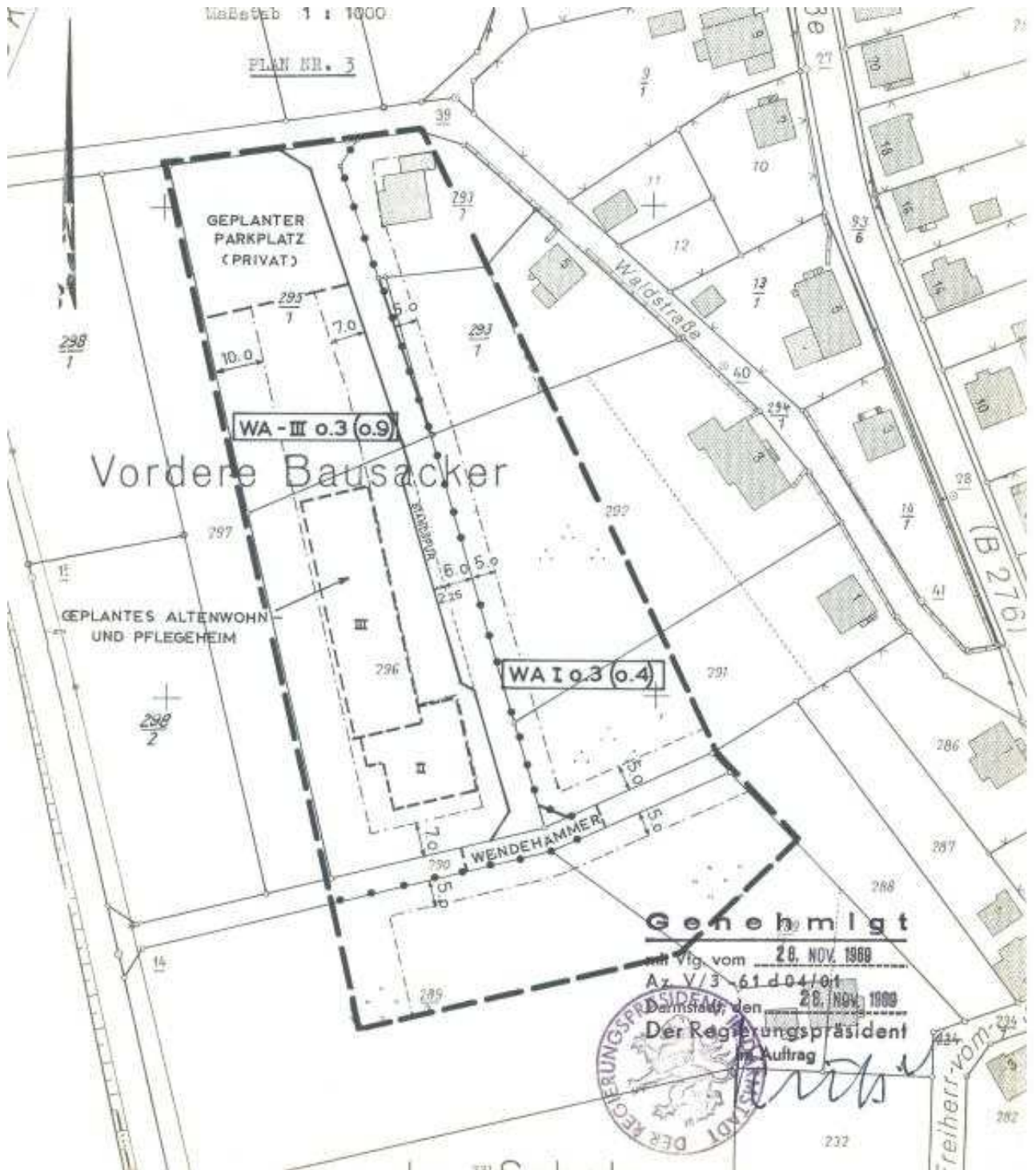
WA = Allgemeines Wohngebiet;  
 III = 3 Vollgeschosse (max.);  
 o = offene Bauweise  
 Grundflächenzahl 0,3  
 Geschossflächenzahl 0,9

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu beurteilen.

Das Flurstück 297 befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück jedoch als Wohnbaufläche deklariert.

Ausschnitt aus dem Bebauungs-

plan:



### 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 und der Baugenehmigung wurde geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden die materielle Legalität der baulichen Anlagen und die Nutzungen vorausgesetzt.

Vorhandene Bauscheine:                      Seitens der Gemeinde wurden folgende Bauscheine vorgelegt:

- 13/59/69 vom 20.01.1970 – Neubau eines Wohn- und Pflegeheimes
- 15/59/70 vom 19.08.1971 – Bauliche Änderungen (Dachform)
- 01218-96-01 vom 21.03.1997 – Teilaufstockung des Altenwohnheimes

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:                      Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Erschließungskostenpflichtige Ausbaumaßnahmen sind laut Auskunft der Gemeindeverwaltung von Brachtal derzeit nicht geplant.

Anmerkung:    Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück (Flurstück 296) ist mit einem dreigeschossigen ehemaligen Wohn- und Pflegeheim bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Grundstücke (Flurstück 295/1 und 297) werden als Zufahrt, Parkflächen und Grünflächen genutzt.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Wohn- und Pflegeheim nicht nutzbar. Es befindet sich in einem teilentkernten Zustand. Es sind durch undichte Dacheindeckungen, offene Fenster und Türen mehrere Wasser- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Das komplette Anwesen steht leer und kann im momentanen Zustand nicht genutzt werden.

Als nachhaltige Folgenutzung wird eine Freilegung des Grundstücks und eine alternative Nutzung mit Wohnbebauungen als wirtschaftliche Folgenutzung unterstellt.

Es wird in diesem Gutachten eine Freilegung des Grundstücks von der vorhandenen Bebauung unterstellt.

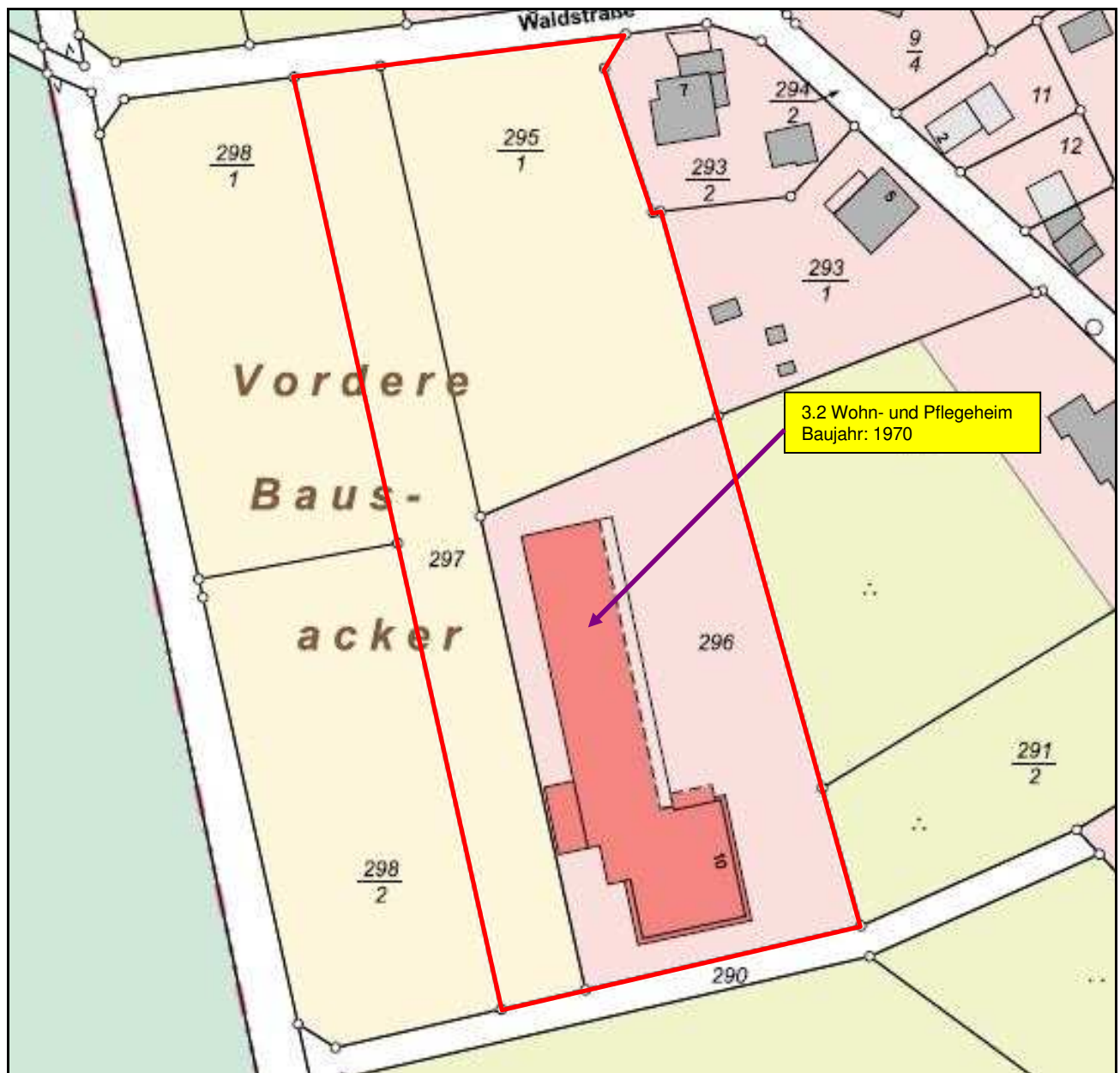
### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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



## 3.2 Ehemaliges Wohn- und Pflegeheim

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreigeschossiges Wohn- und Pflegeheim. Das Gebäude ist komplett unterkellert mit Hauptzugang im Kellergeschoss. Das Dachgeschoss nicht ausgebaut und nutzbar.
Baujahr:	1970 gemäß Bauakte
Modernisierung:	Keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Sind auf den Bewertungsgrundstücken gegeben
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen, ungepflegter Gesamteindruck

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente
Umfassungswände:	Kellergeschoss besteht aus Stahlbetonwänden, restliche Geschosse aus Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten
Kamine:	Gemauerter Schornsteine aus Formsteinen,
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Hauseingang / Zugang:	Ebener Zugang zum Hauseingang im Kellergeschoss von der Nordseite
Außentreppe:	Keine
Geschoßtreppen:	Stahlbetontreppen mit Kunststeinen belegt
Aufzüge:	Personenaufzug vorhanden
Dämmung der Dachschrägen:	Keine
Dachentwässerung, Fallrohre:	Zinkblech

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Eingabeplanung

Untergeschoss:	Großzügiger Eingangsbereich, Küche, Personalraum, Umkleide, Waschen, Flur, WC-Anlagen, Heiz- und Tankraum, Neben- und Lagerräume, Sprech- und Behandlungsräume, Garage und Leichenraum, Personenaufzug
Erdgeschoss:	Foyer, Flur/Diele, Speise- und Besuchsraum, WC-Anlagen, Teeküche, Bad, Zimmer und Balkon, Treppenhaus
1. Obergeschoss:	Foyer, Flur/Diele, Speise- und Besuchsraum, WC-Anlagen, Teeküche, Bad, Zimmer und Balkon, Treppenhaus
2. Obergeschoss:	Foyer, Flur/Diele, Speise- und Besuchsraum, WC-Anlagen, Teeküche, Bad, Zimmer und Balkon, Treppenhaus
Dachgeschoss:	Nicht ausgebaut, nicht nutzbarer Dachboden

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume*

Auf eine ausführliche Beschreibung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge wird in diesem Gutachten verzichtet, da das Gebäude größtenteils entkernt ist. Die vorhandenen Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind verbraucht, kaputt bzw. sind ausgebaut. Im Treppenhaus und den Fluren sind tlw. Kunststeinplatten, bzw. Fliesen, Rauputz und Raufasertapeten vorhanden.

In den einzelnen Räumen sind tlw. noch Linoleumbeläge und Raufasertapeten an den Wänden und Decken vorhanden. In den WC-Anlagen und Nasszellen sind Wand- und Bodenfliesen vorhanden.

#### *Fenster und Türen*

Fenster:	Fenster aus Holz mit Zweischeibenverglasung, tlw. kaputt, Rollläden sind keine vorhanden Fensterbänke innen aus Werzalit bzw. Marmor Fensterbänke außen aus Kunststeinen
Türen:	
Eingangstüre:	Fehlt
Zimmertüren:	Edelholzfurnierte Röhrenspantüren

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

Elektroinstallation:	Einfache Ausführung mit geringer Anzahl an Schaltern und Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper, welche mittlerweile größtenteils ausgebaut wurden.
Heizung:	Ölzentralheizung mit kellergeschweißtem Heizöltank, nicht mehr funktionsfähig Die Wärmeverteilung erfolgte über Flächenheizkörper welche mittlerweile komplett ausgebaut wurden
Warmwasserversorgung:	Ehemals zentral über Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	Größtenteils ausgebaut, es sind nur noch vereinzelt Sanitärobjekte vorhanden, die nicht mehr angeschlossen sind

***Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung***

Besondere Einrichtungen: Personenaufzug, jedoch nicht mehr funktionsfähig  
Küchenausstattung: Keine mehr vorhanden

***Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung***

Bauschäden und Baumängel: **Das komplette Gebäude befindet sich in einem größtenteils entkernten Zustand. Es ist momentan nicht nutzbar.**

- **Es sind an mehreren Stellen Feuchtigkeits- und Schimmelpilzschäden vorhanden.**
- **Die Dacheindeckung ist teilweise kaputt und undicht.**
- **Die Aufzugsanlage ist nicht funktionsfähig.**
- **Die Heizungsanlage ist nicht funktionsfähig**
- **Die Wasserversorgung innerhalb des Gebäudes ist nicht mehr gewährleistet**
- **Die Sanitärinstallation einschl. Sanitäröbekte ist nicht funktionsfähig**
- **Das Gebäude ist nicht bewohnbar**

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: Individuelle und auf die Nutzung abgestimmte Grundrissgestaltung

**3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:

- Balkone
- Überdachte Terrasse im 1. Obergeschoss

Belichtung und Besonnung: Gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche (konstruktive) Zustand ist bedingt durch den langen Leerstand und der Teilentkernung nur noch als mittel bis schlecht anzusehen. Es sind an verschiedenen Stellen Schimmelpilz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Die vorhandene Nutzung als Wohn- und Pflegeheim wurde aufgegeben. Das Gebäude befindet sich überwiegend im Zustand des Baujahres. Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Eine Wiederbelebung des Gebäudes (eine komplette Modernisierung) wird, auch auf Grund des Leerstandes, als nicht nachhaltig und wirtschaftlich angesehen.

Weiterhin entspricht die vorhandene Grundrissgestaltung nicht mehr den heutigen Anforderungen, weshalb eine Modernisierung als nicht wirtschaftlich und nachhaltig angesehen wird.

Ein potenzieller Investor würde das bebaute Grundstück (Flurstück 296) freilegen und einer neuen Nutzung unterziehen, bzw. den vorhandenen Baukörper weiter entkern und entsprechend umbauen.

Die restlichen Grundstücke (momentane Nutzung als Parkplatz und Grünflächen) werden wahrscheinlich ihre jetzige Nutzung beibehalten bzw. aufgrund des Bebauungsplanes ebenfalls einer neuen (höherwertigen) Nutzung unterzogen.

**Es wird in diesem Gutachten eine Freilegung des Grundstücks unterstellt.**

### 3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss.

Die kompletten Freiflächen der Flurstücke 295/1 und 297 sind bis auf eine Zufahrt und Stellplätze nicht befestigt und werden als Grünflächen genutzt. Die Zufahrt und die Stellplätze im nördlichen Bereich sind asphaltiert.

Diese Flächen sind komplett ungepflegt und müssten im Zuge einer neuen Nutzung komplett überarbeitet werden.

Eine eigene Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist nicht vorhanden.

### 3.4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 3.5 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **ehemaligen Wohn- und Pflegeheimes bebaute Grundstück in 63636 Brachtal – Schlierbach, Waldstraße 10, Flur 1, Flurstücke 295/1, 296 und 297** zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schlierbach	1582	1 - 3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schlierbach	1	295/1	2.543 m <sup>2</sup>
Schlierbach	1	296	3.415 m <sup>2</sup>
Schlierbach	1	297	2.057 m <sup>2</sup>
			8.015 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche			

### 3.6 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 3.6.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 3.6.1.1 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 1 ImmoWertV). 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 drei 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.

### 3.6.1.2 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. 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. § 6 Abs. 1 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.

### 3.6.2 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 3.6.2.1 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** (§ 14 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.

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.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse 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 Wertermittlungsstichtags 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. § 13 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. § 13 und § 14 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

### 3.6.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

#### 3.6.2.2.1 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. § 6 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. § 14 Abs. 1 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 Wertermittlungsstichtag  
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. §§ 27 - 30 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.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb sollte das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Wertermittlungsverfahren angewendet werden.

Jedoch ist das Gebäude nicht nutzbar und es sind keine Erträge ohne erhebliche Investitionen zu erzielen.

Im vorliegenden Fall ist ein mit einem baldigen Abriss des Wohnhauses und der Scheune zu rechnen und nur der reine Liquidationswert zu ermitteln. Dieser ist in der ImmoWertV in § 40 Abs. 5 Nr. 3 geregelt.

### **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.

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).

### 3.7 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Wohnbauflächen für die Gemeinde Brachtal, Ortsteil Schlierbach im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertzone 2) einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das **Flurstück 297** befindet sich gemäß Bodenrichtwertkarte im Außenbereich. Weiterhin ist diese Grundstück nicht im Bebauungsplan überplant und befindet sich außerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Gemäß Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück jedoch als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Somit ist es als ungeordnetes Rohbauland zu sehen.

Einzelnen ist dieses Grundstück nicht bebaubar, kann jedoch mit den beiden anderen Grundstücken vereinigt werden und als Grünflächen bzw. eventuell als Parkflächen genutzt werden.

Hier werden gemäß Auswertungen in der Fachliteratur ca. 25 % (**hier 25,-- €/m<sup>2</sup>**) des angrenzenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes als angemessen bewertet.

#### Beschreibung des Richtwertgrundstücks

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	750 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Grundstücks Flurstück 295/1

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksflächen	=	2.543 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Grundstücks Flurstück 296

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksflächen	=	3.415 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Grundstücks Flurstück 297

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksflächen	=	2.057 m <sup>2</sup>

#### 3.7.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks Flurstück 295/1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

**Flurstück 295/1**

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 100,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	2543	× 0,98	E01
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 98,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			= <b>98,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Teilbereich I</b>		Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	= <b>98,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 2543 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert für das Flurstück 295/1</b>	= 249.214,00 € <b>rd. 249.200,00 €</b>	

Der **Bodenwert** des Flurstücks 295/1 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025

**rd. 249.200,-- €**

**E01:** Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit kleiner bzw. größer werdender Grundstücksfläche zu bzw. abnimmt. Es wird hier eine Anpassung gem. dem Grundstücksmarktberichts für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024 in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche vorgenommen. Da das Grundstück entsprechende aufgeteilt werden kann, wird hier jedoch nur eine Anpassung in Höhe von 2 % (Faktor 098) vorgenommen.

**3.7.2 Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Vorläufiger Verkehrswert für das Flurstück 295/1	249.200,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 6.500,-- €</u>
Verkehrswert	<u>242.700,-- €</u>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b><u>243.000,-- €</u></b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Flurstück 295/1 betreffend**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-6.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die vorhandene Zufahrt und Erschließung des Flurstücks 296 über das Flurstück 295/1 stellt eine Belastung dar. Die vorhandene Zufahrt betrifft eine Grundstücksfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> (ca. 65 m lang und ca. 4 m breit). Hierfür wird eine Wertminderung in Höhe von 25 % des Bodenrichtwertes angenommen. 260 m<sup>2</sup> x 100,-- €/m<sup>2</sup> x 25 %</li> </ul>	-6.500,00 €	
Summe		-6.500,00 €

### 3.7.3 Bodenwertermittlung des Grundstücks Flurstück 296

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

#### Flurstück 296

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b>		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 100,00 €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	3415	× 0,98	E01
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 98,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			= <b>98,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Teilbereich I</b>		Erläuterung
relativer Bodenwert	= <b>98,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 3415 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert für das Flurstück 295/1</b>	= 334.670,00 € <b>rd. 334.700,00 €</b>	

Der **Bodenwert** des Flurstücks 296 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025

**rd. 334.700,-- €**

**E01:** Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit kleiner bzw. größer werdender Grundstücksfläche zu bzw. abnimmt. Es wird hier eine Anpassung gem. dem Grundstücksmarktberichts für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024 in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche vorgenommen. Da das Grundstück entsprechend aufgeteilt werden kann, wird hier jedoch nur eine Anpassung in Höhe von 2 % (Faktor 098) vorgenommen.

### 3.7.4 Bodenwertermittlung des Grundstücks Flurstück 297

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

#### Flurstück 297

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	25,00 €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )		2057	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	25,00 €/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Teilbereich I			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	<b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	2057 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert für das Flurstück 295/1</b>	=	51.425,00 € <b><u>rd. 51.000,00 €</u></b>	

Der **Bodenwert** des Flurstücks 297 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025

**rd. 51.000,- €**

**E01:** Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit kleiner bzw. größer werdender Grundstücksfläche zu bzw. abnimmt. Es wird hier eine Anpassung gem. dem Grundstücksmarktberichts für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024 in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche vorgenommen. Da das Grundstück entsprechende aufgeteilt werden kann, wird hier jedoch nur eine Anpassung in Höhe von 2 % (Faktor 098) vorgenommen.

## 3.8 Ertragswertermittlung

### 3.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

### 3.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

**Restnutzungsdauer (§ 4 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.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

**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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 3.8.3 Ertragswertberechnung für das Flurstück 296

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Pflegeheim							
Summe				-			

**Für das vorhandene, teilentkernte Wohn- und Pflegeheim können im momentanen Zustand keine Einnahmen erzielt werden.**

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>0,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	
(30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 0,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 0,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
6,00 % von 334.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 20.076,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= -20.076,00 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	
bei p = 6,00 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 0 Jahren Restnutzungsdauer	× 0
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 0,00 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 334.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 334.700,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–
<b>Ertragswert</b>	<b>= 334.700,00 €</b>
<b>rd.</b>	<b>334.700,00 €</b>

Die Differenz zwischen dem **Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) liegt unter dem Bodenwert in Höhe von **334.700,00 €**.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 43 ImmoWertV).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

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

<b>Bodenwert</b>		<b>334.700,00 €</b>
<b>Freilegungskosten/-erlöse insg.</b>	-	<b>331.250,00 €</b>
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b>	=	<b>3.450,00 €</b>
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 43 Abs.3 ImmoWertV)		
<b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		<b>3.450,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	=	<b>3.450,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>10.000,00 €</b>
<b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		<b>- 6.550,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1,00 €</b>

#### Freilegungskosten / -erlöse das Flurstück 296 betreffend

Freilegungskosten und -erlöse		Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)		-331.250,00 €
Freilegungskosten 13.500 m <sup>3</sup> x 27,50 €/m <sup>3</sup>	-371.250,00 €	
Freilegungserlöse für Recyclingmaterial, Alteisen usw.	+ 40.000,00 €	
Summe		-331.250,00 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Flurstück 296 betreffend

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
Die vorhanden Zufahrt und Erschließung des Flurstücks 296 verläuft über das Flurstück 295/1 und ist rechtlich nicht gesichert. Für die Klärung der rechtlichen Sicherung der Zufahrt wird hier eine pauschale Wertminderung in Höhe von 10.000,-€ vorgenommen	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

### 3.9 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Der **Ertragswert für das Bewertungsgrundstück Flurstück 296** nach dem **Liquidationswertverfahren** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1,00 €** ermittelt.

Für die Bewertungsgrundstücke Flurstück 295/1 und 297 wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemaligen Wohn- und Pflegeheim bebaute Grundstück in **63636 Brachtal – Schlierbach, Waldstraße 10, Flur 1, Flurstücke 295/1, 296 und 297** wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Schlierbach	1582	Schlierbach	1	295/1	<b>243.000,-- €</b>
Schlierbach	1582	Schlierbach	1	296	<b>1,-- €</b>
Schlierbach	1582	Schlierbach	1	297	<b>51.000,-- €</b>
<b>Gesamtwert</b>					<b>294.001,-- €</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 10. März 2025

Reinhold Beck

**Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LS)**

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 Beschaffungsgarantie, 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.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 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

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**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

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoStättG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**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)

**5.2 Verwendete Wertermittlungsliteraturen**

- [1] **Kleiber/Simon/Weihers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [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 2018
- [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
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

**5 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 des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4:** Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 5.1:** Grundriss Erdgeschoss gem. Bauschein 13/59/69
- Anlage 5.2:** Grundriss Kellergeschoss gem. Bauschein 13/59/69
- Anlage 5.3:** Grundriss 1. Obergeschoss gem. Bauschein 13/59/69
- Anlage 5.4:** Grundriss 2. Obergeschoss gem. Bauschein 13/59/69
- Anlage 5.5:** Gebäudeschnitt gem. Bauschein 13/59/69
- Anlage 5.6:** Ansichten gem. Bauschein 13/59/69
- Anlage 5.7:** Grundriss Erdgeschoss gem. Bauschein 15-59-70 (Teilgrundriss)
- Anlage 5.8:** Grundriss Kellergeschoss gem. Bauschein 15-59-70 (Teilgrundriss)
- Anlage 5.9:** Ansichten gem. Bauschein 13/59/69
- Anlage 5.10:** Grundriss 1. Obergeschoss gem. Bauschein 1218-96-01
- Anlage 5.11:** Gebäudeschnitt 1. Obergeschoss gem. Bauschein 1218-96-01
- Anlage 5.12:** Ansichten 1. Obergeschoss gem. Bauschein 1218-96-01
- Anlage 6:** Bilder des Bewertungsobjektes

## Anlage 1: Übersichtskarte

## Übersichtskarte, detailliert



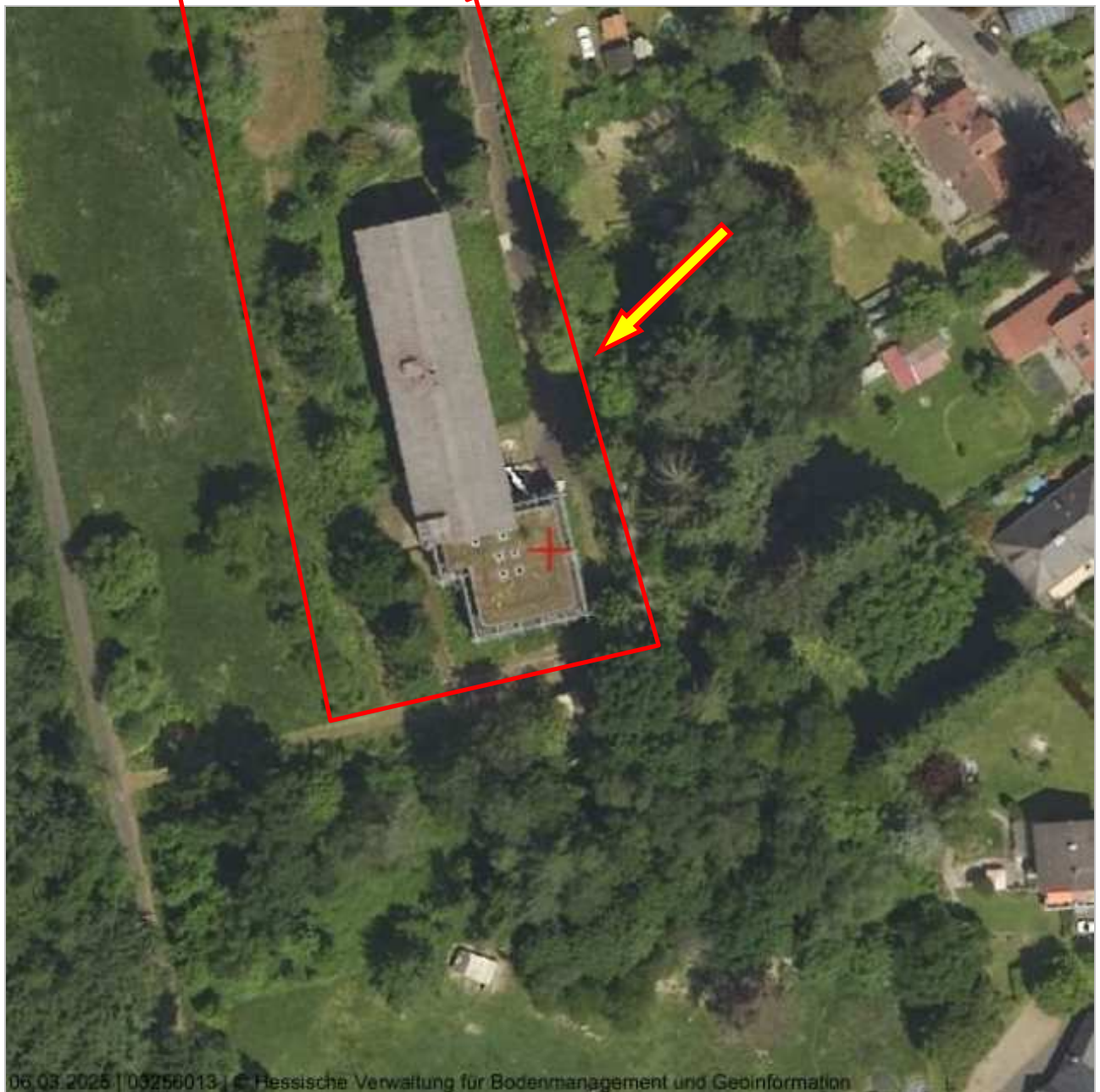
**Quelle:** Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)  
**Aktualität:** 2008

## Anlage 2: Ortsplanausschnitt



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**

06.03.2025 | 00256013 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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

0

100 m

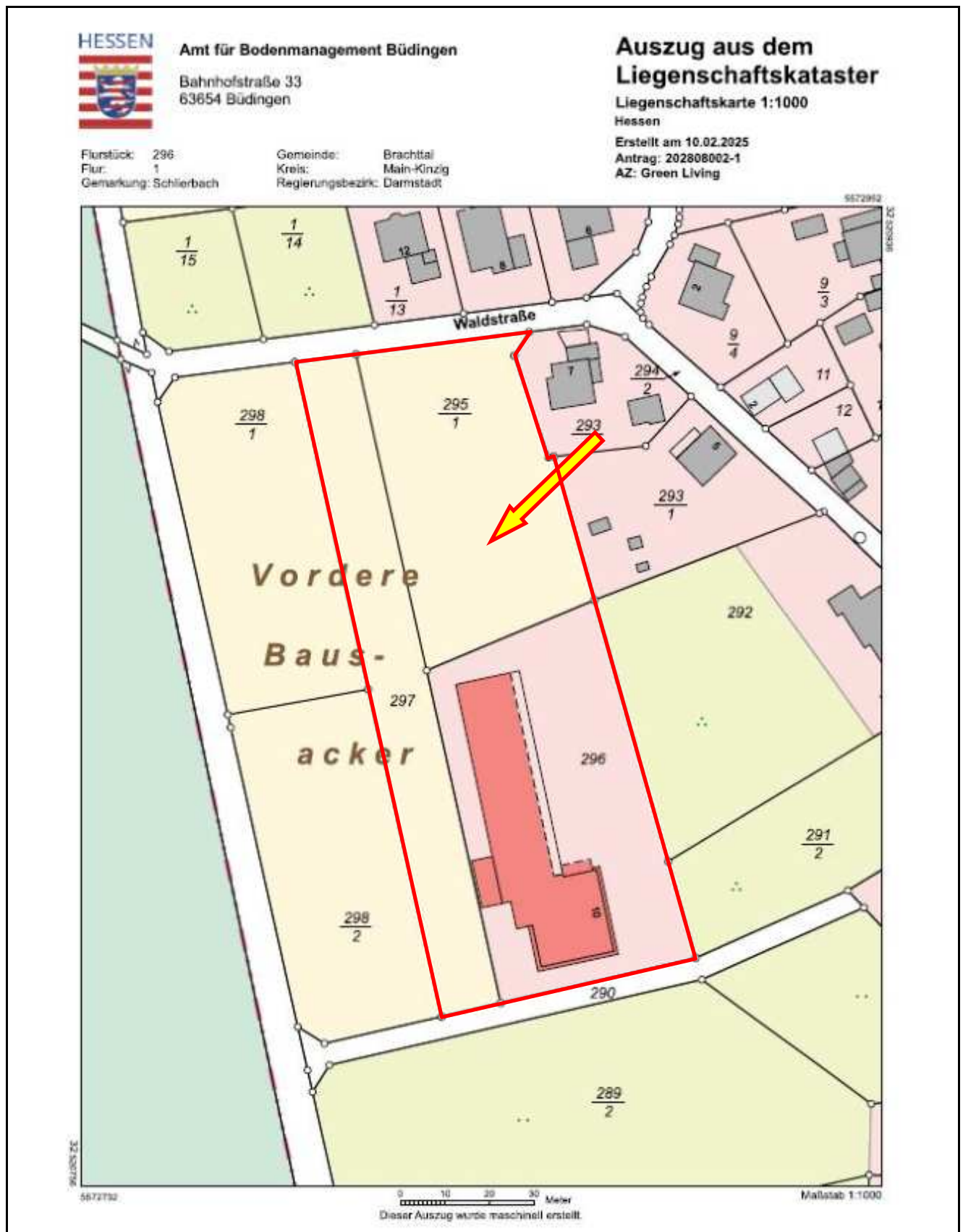
**Orthophoto/ Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**

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.

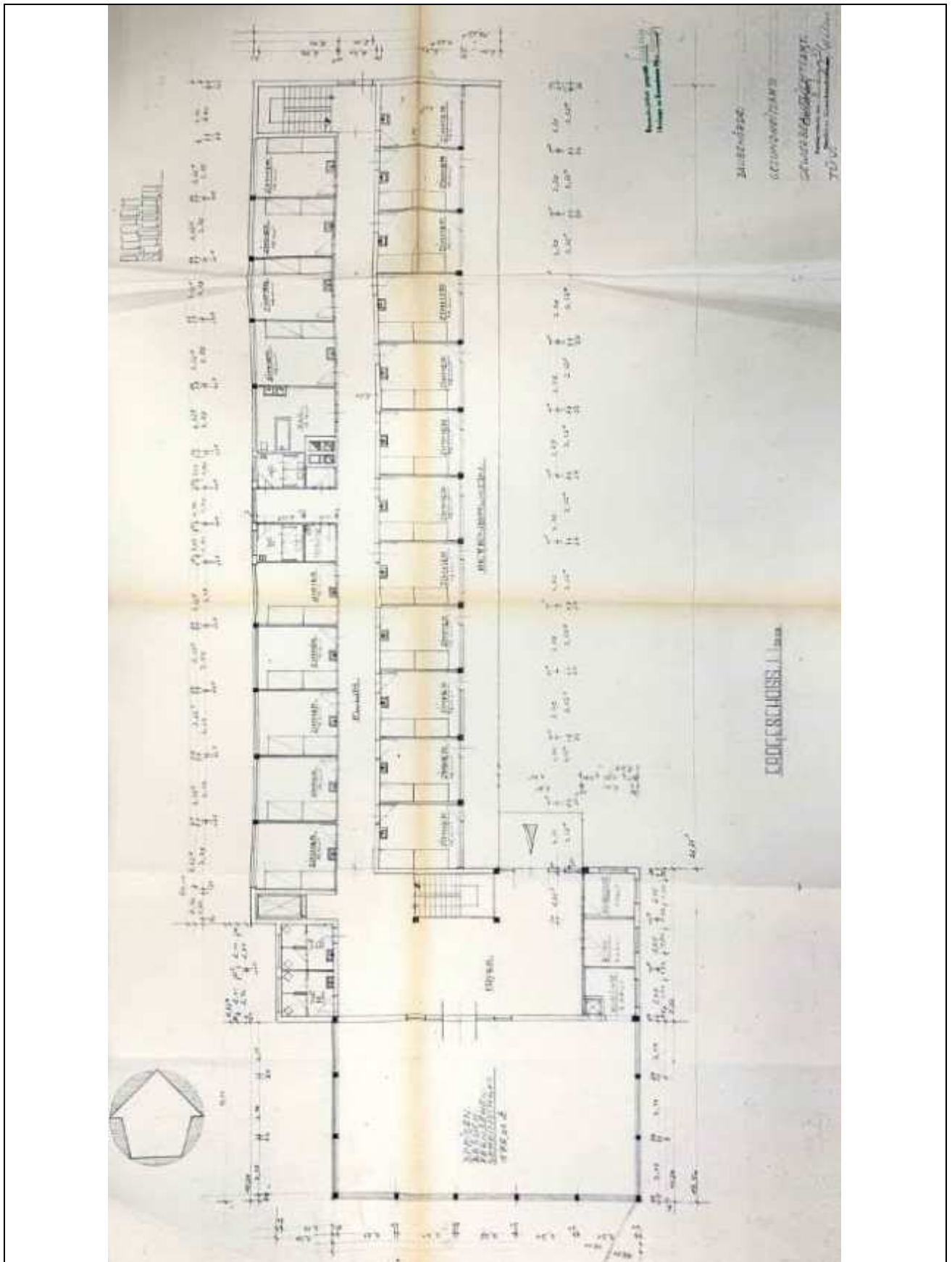
**Datenquelle**

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 gem. Bauschein 13/59/69

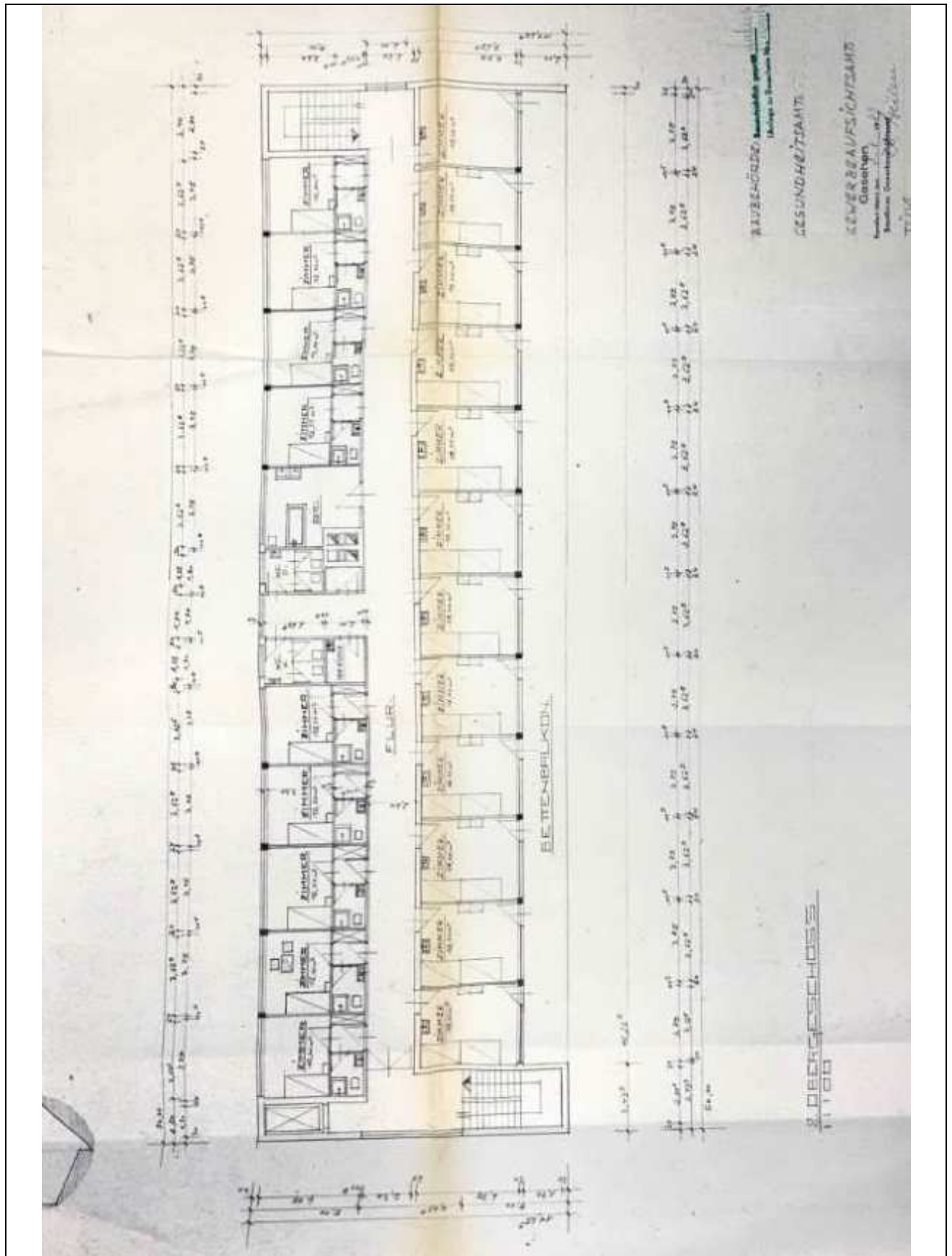


Anlage 5.2: Grundriss Kellergeschoss gem. Bauschein 13/59/69

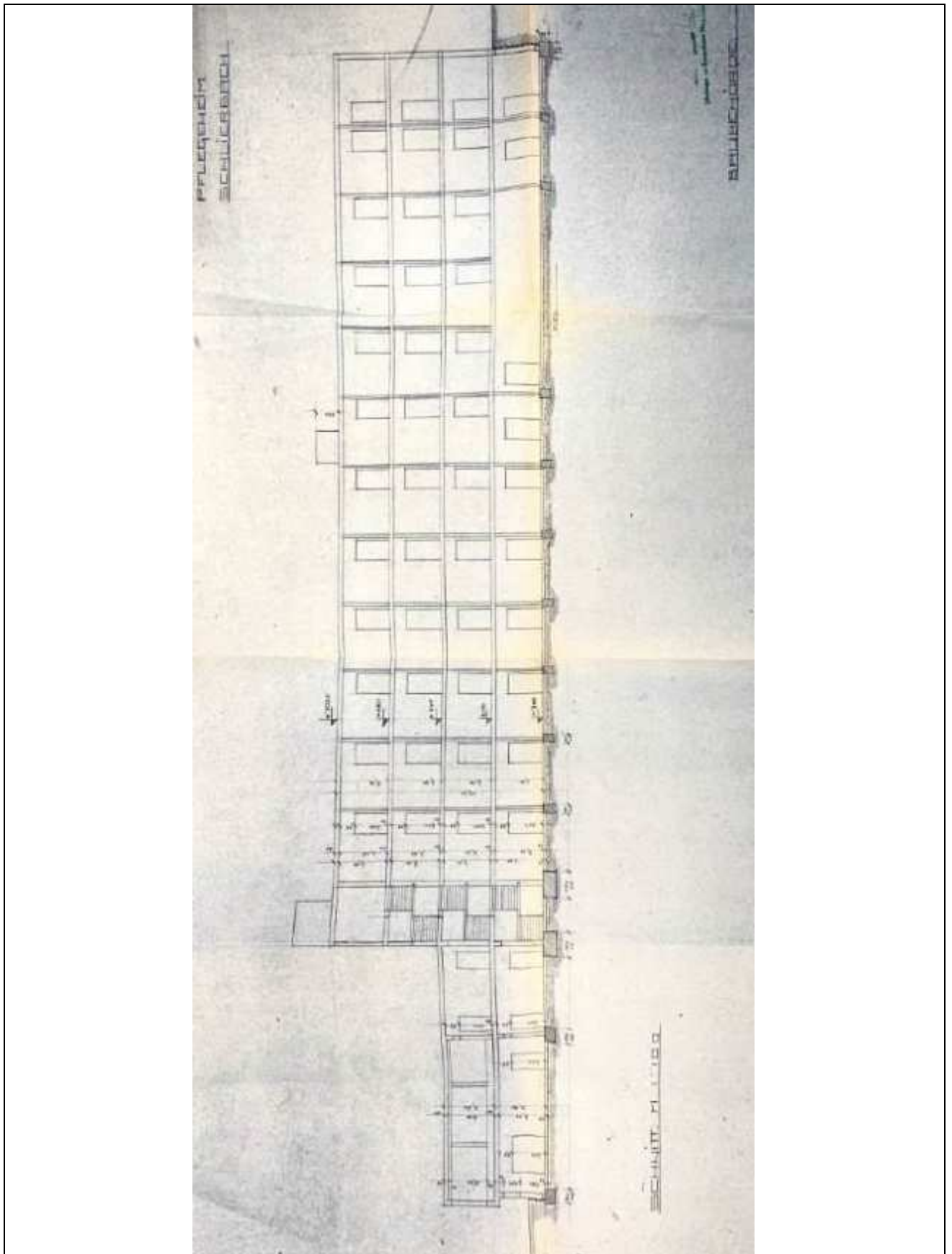




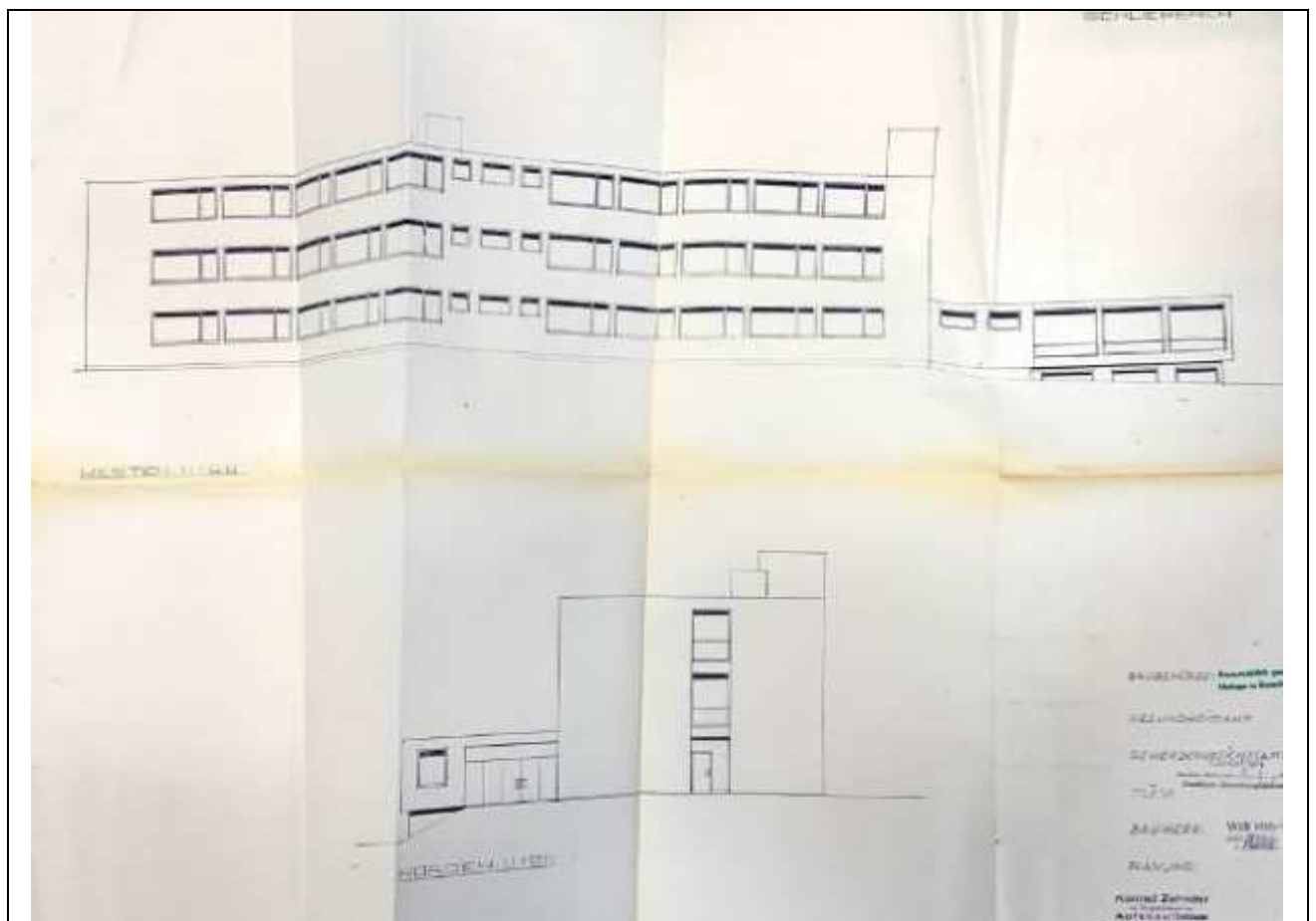
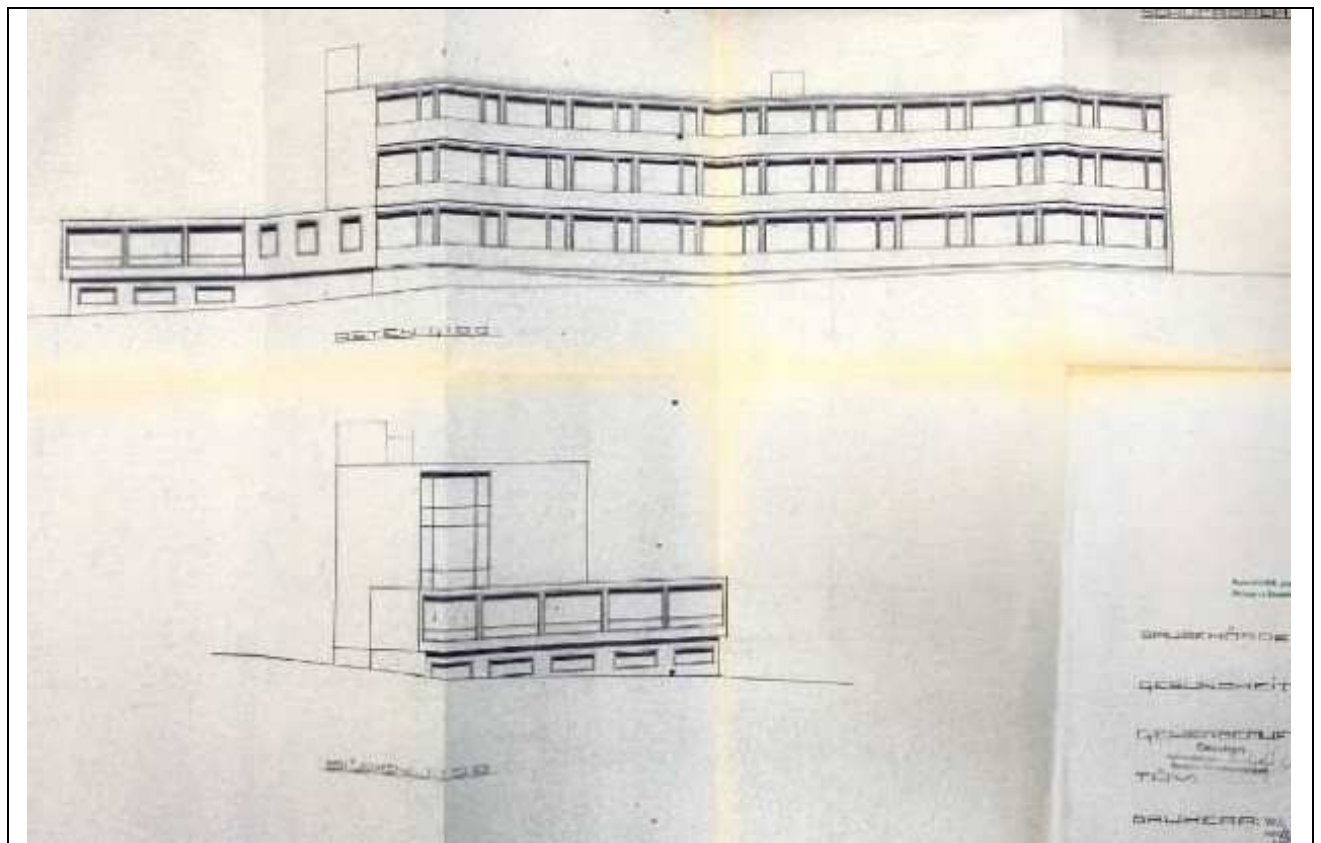
Anlage 5.4: Grundriss 2. Obergeschoss gem. Bauschein 13/59/69



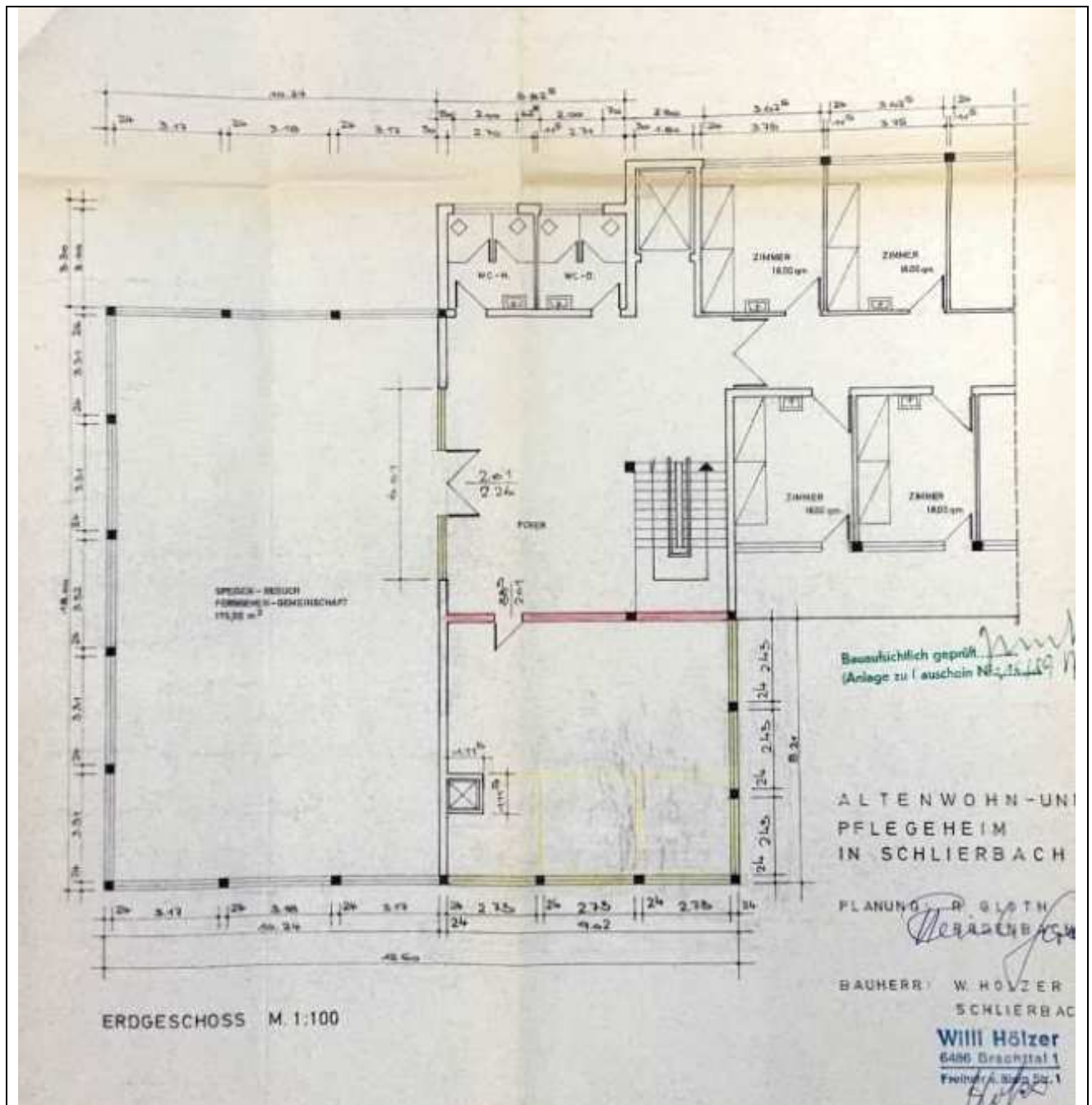
Anlage 5.5: Gebäudeschnitt gem. Bauschein 13/59/69



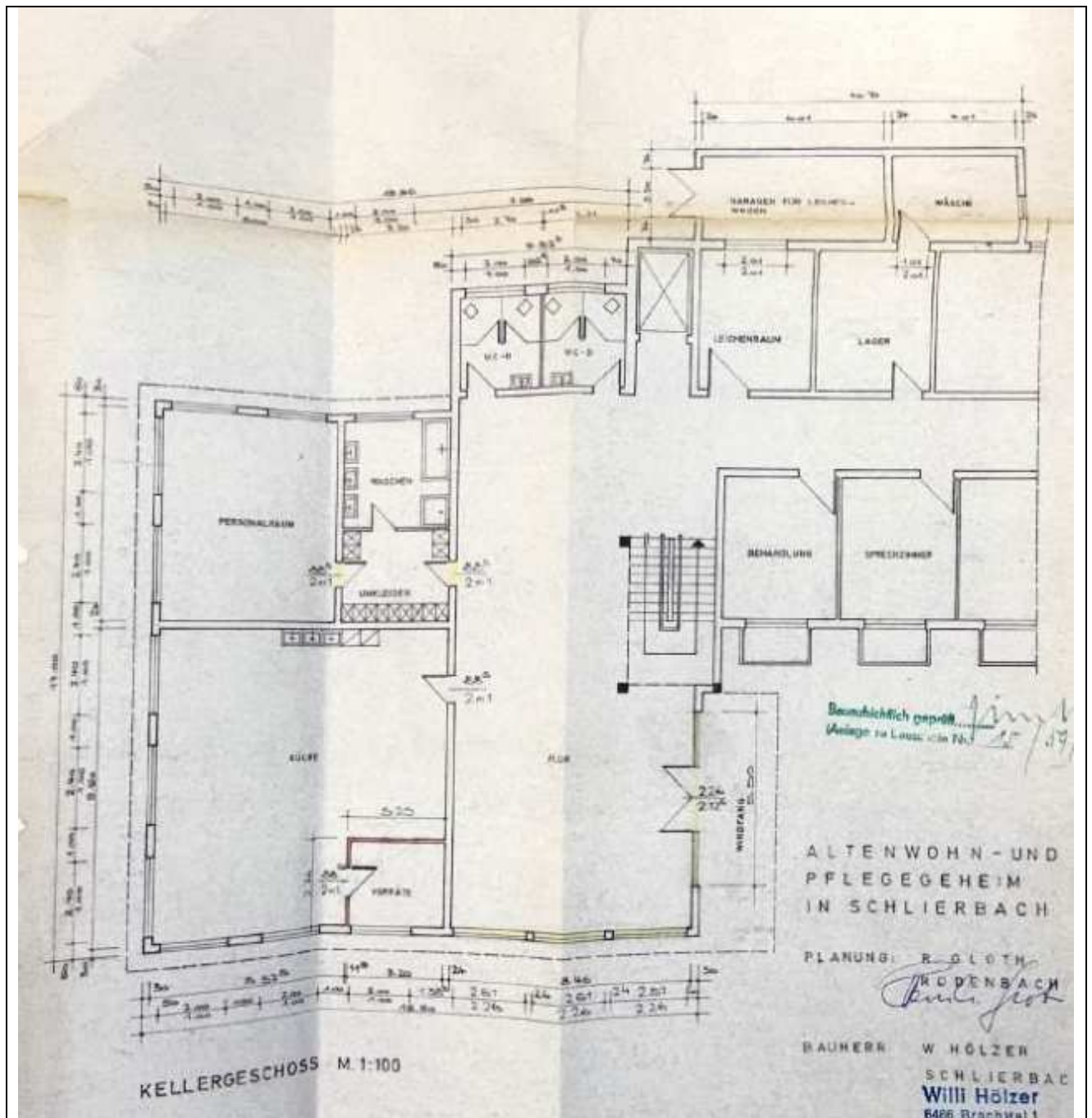
Anlage 5.6: Ansichten gem. Bauschein 13/59/69



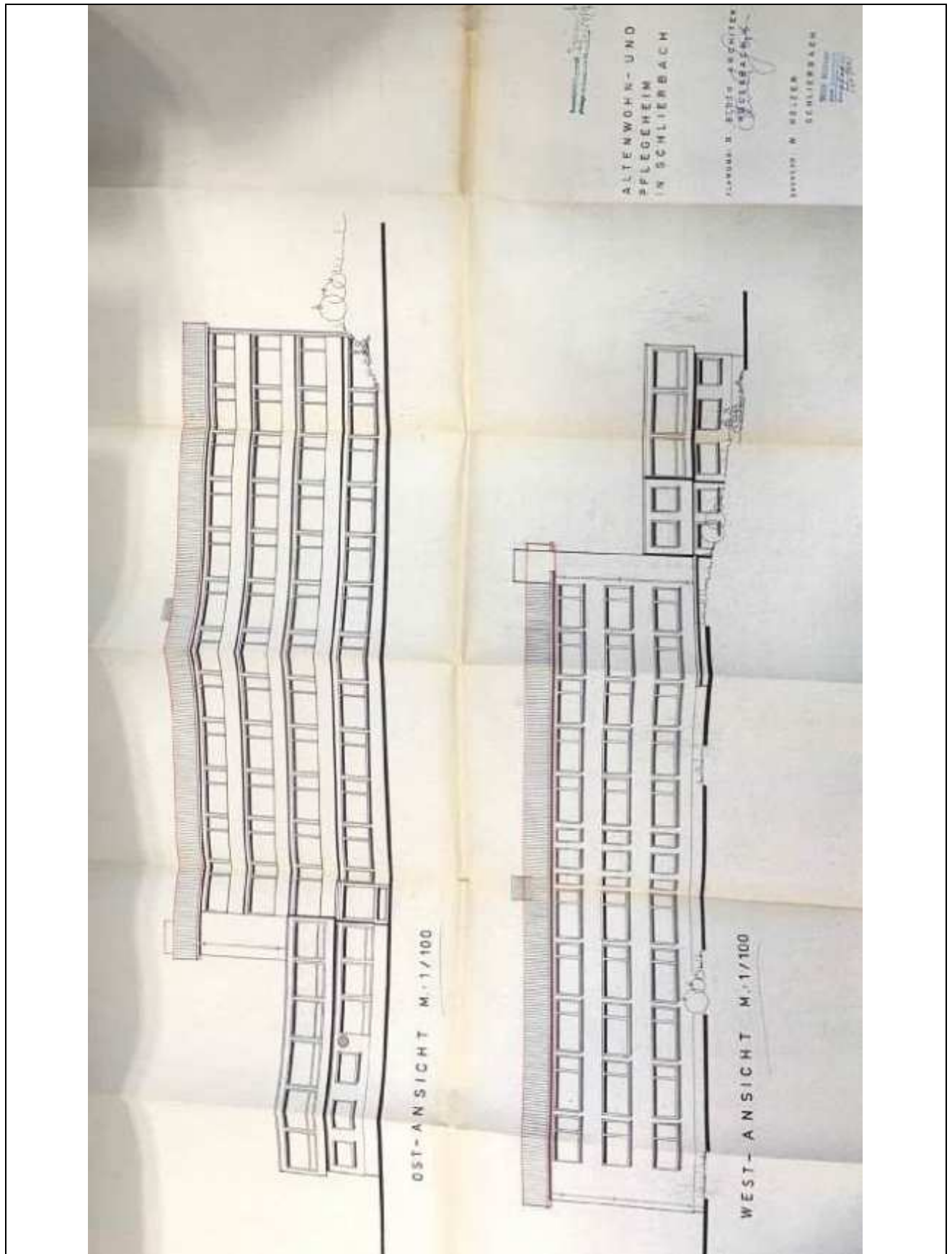
Anlage 5.7: Grundriss Erdgeschoss gem. Bauschein 15-59-70 (Teilgrundriss)

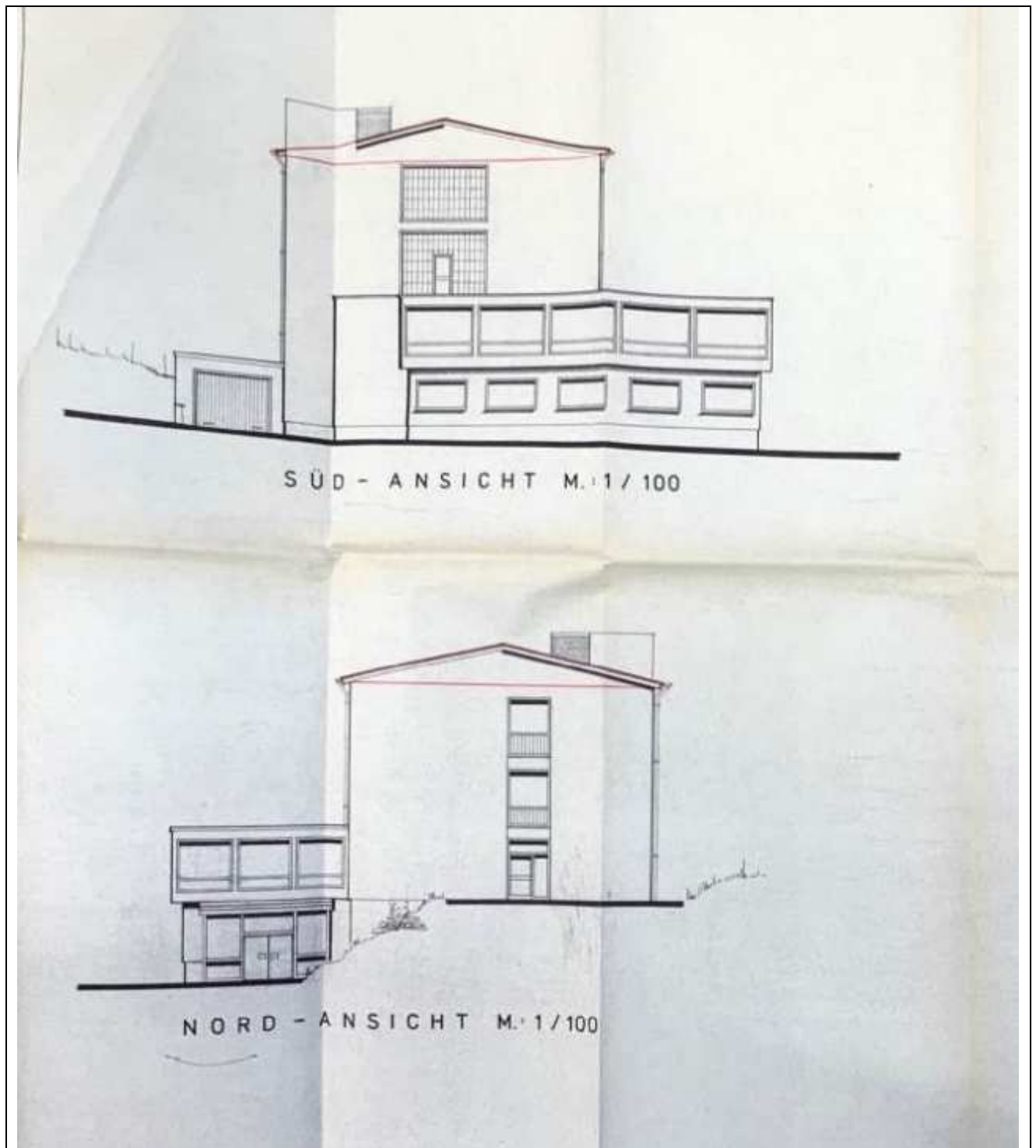


Anlage 5.8: Grundriss Kellergeschoss gem. Bauschein 15-59-70 (Teilgrundriss)

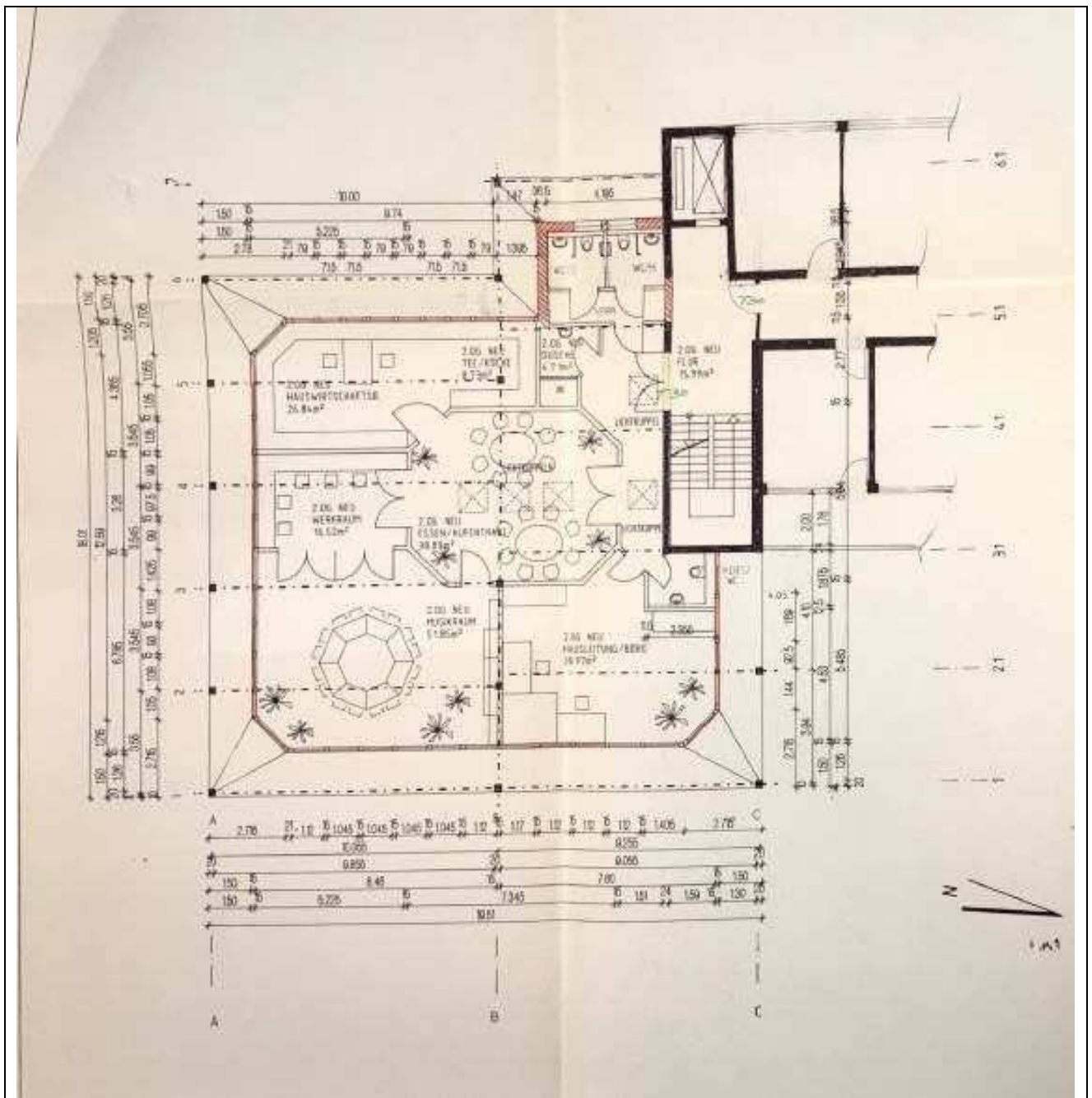


Anlage 5.9: Ansichten gem. Bauschein 15-59-70

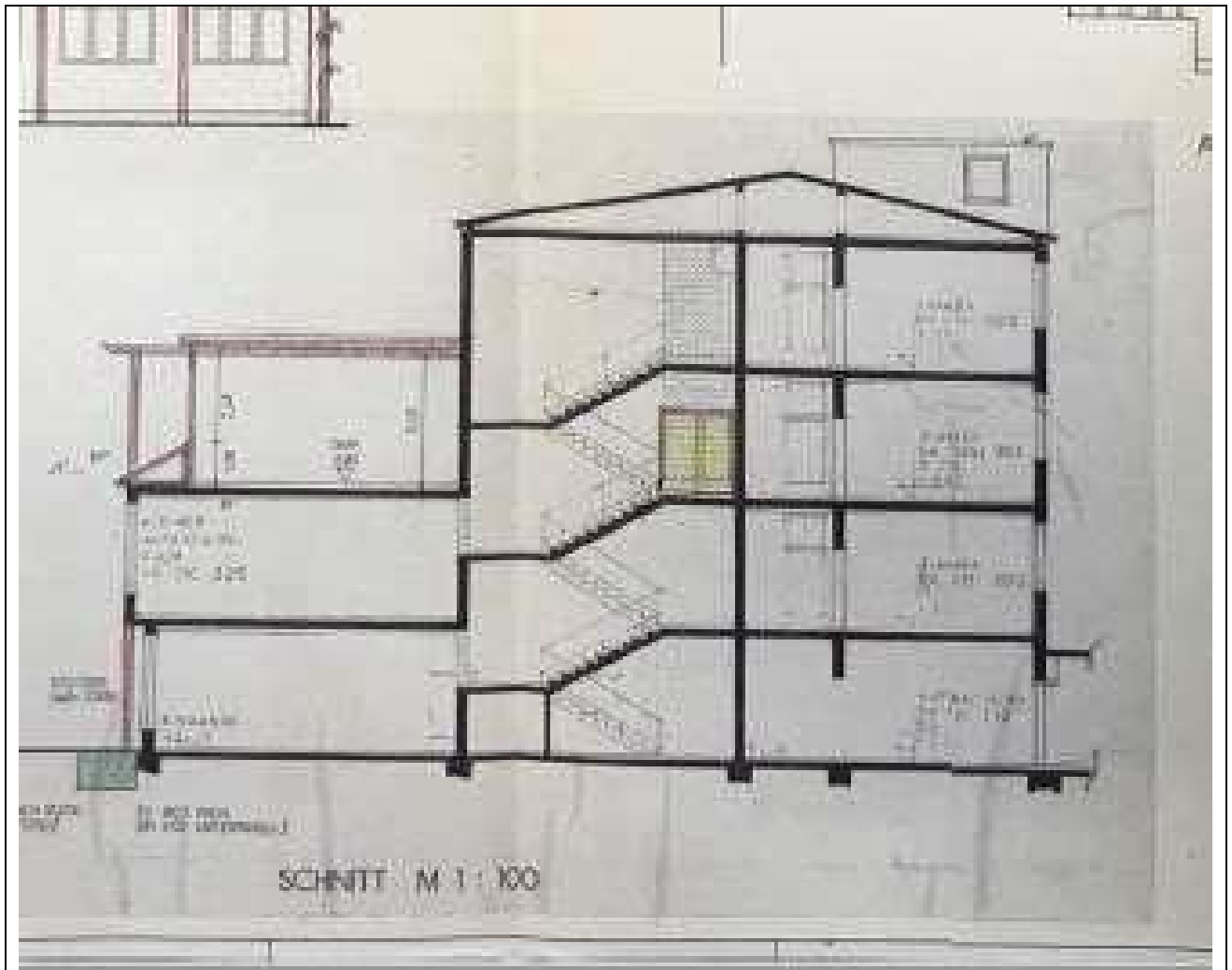




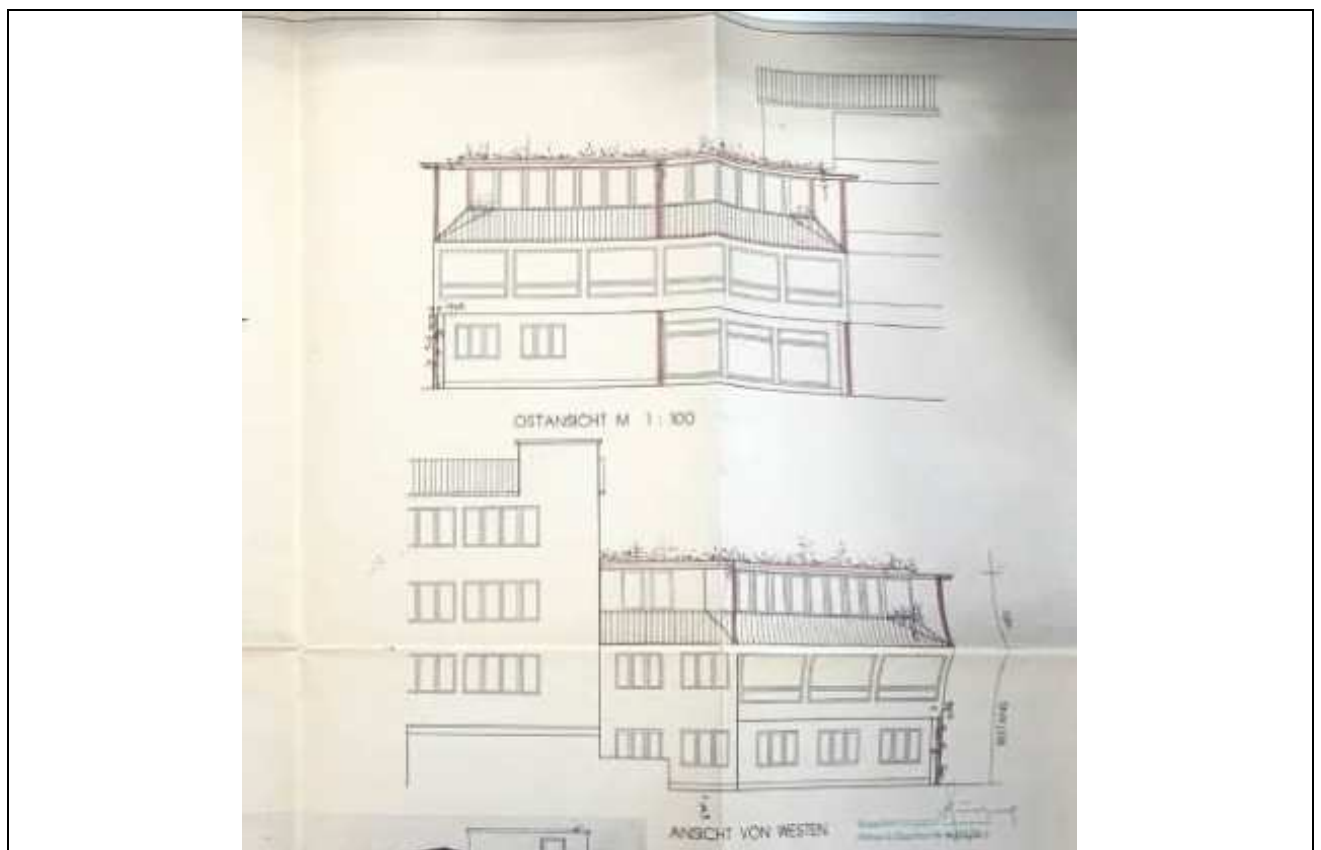
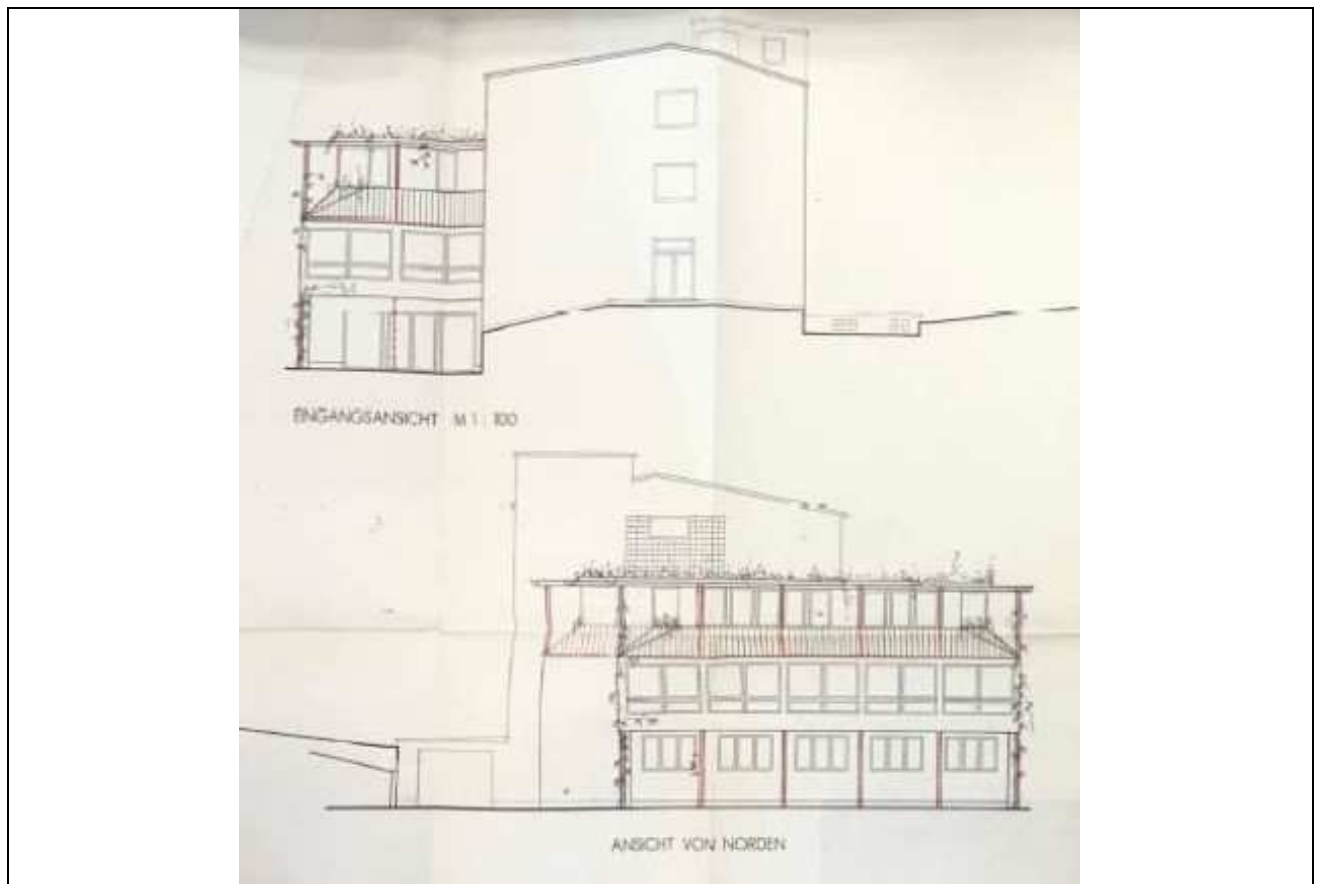
Anlage 5.10: Grundriss 1. Obergeschoss gem. Bauschein 1218-96-01



Anlage 5.11: Schnitt gem. Bauschein 1218-96-01



Anlage 5.12: Ansichten gem. Bauschein 1218-96-01



### Anlage 6 Bilder des Bewertungsobjektes

#### Übersichtsplan zu den Fotos

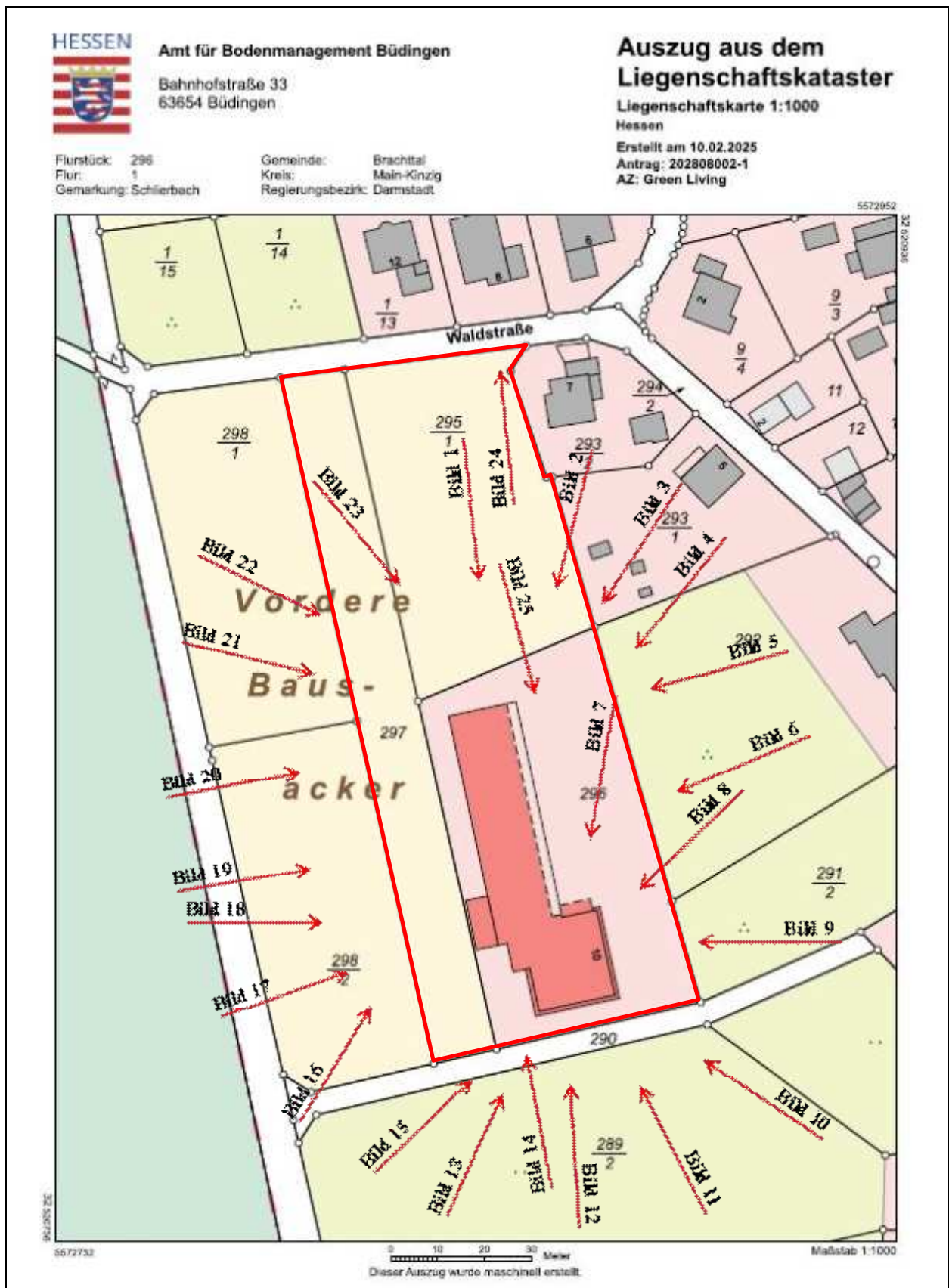


Bild 1



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 2



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 3



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 4



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten (Teilansicht)

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten (Teilansicht)

Bild 6



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten (Teilansicht)

Bild 7



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden (Eingangsbereich)

Bild 8



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten (Eingangsbereich)

Bild 9



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten (Teilansicht)

Bild 10



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südosten

Bild 11



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden

Bild 12



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden

Bild 13



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 14



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden (Teilansicht)

Bild 15



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 16



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 17



Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen

Bild 18



Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen (Teilansicht)

Bild 19



Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen (Teilansicht)

Bild 20



Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen (Teilansicht)

Bild 21



Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen (Teilansicht)

Bild 22



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordwesten

Bild 23



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 24



Blick auf die Zufahrt von der Waldstraße

Bild 25



Blick auf den Zugang zum Gebäude

Bild 26



Blick in den nicht bebauten Grundstücksbereich

Bild 27



Blick auf das Flachdach mit kaputten Lichtkuppeln

Bild 28



Blick auf Bauschuttagerungen auf dem Grundstück

Bild 29



Blick in das Treppenhaus

Bild 30



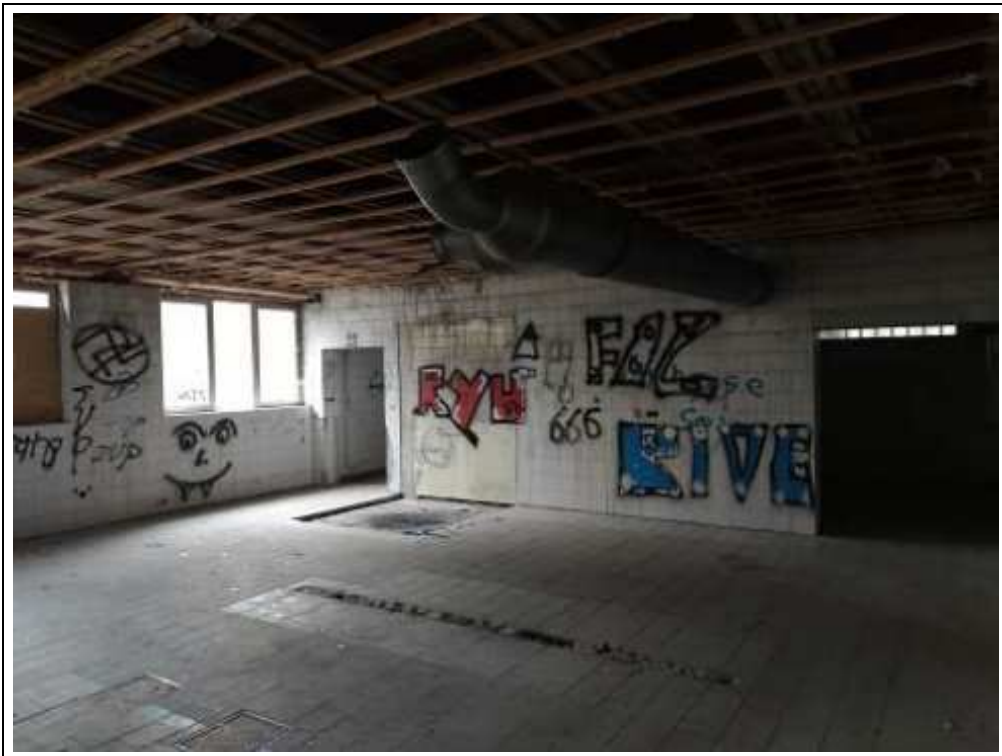
Blick in den Hauptraum im Kellergeschoss

Bild 31



Blick in den Hauptraum im Kellergeschoss

Bild 32



Blick in den Eingangsbereich

Bild 33



Blick in kleine Sanitärräume

Bild 34



Blick in den Heizraum

Bild 35



Blick auf die Heizungsverteilung

Bild 36



Blick in den Tankraum

Bild 37



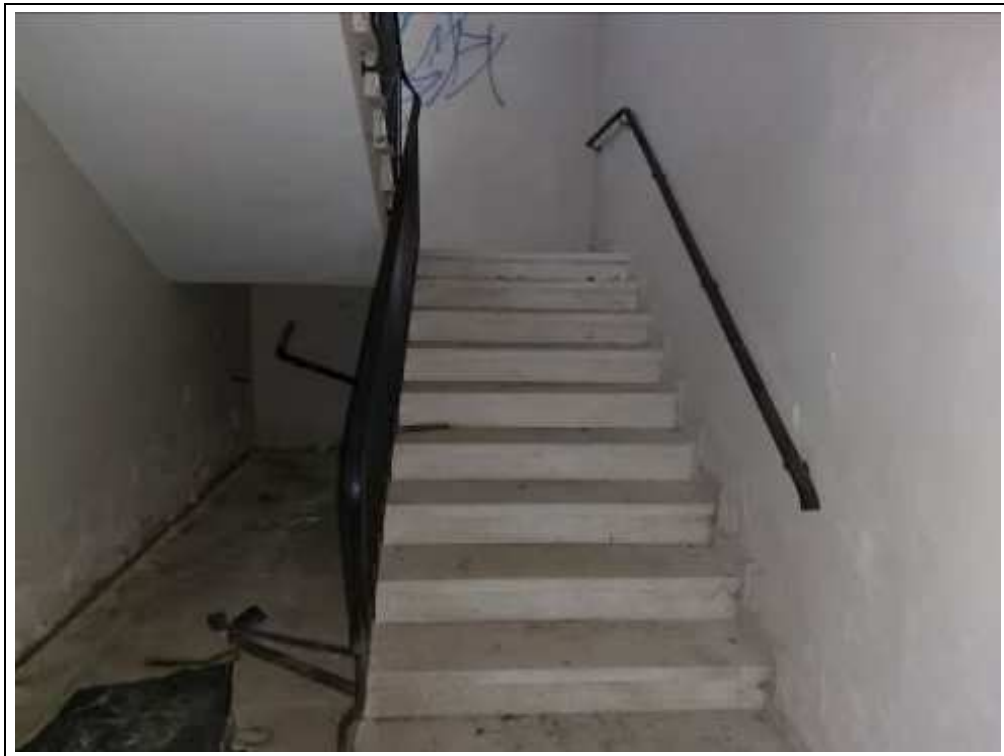
Blick in ein WC

Bild 38



Blick in ein Sanitärraum

Bild 39



Blick in das hintere Treppenhaus

Bild 40



Blick in ein Zimmer

Bild 41



Blick in einen Sanitärraum

Bild 42



Blick in ein WC

Bild 43



Blick auf einen Sicherungskasten

Bild 44



Blick auf Schimmelschäden an den Außenwänden

Bild 45



Blick auf WC-Anlagen

Bild 46



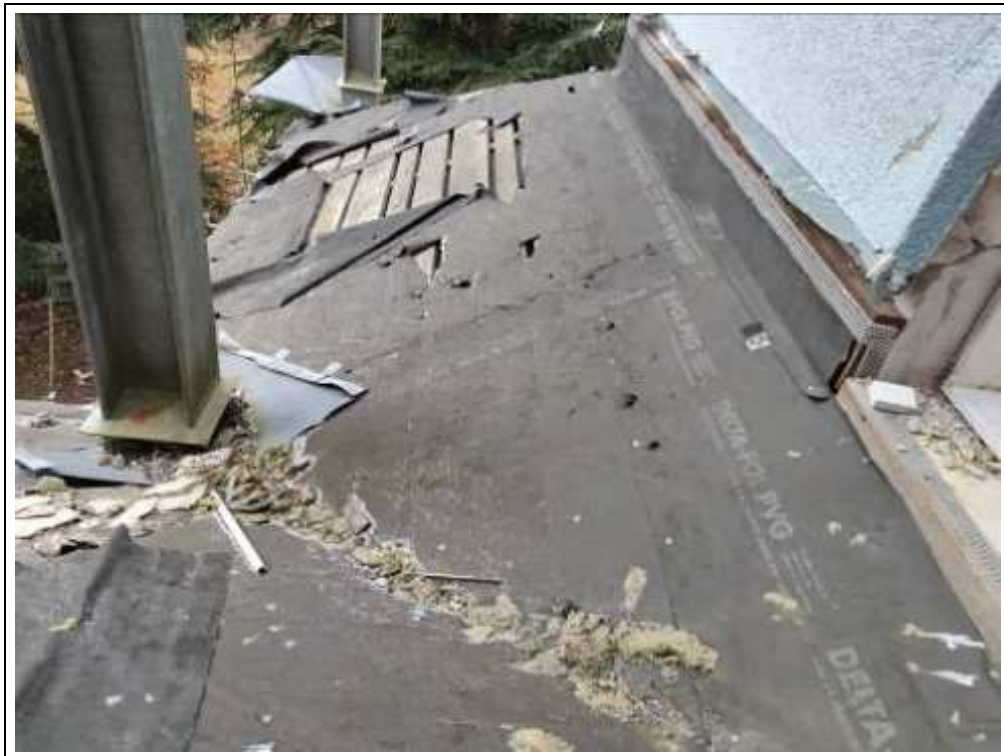
Blick in den Gemeinschaftsraum

Bild 47



Blick in ein Zimmer

Bild 48



Blick auf den Zustand der Dacheindeckung der überdachten Terrasse im 1. Obergeschoss

Bild 49



Blick auf die überdachte Terrasse im 1. Obergeschoss

Bild 50



Blick auf die überdachte Terrasse im 1. Obergeschoss

Bild 51



Blick in den Flur

Bild 52



Blick in ein Zimmer

Bild 53



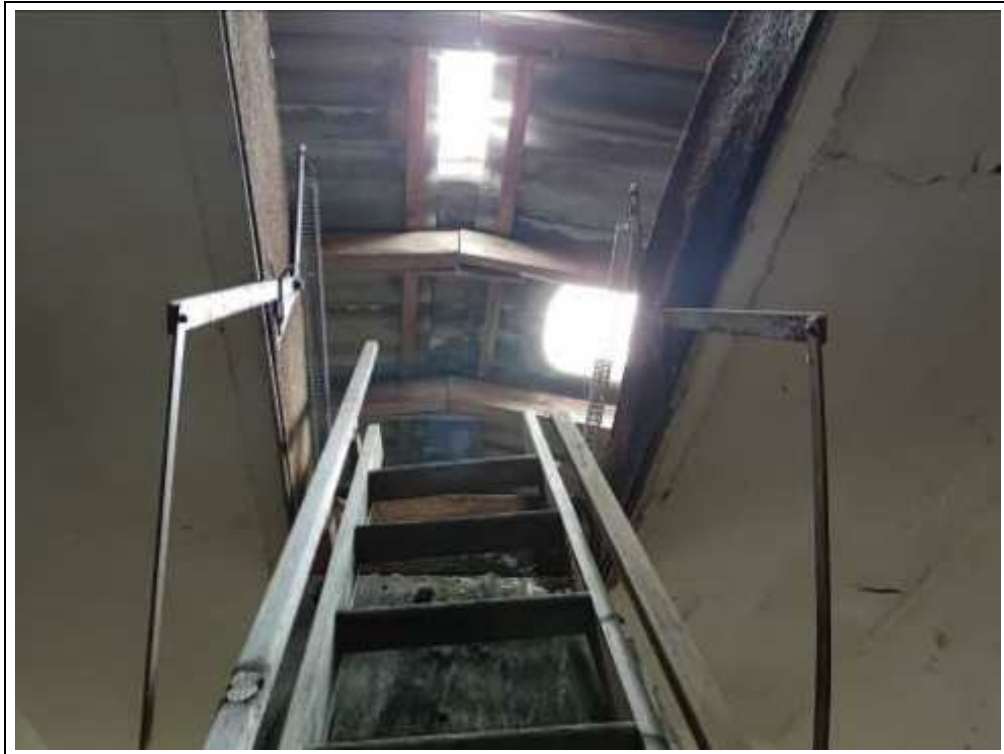
Blick auf den Balkon mit Notabstützung

Bild 54



Blick in eine Dusche

Bild 55



Blick in das Dachgeschoss mit kaputter Dacheindeckung

Bild 56



Blick auf Risse und Feuchtigkeitsschäden

Bild 57



Blick in ein Zimmer im 2. Obergeschoss

Bild 58



Blick auf die Überfahrt des Aufzugs

Bild 59



Blick auf einen Zugang zum Dachboden

Bild 60



Blick auf kaputte Dachlichtkuppel