

Dipl.- Ing. Harald Höchst

**Sachverständiger für
Immobilienbewertung**

Amtsgericht Wetzlar
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Oberdorfstraße 13, 35579 Wetzlar
Telefon: 0170-6391961
E-Mail: harald.hoechst@t-online.de
Datum: 05.08.2025
Az.: 002-Z-2025
Gerichtsaktenzeichen: 91 K 3/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Wohnhaus bebaute Grundstück
in 35630 Ehringshausen, Stegwiese 3**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 25.06.2025
ermittelt mit **insgesamt rd.**

186.000 €

in Worten: **einhundertsechsundachtzigtausend Euro**

Hinweise: der ermittelte Verkehrswert enthält wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude einen Sicherheitsabschlag (siehe Vorbemerkungen in Abschnitt 1.3).

Das Bewertungsobjekt umfasst 4 Grundstücke mit jeweils eigener lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert der einzelnen Grundstücke zusätzlich getrennt ermittelt. Die Einzelwerte können den Vorbemerkungen in Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens entnommen werden.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
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	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus 1	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.3	Wohnhaus 2	11
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.4	Zustand Wohnhaus 1 und 2 und Wohnfläche.....	11
3.5	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	12
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 30	13
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.2	Bodenwertermittlung	13
4.2.3	Sachwertermittlung	14
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.2.3.2	Sachwertberechnung	15
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 30.....	17
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 31	18
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3.2	Bodenwertermittlung	18
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	19

4.3.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 31	19
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 29	20
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.4.2	Bodenwertermittlung	20
4.4.3	Sachwertermittlung	21
4.4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.3.2	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 29.....	23
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 19/9	24
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
4.5.2	Bodenwertermittlung	24
4.5.3	Vergleichswertermittlung.....	25
4.5.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 19/9.....	25
4.6	Verkehrswert	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Stegwiese 3 35630 Ehringshausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ehringshausen, Blatt 4295, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Ehringshausen, Blatt 4295, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Ehringshausen, Blatt 4295, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Ehringshausen, Blatt 4295, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Ehringshausen, Flur 10, Flurst. 30, Fläche 237 m ² ; Gemarkung Ehringshausen, Flur 10, Flurst. 31, Fläche 269 m ² ; Gemarkung Ehringshausen, Flur 10, Flurst. 29, Fläche 75 m ² ; Gemarkung Ehringshausen, Flur 10, Flurst. 19/9, Fläche 60 m ² ; Grundstücksgröße insgesamt = 641 m ² .

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 06.05.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 25.06.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen. Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte demzufolge nicht durchgeführt werden.
Eigentümer:	Name und Anschrift liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte• schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen, soweit diese bei den Behörden vorlagen• Berechnung des Bruttogrundfläche und überschlägige Berechnung der Wohnflächen• Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses• Auskunft zu den Bodenrichtwerten• Auskunft betreffend gegebenenfalls vorhandenen Altflächen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wichtige Vorbemerkungen:

Es konnte lediglich eine Besichtigung des Grundstücks von außen erfolgen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte demzufolge nicht durchgeführt werden. Auch die Besichtigung der Gebäude von außen war nur eingeschränkt möglich, da nicht alle Gebäudeteile von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar waren.

Weder bei der Gemeinde noch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde lagen verwertbare Bauzeichnungen vor. Lediglich ein Grundriss des Erd- und Obergeschosses des straßenseitigen Wohngebäudes aus dem Jahr 1956 sowie Pläne vom Neubau einer Garage aus dem Jahr 1975 konnten noch beschafft werden. Die Bewertung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Beurteilung der sonstigen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgte deswegen nur anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte, den wenigen, vorliegenden Bauakten und den Feststellungen im Rahmen der Besichtigung des Grundstücks von außen.

Die für die Bewertung erforderlichen Angaben, wie beispielsweise die Bruttogrundfläche oder die Wohnfläche, wurden mit Hilfe digitaler Messungen aus der Liegenschaftskarte ermittelt oder durch Erfahrungswerte festgelegt.

Vermietungssituation:

Es konnte nicht ermittelt werden, ob eine Vermietung vorliegt.

Gewerbebetrieb:

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Hausschwamm:

Das Vorhandensein von Hausschwamm konnte wegen der fehlenden Besichtigung der Gebäude nicht beurteilt werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

Energieausweis:

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Wichtige Hinweise:

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude (Gebäudebezeichnung siehe Anlage 3 im Auszug aus der Liegenschaftskarte) beruhen wesentliche Festlegungen in diesem Gutachten auf Annahmen.

Unter Anderem wird davon ausgegangen, dass

- lediglich das Gebäude 1 unterkellert ist
- das Dachgeschoss in keinem der Gebäude 1 bis 4 ausgebaut ist
- 1 oder 2 Räume im südlichen Bereich der Gebäude 1 bis 3 wegen fehlender Belichtung durch Tageslicht nicht zu Wohnzwecken ausgebaut sind
- es sich bei dem Gebäude 3 um eine nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut Scheune handelt
- das ursprünglich als Garage genehmigte Gebäude 4 zwischenzeitlich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde
- an das Gebäude 3 nachträglich ein kleiner, erdgeschossiger Eingangsbereich angebaut wurde
- es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um 2 aneinandergebaute Einfamilienwohnhäuser handelt
- im Inneren der Gebäude 1 bis 4 ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard vorherrscht

Wertmäßige Ansätze für augenscheinlich sichtbaren, allgemeinen Instandhaltungsrückstau werden in diesem Gutachten nicht explizit ausgewiesen, sondern sind in den wertmäßig relevanten Parametern (z. B. zugrunde gelegte Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten) sowie unter den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen pauschal berücksichtigt.

Die Gebäudeausstattung im Inneren sowie das Vorhandensein von gegebenenfalls bestehenden, jedoch von außen nicht erkennbaren wertbeeinflussenden Umständen konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude nicht beurteilt werden. In diesem Gutachten wurden deren mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch einen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 30 % des Gebäudesachwertes berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt besteht aus 4 Grundstücken mit jeweils eigener Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs.

Auftragsgemäß wurden die 4 Grundstücke zusätzlich getrennt bewertet:

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **Ifd. Nr. 1 (Flurstück 30)** wurde ermittelt mit **135.000 €**

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **Ifd. Nr. 2 (Flurstück 31)** wurde ermittelt mit **27.800 €**

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **Ifd. Nr. 3 (Flurstück 29)** wurde ermittelt mit **16.200 €**

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **Ifd. Nr. 4 (Flurstück 19/9)** wurde ermittelt mit **6.500 €**

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Ehringshausen (ca. 9.500 Einwohner); Stadtteil Ortsteil Ehringshausen (ca. 4.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernung: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Siegen, im Osten Wetzlar und Gießen, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden
	<u>Bundesstraßen:</u> B 277
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Ehringshausen
	<u>Bahnhof:</u> Ehringshausen
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte im Ortsteil Ehringshausen vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe; einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend ortskernübliche, zweigeschossige Bauweise, teils mit Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leichte Hanglage; von der Straße ansteigend; Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 641,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform Die Angaben gelten für das Gesamtgrundstück (Flurstücke 29, 30, 31 und 19/9)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parken entlang der Fahrbahn eingeschränkt möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; ob auch ein Anschluss an die Gasversorgung vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	alle Gebäude wurden mit geringem Abstand zum Nachbarflurstück 28 errichtet (jedoch keine Grenzbauung)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hangwasser kann nicht ausgeschlossen werden.
Altlasten:	Untersuchungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastenverdächtiger Flächen wurden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
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.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie

Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und auch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde vom Amtsgericht schriftlich erfragt. Demnach enthält das Baulistenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Gemeinde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Altersschließung (z.B. historische Straße). Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt, teilweise jedoch auch im Internet recherchiert.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Informationen von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(siehe hierzu auch Anlage 3);

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 29, 30, 31 und 19/9.

Die Flurstücke 31 und 19/9 sind unbebaut und werden als Garten genutzt.

Das Flurstück 30 ist vermutlich mit 2 hintereinander liegenden Einfamilienwohnhäusern bebaut (straßenseitig das ursprüngliche Wohnhaus und rückseitig daran angrenzend, die zu Wohnzwecken umgenutzte Scheune).

Das Flurstück 19/9 ist mit einem ursprünglich als Garage genehmigtem Gebäude bebaut, welches vermutlich nachträglich zu Wohnzwecken umgenutzt wurde.

Auf dem Grundstück sind mehrere Kfz-Stellplätze möglich;

Hinweis: eine Neuordnung der Flurstücke mit dem Ziel, ein zweites, mit einem Wohngebäude bebaubares Baugrundstück zu schaffen, könnte in Erwägung gezogen werden, obwohl hierbei nur sehr kleine Baugrundstücke entstehen würden. Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde sowie der unteren Bauaufsichtsbehörde wäre diesbezüglich erforderlich.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine gesicherte, umfangreiche Baubeschreibung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen.

Insgesamt lässt das äußere Erscheinungsbild einen mittleren Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf erkennen. Erfahrungsgemäß kann ein einfacher bis maximal mittlerer Ausstattungsstandard im Inneren des Gebäudes angenommen werden.

Die nachfolgend angefügte Kurzbeschreibung der Gebäude erfolgt unter Zugrundelegung des Grundrisses der Gebäude 1 und 2 und der gewonnenen Eindrücke im Rahmen der Besichtigung von außen. Auf die in Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens beschriebenen Annahmen wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Übrigen wird auf die beigefügten Fotos verwiesen.

3.2 Wohnhaus 1

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Baujahr unbekannt (geschätzt um 1900)

Das Wohnhaus 1 besteht aus den Gebäuden 1 und 2 (Gebäudebezeichnungen siehe Anlage 3 - Auszug aus der Liegenschaftskarte). Das Gebäude 2 wurde ca. 1956 aufgestockt und zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Wohnhaus 1 ist ein an Wohnhaus 2 angebautes, zweigeschossiges Gebäude in Fachwerk- oder Mischbauweise; das Gebäude 1 ist vermutlich unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; Satteldach mit Schieferdeckung; Außenwände verputzt und gestrichen; Fenster mit nicht mehr zeitgemäßem Wärmeschutz; Rollläden überwiegend vorhanden.

Von außen sind Putzschäden am Sockel erkennbar.

3.3 Wohnhaus 2

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Baujahr unbekannt (geschätzt um 1900)

Das Wohnhaus 2 besteht aus den Gebäuden 3 und 4 (Gebäudebezeichnungen siehe Anlage 3 - Auszug aus der Liegenschaftskarte)

Bei dem Gebäude 3 handelt es sich vermutlich um ein nachträglich zu Wohnzwecken ausgebautes Scheunengebäude. Es liegen Anhaltspunkte vor, wonach der Ausbau um 1960 erfolgt sein könnte.

Das Gebäude 3 ist ein an Wohnhaus 1 angebautes, zweigeschossiges Gebäude (vermutlich in Mischbauweise) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; nicht unterkellert; Satteldach mit Schiefer- bzw. Dachziegeleideckung; Außenwände verputzt, teilweise auch verschiefert; Fenster mit nicht mehr zeitgemäßem Wärmeschutz; Rollläden überwiegend vorhanden. Ein Balkon ist auf der Südseite vorhanden.

Bei dem Gebäude 4 handelt es sich um ein nachträglich als Garage genehmigtes Gebäude in Massivbauweise mit Dachterrasse; Baujahr ca. 1975

3.4 Zustand Wohnhaus 1 und 2 sowie Wohnfläche

Wohnhaus 1 und 2 befinden sich, soweit von außen erkennbar, insgesamt in einem dem Alter entsprechend befriedigenden Zustand.

Die Wohnfläche sowohl von Wohnhaus 1 als auch von Wohnhaus 2 wird auf ca. 110 m² geschätzt.

3.5 Außenanlagen

Hausanschlüsse für Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, befestigte Hofflächen, Stützmauern, Einfriedungen, Hoftor und -tür, Unterstand in Holzbauweise

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35630 Ehringshausen, Stegwiese 3 zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Ehringshausen	Blatt 4295	Ifd. Nr. 1	
Gemarkung Ehringshausen	Flur 10	Flurstück 30	Fläche 237 m ²
Grundbuch Ehringshausen	Blatt 4295	Ifd. Nr. 2	
Gemarkung Ehringshausen	Flur 10	Flurstück 31	Fläche 269 m ²
Grundbuch Ehringshausen	Blatt 4295	Ifd. Nr. 3	
Gemarkung Ehringshausen	Flur 10	Flurstück 29	Fläche 75 m ²
Grundbuch Ehringshausen	Blatt 4295	Ifd. Nr. 4	
Gemarkung Ehringshausen	Flur 10	Flurstück 19/9	Fläche 60 m ²

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 30	Einfamilienhaus	237 m ²
Flurstück 31	unbebaut (Garten)	269 m ²
Flurstück 29	Einfamilienhaus	75 m ²
Flurstück 19/9	unbebaut (Garten)	60 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		641 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 30

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 500 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 25.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 237 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2025	× 1,050	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	99,75 €/m ²	

Fläche (m ²)	500	237	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	99,75 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	99,75 €/m²
Fläche	×	237 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	23.640,75 € rd. 23.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 insgesamt **23.600,00 €**.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 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).

4.2.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	665,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	464,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	14.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	322.560,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	603.832,32 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	603.832,32 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		71,43 %
• Faktor	x	0,2857
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	172.514,89 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	176.014,89 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	176.014,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 182.014,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 23.600,00 €
vorläufiger Sachwert	= 205.614,89 €
Sachwertfaktor	x 0,96
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 197.390,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 62.000,00 €
Sachwert	= 135.390,29 €
	rd. 135.000,00 €

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus 1

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Zuschlag wegen Teilunterkellerung Gebäude 1	20.000,00 €
Abschlag für einen nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Teilbereich der Gebäude 2 und 3 (im südlichen Bereich)	-6.000,00 €
Summe	14.000,00 €

Gebäude: Wohnhaus 1

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon Südseite sowie Nordseite Gebäude 3, Hauseingangsüberdachung Gebäude 1	3.500,00 €
Summe	3.500,00 €

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)
Hausanschlüsse, befestigte Hoffläche, Einfriedungen	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-6.000,00 €
• nicht mehr zeitgemäßer Wärmeschutzstandard (z. B. Fenster)	-6.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-3.000,00 €
• Allgemeiner Unterhaltungsstau	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-53.000,00 €
• Sicherheitsabschlag (ca.30 % vom vorläufigen Gebäudesachwert) wegen fehlender Besichtigung	-53.000,00 €	
Summe		-62.000,00 €

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 30

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **135.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 30 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd.

135.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 31

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 500 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 25.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 269 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2025	×	1,050

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	99,75 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	269	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	99,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	99,75 €/m²
Fläche	×	269 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	26.832,75 €
	rd.	26.800,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 insgesamt **26.800,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 31“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	26.800,00 €
Wert der Außenanlagen (Einfriedungen)	+ 1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 27.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 27.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 27.800,00 €
	rd. 27.800,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 31

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **27.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 31 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd.

27.800,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 29

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 500 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 25.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 75 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2025	× 1,050	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	99,75 €/m ²	

Fläche (m ²)	500	75	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	99,75 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	99,75 €/m²
Fläche	×	75 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	7.481,25 €
	rd.	7.480,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 insgesamt **7.480,00 €**.

4.4.3 Sachwertermittlung

4.4.3.1 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).

4.4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Anbau an Gebäude 3
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	450,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	32,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	20.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	38.188,80 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	38.188,80 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		71,43 %
• Faktor	x	0,2857
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	10.910,54 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	12.910,54 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	12.910,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 13.410,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.480,00 €
vorläufiger Sachwert	= 20.890,54 €
Sachwertfaktor	x 0,96
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 20.054,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.900,00 €
Sachwert	= 16.154,92 €
	rd. 16.200,00 €

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Anbau an Gebäude 3

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelauflistung) nachträglicher Ausbau	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Gebäude: Anbau an Gebäude 3

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung) Zuschlag Dachterrasse	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

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)
pauschale Schätzung	500,00 €
Summe	500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.900,00 €
• Sicherheitsabschlag (ca.30 % vom vorläufigen Gebäudesachwert) wegen fehlender Besichtigung	-3.900,00 €
Summe	-3.900,00 €

4.4.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 29

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **16.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 29 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd.

16.200,00 €

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 19/9

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 500 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 25.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 60 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2025	×	1,050

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	99,75 €/m ²		
Fläche (m ²)	500	60	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	99,75 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Erläuterung

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	99,75 €/m²	
Fläche	×	60 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	5.985,00 €	
	rd.	5.990,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 insgesamt **5.990,00 €**.

4.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 19/9“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.990,00 €
Wert der Außenanlagen (pauschale Schätzung)	+	500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	6.490,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	6.490,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	6.490,00 €
	rd.	6.490,00 €

4.5.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 19/9

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.490,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 19/9 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd.

6.500,00 €

geschätzt.

4.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 30	Einfamilienhaus	237,00 m ²	135.000,00 €
Flurstück 31	unbebaut (Garten)	269,00 m ²	27.800,00 €
Flurstück 29	Einfamilienhaus	75,00 m ²	16.200,00 €
Flurstück 19/9	unbebaut (Garten)	60,00 m ²	6.500,00 €
Summe		641,00 m ²	185.500,00 €

Der Verkehrswert der oben genannten Grundstücke in 35630 Ehringshausen, Stegwiese 3 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit insgesamt rd.

186.000 €

in Worten: einhundertsechsundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Wetzlar, den 05. August 2025

Dipl.- Ing, Harald Höchst

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hessische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Literatur: Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung in der aktuellen Ausgabe
- [4] aktueller Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- [5] aktuelle Bodenrichtwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

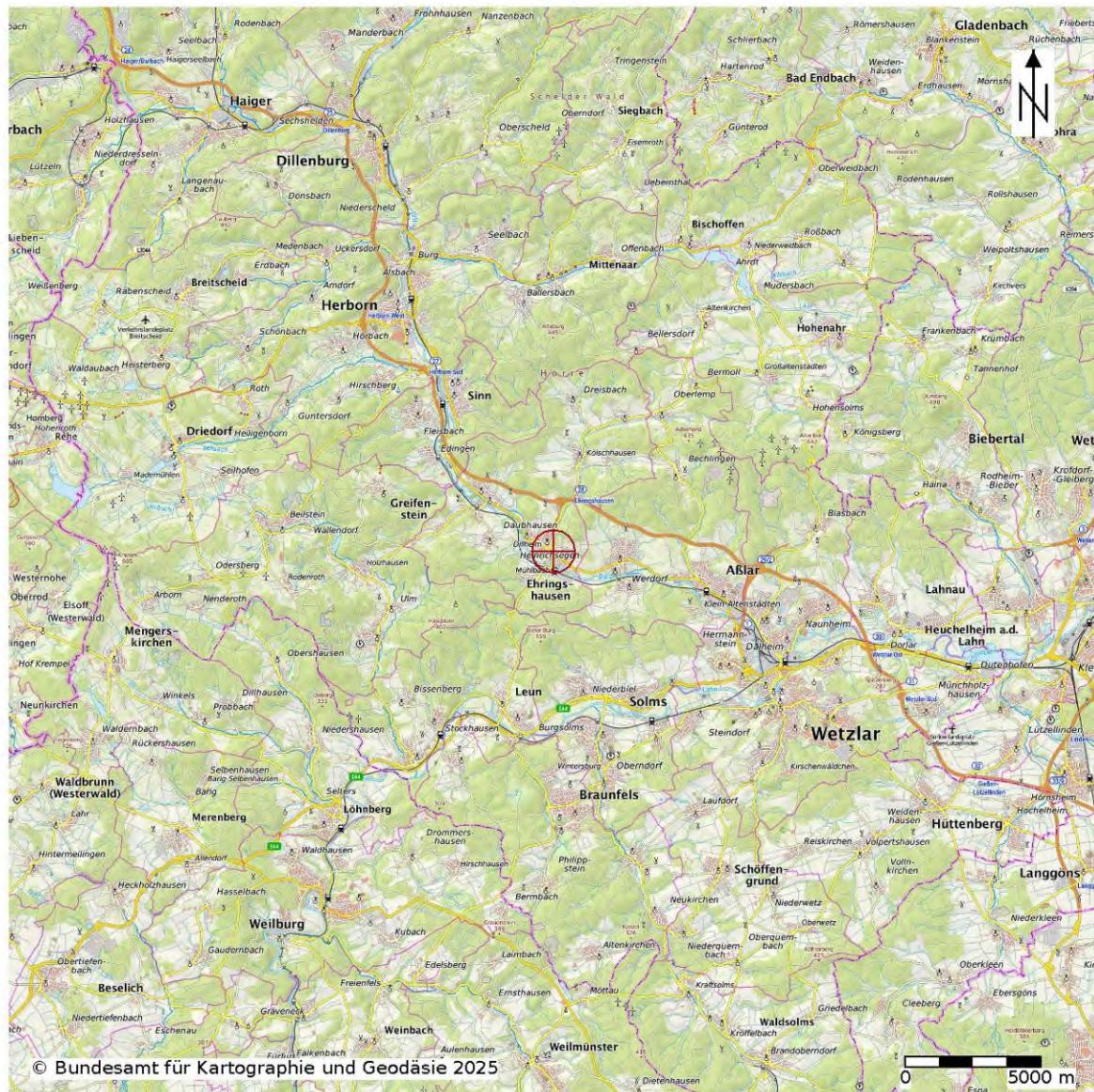
- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos vom Ortstermin
- Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundriss EG, OG, Schnitt, Nordansicht der Gebäude 1 und 2)

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35630
Ort: Ehringshausen
Straße: Stegwiese
Hausnummer: 3

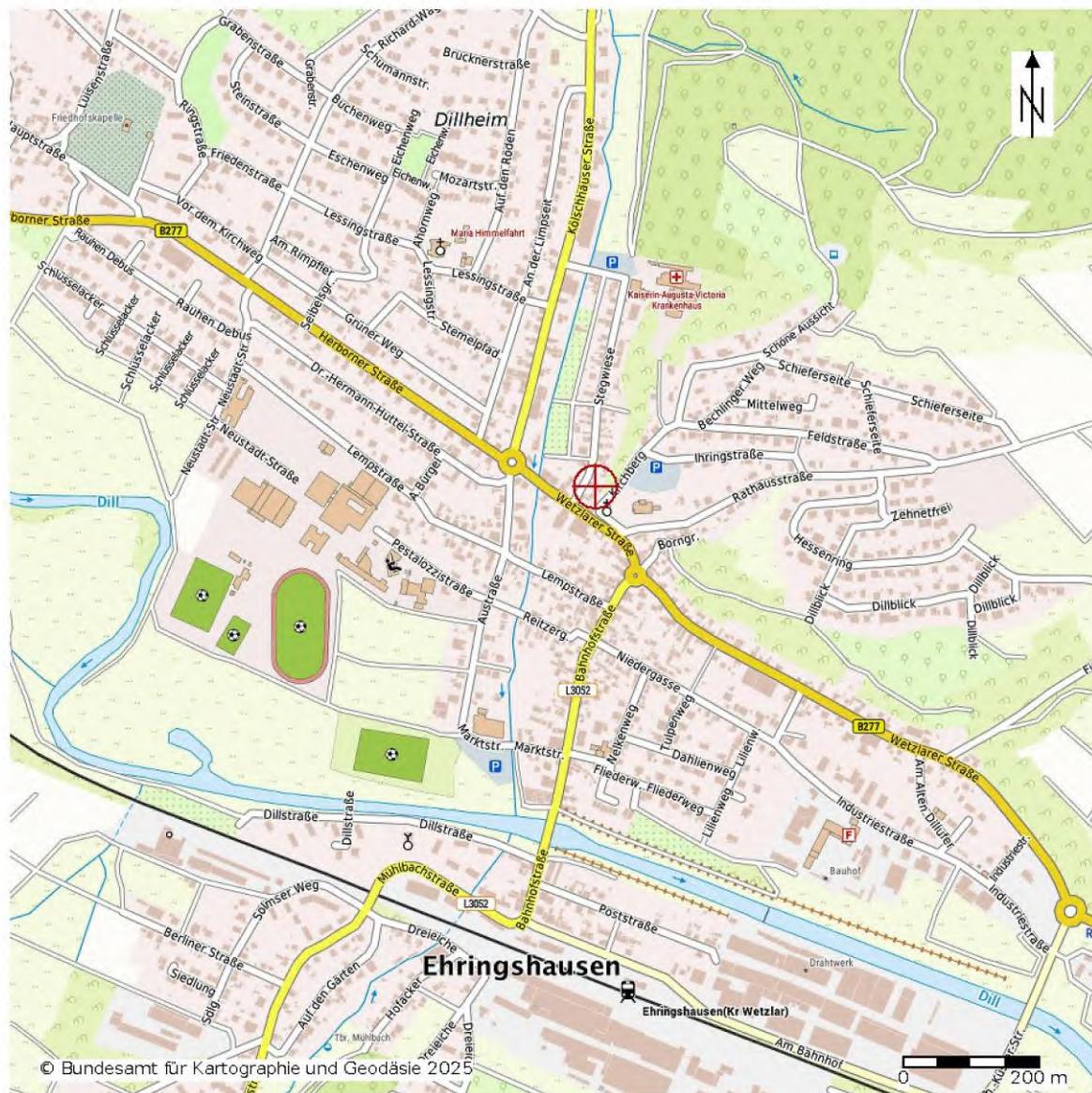


Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35630
Ort: Ehringshausen
Straße: Stegwiese
Hausnummer: 3

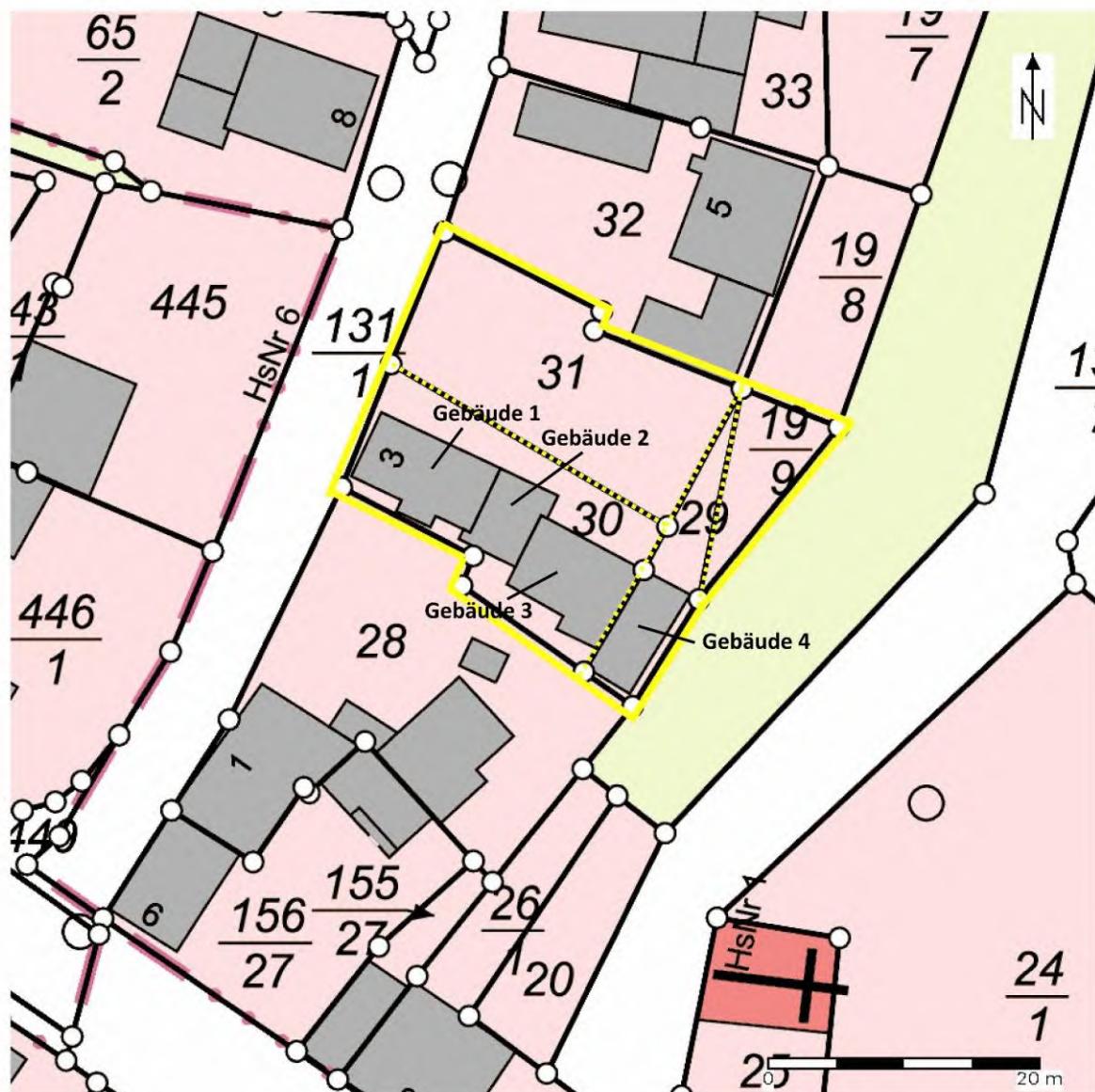


Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts sowie Bezeichnung der einzelnen Gebäudeteile

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35630
Ort: Ehringshausen
Straße: Stegwiese
Hausnummer: 3



Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 2



Südwestansicht



Nordansicht

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 2



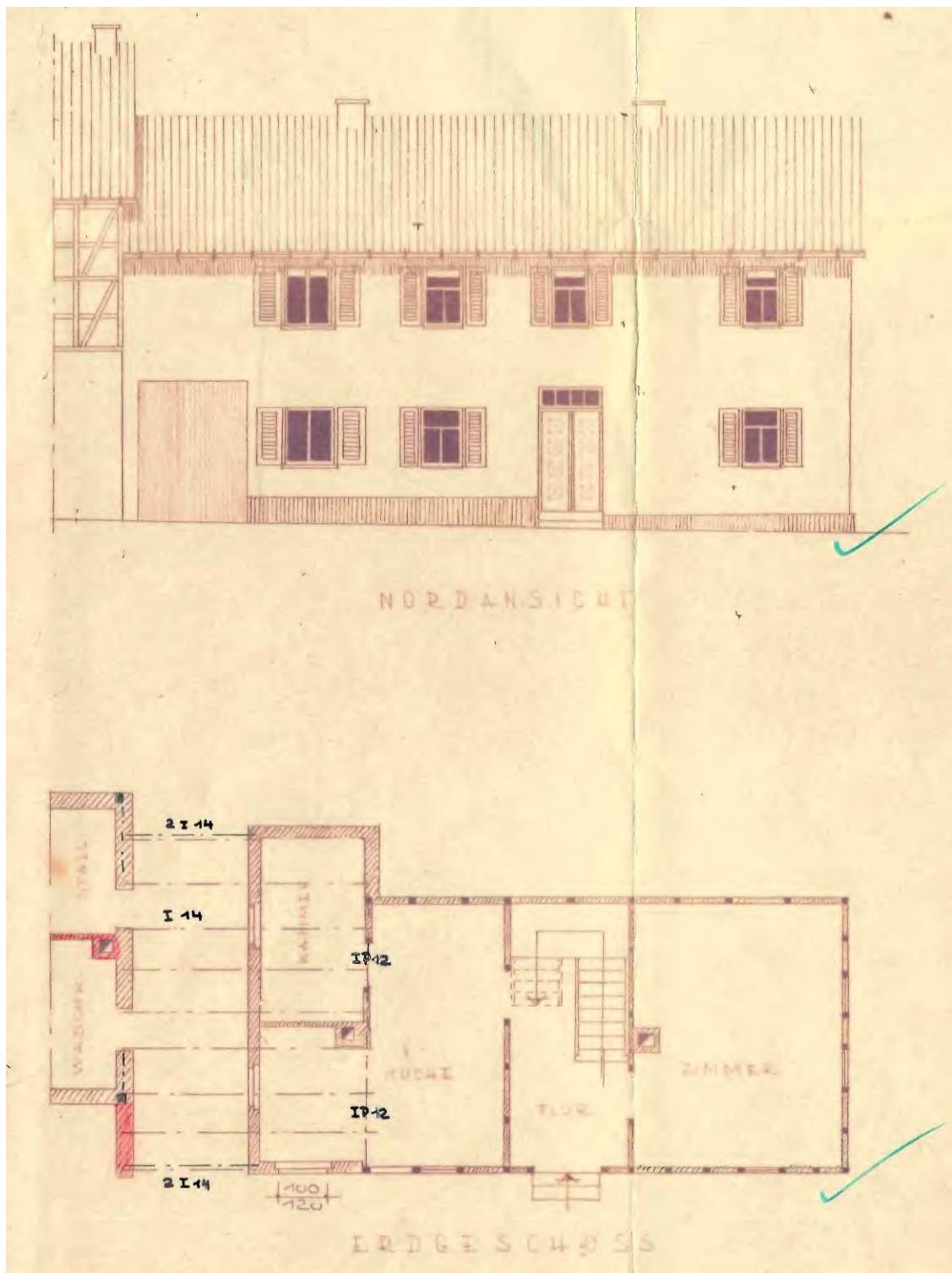
Südostansicht



Ostansicht

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundriss EG, OG, Schnitt, Ansicht von Gebäude 1 und 2)

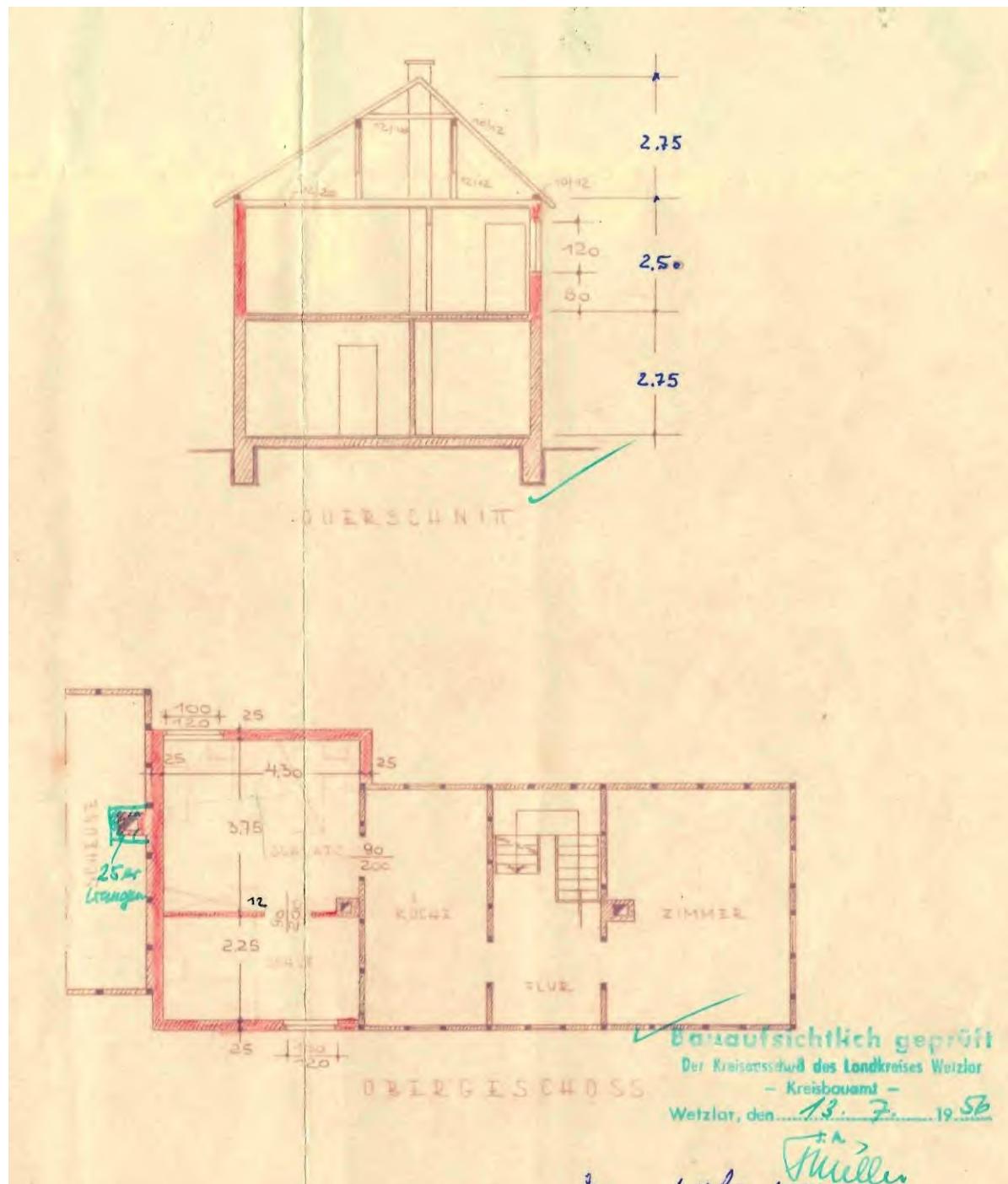
Seite 1 von 2



Nordansicht und Grundriss Erdgeschoss (Gebäude 1 und 2)

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundriss EG, OG, Schnitt, Ansicht von Gebäude 1 und 2)

Seite 2 von 2



Querschnitt und Grundriss Obergeschoß (Gebäude 1 und 2)