

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



in der Sache:

Hof- und Gebäudefläche
Mühlhölle (Vogelsang)
Hof- und Gebäudefläche, Ackerland
Backhausgasse

35619 Braunfels-Neukirchen

Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 91 K 27/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 11.12.2025 wie folgt ermittelt:

Flurstück 39/3: **17.500,00 €**

in Worten: siebzehntausendfünfhundert Euro

Flurstück 135: **92.000,00 €**

in Worten: zweiundneunzigtausend Euro

Flurstück 136: **3.000,00 €**

in Worten: dreitausendtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

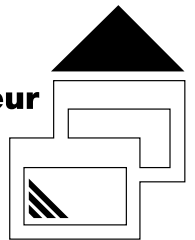
Grundbuch von Neukirchen, Blatt 622 des Amtsgerichtes Wetzlar

lfd. Nr. 2, Neukirchen, Flur 5, Flurstück 39/3, Hof- und Gebäudefläche, Mühlhölle, Größe 142 m²

lfd. Nr. 3, Neukirchen, Flur 4, Flurstück 135, Hof- und Gebäudefläche, Backhausgasse, Größe 548 m²

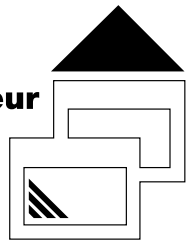
lfd. Nr. 4, Neukirchen, Flur 4, Flurstück 136, Ackerland, Backhausgasse, Größe 100 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg



1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage der Grundstücke	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Flurstücke 135 + 136	7
1.6.2.1 Beschreibung Gesamtkonstruktionen Flurstück 135	11
1.6.2.2 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	13
1.6.3 Flurstück 39/3	14
1.6.3.1 Beschreibung Gesamtkonstruktion Flurstück 39/3	16
2. Allgemeine Verfahrenswahl	17
3. Bodenwert	17
3.1 Flurstück 39/3	18
3.2 Flurstück 135	19
3.3 Flurstück 136	19
4. Ertragswertverfahren	20
5. Sachwertverfahren	21
5.1 Sachwertberechnung Flurstück 39/3	22
5.2 Sachwertberechnung Flurstück 135	25
5.2.1 Wohnhaus	25
5.2.2 Landwirtschaftliche Nebengebäude	27
5.2.2.1 Stallgebäude	27
5.2.2.2 Scheunengebäude	29
5.2.2.3 Weiterführende Sachwertberechnung land. Gebäude	29
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtanlage	29
6. Verkehrswerte	32
6.1 Verkehrswert Flurstück 39/3	32
6.2 Verkehrswert Flurstück 135	32
6.3 Verkehrswert Flurstück 136	33
Anlage	
Berechnungen	A1-A8
Bilder	A9-A24
Planunterlagen	A25-A30
Auszüge aus Liegenschaftskarten	ohne
Flurstücksnachweise	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar
in der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Aktenzeichen: 91 K 27/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 19.11.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse schriftliche und telefonische Kontaktaufnahmen durch die Verfahrensbeteiligten.

Es erfolgte eine Terminvereinbarung zur Ortsbesichtigung für Donnerstag, den 11.12.2025 um 10.00 Uhr.

Der Termin fand ordnungsgemäß statt, der Sachverständige hatte Zugang zu allen Räumen der Objekte.

Teilnehmer:

- Antragsgegner
- Herr Jens Maurer

Es lagen nur sehr wenige Bau- und Planunterlagen zu den Objekten vor. Es erfolgten durch den Sachverständigen vor Ort die erforderlichen Messungen. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

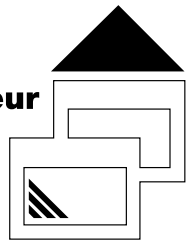
Es liegen keine Eintragungen im Grundbuch Abt. II vor, die durch den Sachverständigen berücksichtigt werden müssen.

Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden gemäß vorliegender Auskunft von der Bauaufsicht des Lahn-Dill-Kreises.

Auch liegen keine Eintragungen zum Grundstück in der Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen vor, gemäß Auskunft.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.

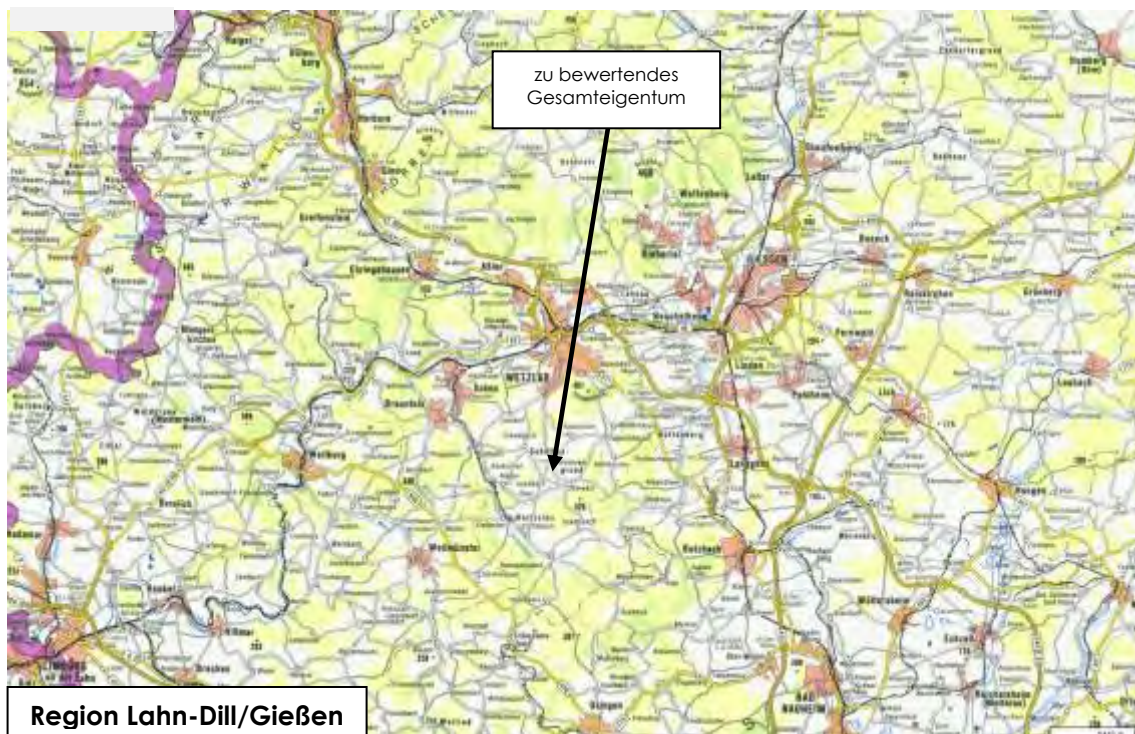


1.5 Lage der Grundstücke

Das zu bewertende Gesamteigentum liegt in Neukirchen, einem Ortsteil der Stadt Braunfels im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis.

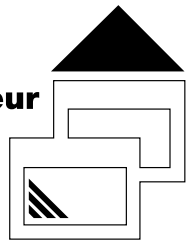
Der Luftkurort Braunfels hat ca. 11.000 Einwohner und liegt im östlichen Hintertaunus auf einer Höhe von etwa 240 Metern, 2 km südlich des Lahntals, 10 km westlich der Kreisstadt Wetzlar. bekannt ist Braunfels für sein Schloss, das seit dem 13. Jahrhundert Sitz der Grafen von Solms ist.

Braunfels grenzt im Nordwesten an die Stadt Leun, im Norden an die Stadt Solms, im Osten an die Gemeinde Schöffengrund, im Südosten an die Gemeinde Waldsolms (alle im Lahn-Dill-Kreis), im Süden an die Gemeinde Weilmünster sowie im Westen an die Stadt Weilburg und die Gemeinde Löhnberg (alle drei im Landkreis Limburg-Weilburg).



Die Stadt Braunfels gliedert sich in sechs Stadtteile. Neben der Kernstadt (ca. 6.600 Einwohner) sind dies nordwestlich Tiefenbach (ca. 1.100 Einwohner) sowie Bonbaden (ca. 1.500 Einwohner) und **Neukirchen** (ca. 580 Einwohner) südöstlich. Im Süden liegen Philippstein (ca. 980 Einwohner) und Altenkirchen (ca. 790 Einwohner).

Stadt und Schloss Braunfels wurden im Jahr 1246 erstmal erwähnt, möglicherweise auch bereits 1245, dies ist auf dem Original der Urkunde nicht eindeutig zu erkennen. Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten zählen u.a. das Schloss Braunfels, die historische Altstadt, sowie viele weitere Fachwerkhäuser.



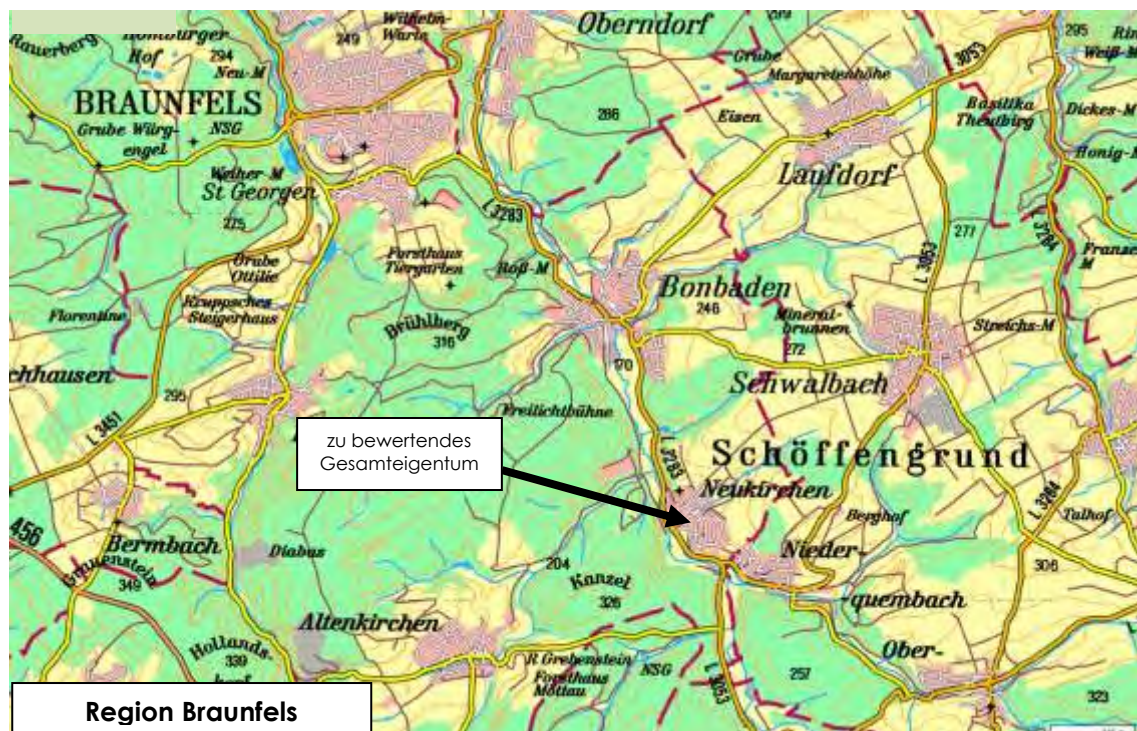
Neukirchen ist mit seinen ca. 580 Einwohnern der kleinste Stadtteil von Braunfels.

Der Ort liegt im Norden des östlichen Hintertaunus, südlich der Kernstadt von Braunfels und liegt mit dem Nachbarort Niederquembach dicht zusammen. Durch den Ort fließt der Solmsbach, an dessen Tal sich in Westhanglage das Dorf befindet.

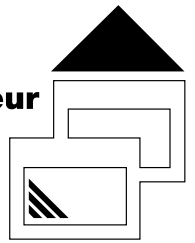
Nachbarorte sind Altenkirchen (südwestlich), Bonbaden (nordwestlich), Schwalbach (nördlich), Niederquembach (östlich), Oberquembach (östlich) Kraftsolms (südlich).

Neukirchen wurde erstmals in einer Schenkungsurkunde von König Konrad I. an das Kloster Frauenberg als *Niunchiriha* im Jahre 914 erwähnt. In einer Urkunde des Grafen Marquard von Solms wird der Ort 1232 Nuwenkirgen genannt.

Im Zuge der Gebietsreform in Hessen fusionierten zum 31. Dezember 1971 auf freiwilliger Basis die Stadt Braunfels und die Gemeinden Neukirchen, Bonbaden, sowie Tiefenbach zur erweiterten Stadt Braunfels.



Durch den Ort führt die L 3283, die aus Richtung Braunfels kommend über Bonbaden bei Neukirchen in die L 3053 mündet, die in südliche Richtung weiter nach Kraftsolms verläuft. Südlich zweigt die K 372 nach Altenkirchen ab und mündet westlich von Altenkirchen auf der Bundesstraße 456. Es besteht kein Bahnanschluss, sondern lediglich eine Busverbindung.



Die Infrastruktur muss als eher schlecht bezeichnet werden. Die Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden, größeren Orte und Städte erledigt werden.

Die drei Grundstücke sind alle grundsätzlich gut von den Zufahrtsstraßen von Neukirchen zu erreichen. Die umliegende Bebauung bei den beiden Flurstücken 135 und 136 ist als dörflich und eng zu bezeichnen, während das Flurstück 39/3 in einem nicht eng bebauten, älteren Wohngebiet liegt.

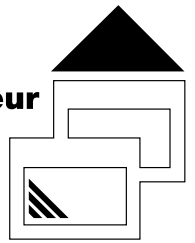
Die zu bewertenden Grundstücke selbst sind unregelmäßig geschnitten, die Flurstücke 135 und 136 weitgehend eben gelegen, während das Flurstück 39/3 Hanglage hat. Die Grundstücke können insgesamt aufgrund des Zuschnittes und der Größe als durchschnittlich gut nutzbar bezeichnet werden. Die Lage kann bei allen drei Grundstücken als ruhig bezeichnet werden. Es gibt jeweils nur Anliegerverkehr.

Der Gutachterausschuss führt die Flurstücke 135 und 136 als baureifes Land, gemischte Baufläche, während das Flurstück 39/3 als baureifes Land, allgemeines Wohngebiet geführt wird.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Braunfels, Bauamt, liegen alle drei Flurstücke nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes. Es gilt entsprechend §34. Die Grundstücke gelten als voll erschlossen.

Zum Bewertungsstichtag liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor gemäß Auskunft beim Lahn-Dill-Kreis. Es liegen auch keine Eintragungen in der Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen vor. Die Flurstücke 135 und 136 liegen im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.





1.6 Beschreibung des Eigentums

1.6.1 Allgemein

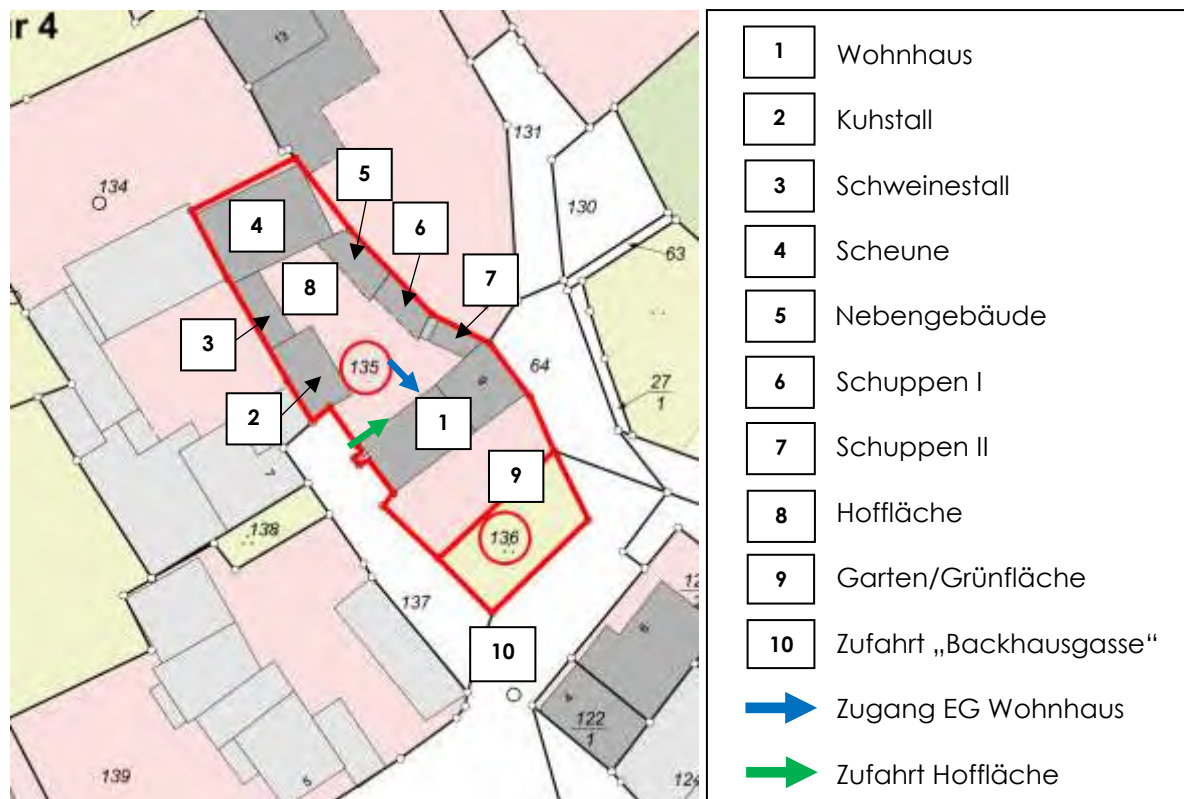
Bei dem zu bewertenden Gesamteigentum handelt es sich um das mit einem Garagen-Werkstattgebäude bebauten Flurstück 39/3, dem mit einer Hofreite bebauten Flurstück 135, sowie dem unbebauten Flurstück 136.

Die Beschreibungen der Objekte erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den wenigen vorliegenden Unterlagen, sowie Angaben der Eigentümer.

Durch den Sachverständigen wurden zusätzliche Messungen vor Ort durchgeführt.

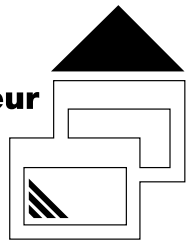
1.6.2 Flurstücke 135 + 136

Zur besseren Übersicht über das Eigentum Flurstück 135 und 136 nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Bei dem Flurstück 136 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, welches als Gartengrundstück in Verbindung mit dem dahinterliegenden Flurstück 135 genutzt wurde. Das Grundstück kann als baureifes Land bezeichnet werden und gilt als erschlossen aufgrund der Lage an der öffentlichen Straße. Aufgrund der Grundstücksgröße sind die Bebauungsmöglichkeiten eher eingeschränkt. Eine Nutzung mit dem Flurstück 135 eher naheliegend, aber nicht zwingend.





Das hinter dem Flurstück 136 liegende Flurstück 135 ist mit einer Hofreite bebaut, bestehend aus einem Wohnhaus, einem Kuh-, einem Schweinestall, einer Scheune, sowie weiteren Nebengebäuden bebaut. Die Zufahrt zum Hof erfolgt über einen Stichweg von der Backhausgasse aus.

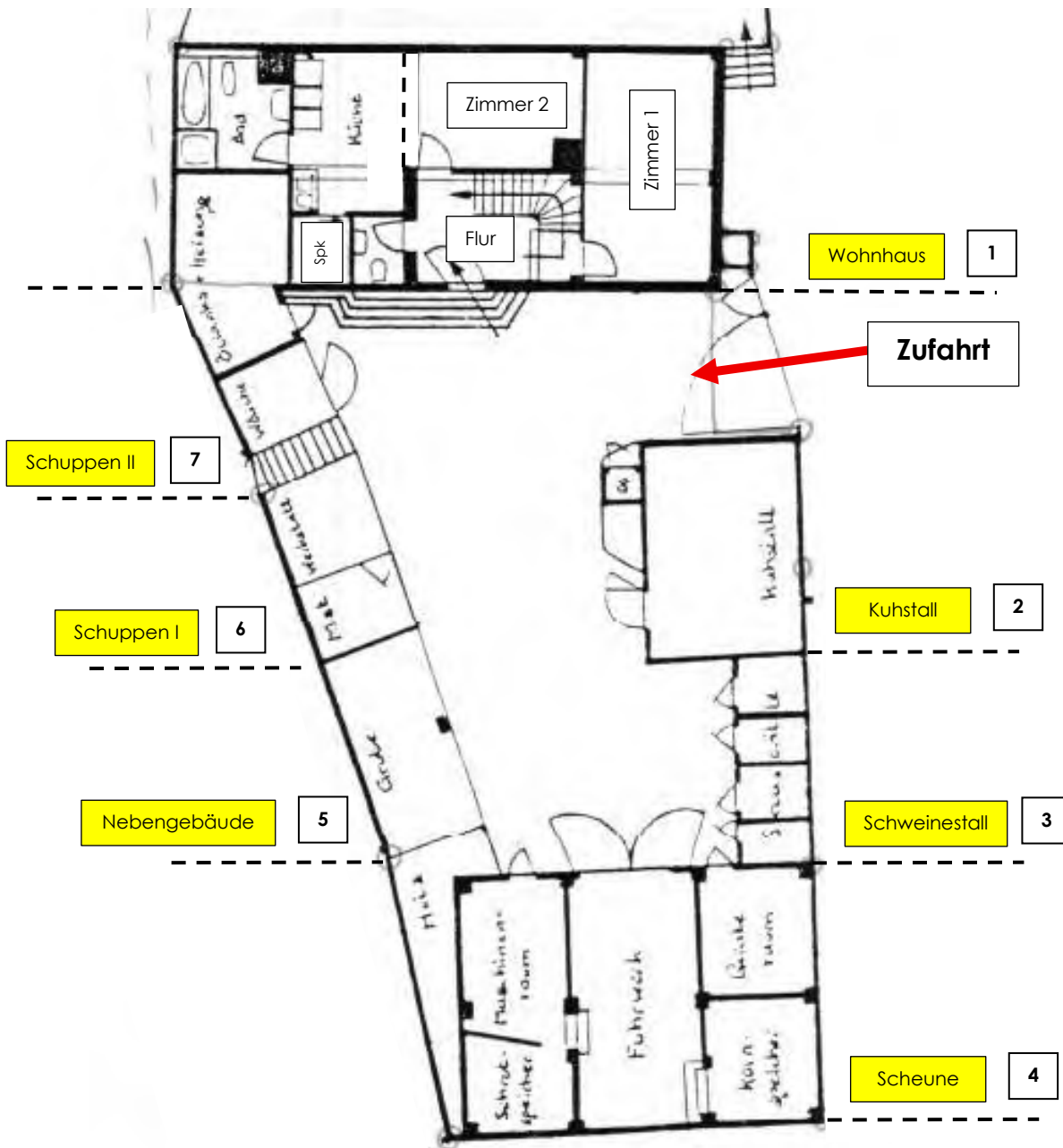
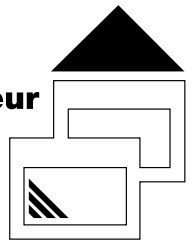


Abb.: Übersichtsplan Flurstück 135 auf Erdgeschossniveau (zur Verfügung gestellt), als Übersicht



Das ursprüngliche Wohnhaus als Einfamilienhaus wurde über die Jahre gemäß Angabe zweimal erweitert, ist teilunterkellert (tlw. als Gewölbekeller), hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Die geschätzte Wohnfläche des Objektes beträgt ca. 64 m² im Erdgeschoss und ca. 76 m² im Obergeschoss. Der Eingangsbereich zum Innenhof im Erdgeschoss ist weder barrierefrei noch behindertengerecht.

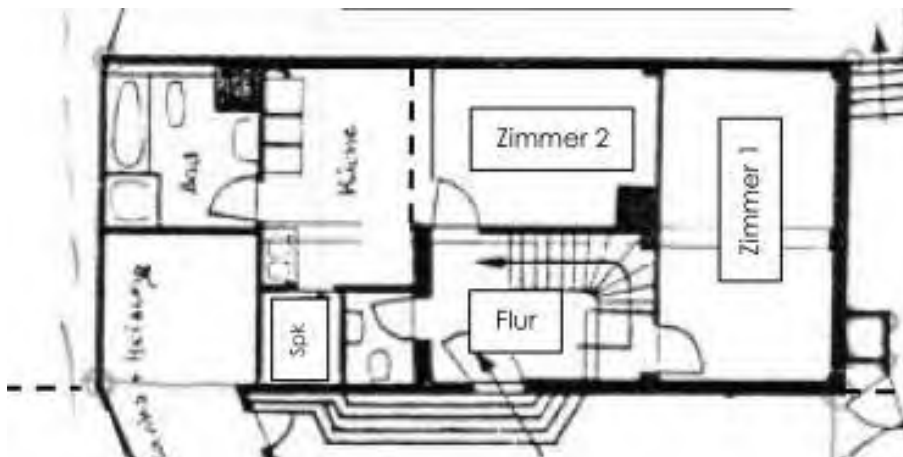


Abb.: Grundrisskizze Erdgeschoss zu Übersichtszwecken

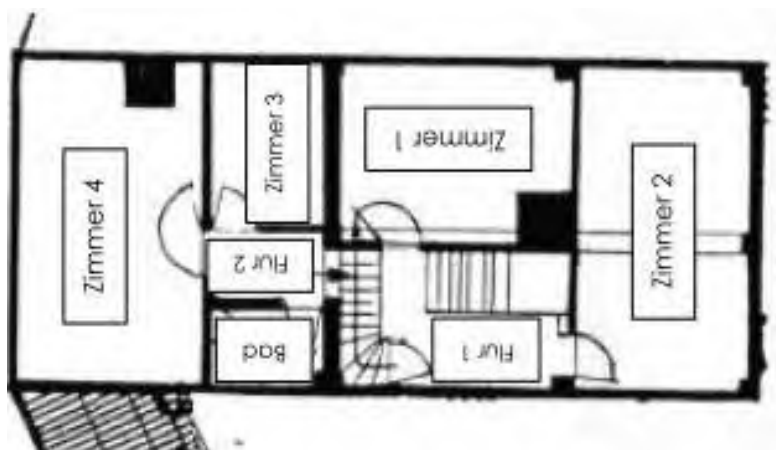
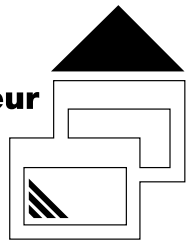


Abb.: Grundrisskizze Obergeschoss zu Übersichtszwecken



Über das zentrale Treppenhaus im Eingangsbereich hat man Zugang zu allen Räumen im Erdgeschoss, sowie über die Geschosstreppe zum Wohnbereich im Obergeschoss. Auch der Gewölbekeller ist über eine separate Treppe vom Flur im Eingangsbereich zugänglich.

Es gibt im Erdgeschoss zwei Zimmer, eine Küche mit dahinterliegendem Bad, ein WC, eine Speisekammer und der Heizungsraum, der aber vom Hof aus über ein Nebengebäude zugänglich ist. Im Obergeschoss gibt es insgesamt vier Zimmer und ein kleines Bad. Die Raumaufteilungen für das Erd- und Obergeschoss können für ein solch altes Haus als durchaus zweckmäßig und gefällig bezeichnet werden.

Dachgeschoss und Keller dienen als reine Abstellfläche. Der Keller hat noch einen weiteren Zugang von außen.

Seitlich an das Wohnhaus schließen mehrere Nebengebäude an. Diese sind 1-geschossig und dienen als reine Abstellfläche. Im weiteren Verlauf der Bebauung schließt rechtwinklig an die Schuppen das große Scheunengebäude im hinteren Grundstücksbereich an. Dies ist ebenfalls vom Hof aus zugänglich bzw. befahrbar. Das Gebäude hat ein Satteldach und die Nutzfläche wird auf ca. 75 m² geschätzt. Aufgrund des Gesamtzustandes kann das Gebäude derzeit nur als einfache Unter- bzw. Abstellfläche und auch hier nur mit Einschränkungen genutzt werden.



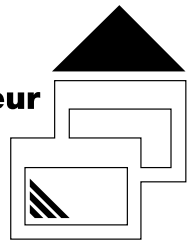
Wiederum rechtwinklig an die Scheune schließen die beiden, 2-geschossigen Stallgebäude an (ehemals Kuh- und Schweinestall). Sie haben im Erdgeschoss eine geschätzte Nutzfläche von ca. 25 m² bzw. 23 m². Auch hier ist keine wirtschaftliche Nutzung mehr gegeben. Sie befinden sich derzeit in einem nicht mehr nutzbaren Zustand.



Insgesamt ist für die Nebengebäude aufgrund der Bauweise und Größe keine wirtschaftliche Nutzung als landwirtschaftliches Gebäude gegeben. Dazu sind aufgrund des jeweiligen Zustandes die Gebäude nur sehr eingeschränkt als einfache Abstellfläche nutzbar.



Im Bereich der Hofreite sind alte Fahrzeuge vorhanden. Diese werden als wertneutral angesehen. Es wird hierfür Händler geben, die für Ersatzteile die Fahrzeuge holen und entsorgen.



Im Innenbereich des Wohnhauses sind kleine alte Maschinen (u.a. Standbohrmaschine) zu Hobbyzwecken vorhanden, die gemäß Angabe im Besitz des Antragsgegners sind. Sie werden nicht in der Wertermittlung berücksichtigt, sind aber aus Sicht des Sachverständigen aufgrund des Zustandes und Alters ohnehin ohne Wertrelevanz.

Die Außenanlage besteht lediglich aus der einfach befestigten Innenhoffläche, sowie der Grünfläche vor dem Wohnhaus, welche derzeit eher zugewuchert ist. Hier ist eine einfache Einfriedung vorhanden.

1.6.2.1 Beschreibung Gesamtkonstruktionen Flurstück 135

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen und Angaben der Eigentümer. Es liegen zu den Objekten keinerlei konstruktive Bau- und Planunterlagen vor.

Aufgrund des geschätzten Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Auffälligkeiten sichtbar. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem nur sehr bedingt funktionalen und nutzbaren Gesamtzustand und ist unbewohnt.

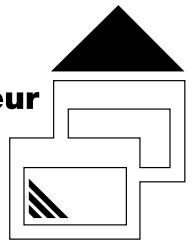
Die Gebäude wurden in ihrem Ursprung ca. 1756. Über die Jahre (u.a. gemäß Angabe 1976) erfolgten beim Wohnhaus Erweiterungen.

Das Kellergeschoss ist mit Natursteinen gemauert, teilweise als Gewölbekeller. Die weiteren Wände sind im Bereich des ursprünglichen Wohnhauses überwiegend klassische Fachwerkkonstruktionen. Alle weiteren Wände sind mit einfachem Mauerwerk ausgeführt. Die gesamte Fassade ist einfach verputzt (teilweise mit erheblichen Schäden) bzw. verkleidet. Geschossdecke (außer über dem Gewölbekeller) sind ebenso Holzkonstruktionen, wie auch Innenwände und der verschalte und ungedämmte Dachstuhl. Das Wohnhaus hat, soweit einsehbar, eine Wellbetonfaserplatteneindeckung.

Es liegen am Wohnhaus keinerlei energetische Maßnahmen vor. Die Gesamtkonstruktion ist sehr deutlich sichtbar in Jahre gekommen. Es besteht deutlich sichtbarer Unterhaltungsstau und damit verbundenem, erheblicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in der Wertermittlung lediglich die Kosten zur Herstellung einer einfachen Nutzbarkeit auf Basis des angesetzten Standards berücksichtigt werden und nicht die Kosten einer Renovierung und Sanierung.

Die alten Holzfenster haben eine Einfachverglasung. Es ist eine alte Aluhaustür vorhanden.



Die Innenausstattung hat einen eher einfachen als mittleren Standard und ist ebenfalls deutlich sichtbar in die Jahre gekommen.

Gleiches gilt auch für die technische Ausstattung und die Bäder. Diese sind nicht mehr zeitgemäß. Durch einen Frostschaden sind die Wandheizkörper aufgefroren. Entsprechend ist das Objekt nicht mehr beheizbar. Mögliche Schäden an weiteren Leitungen (z.B. Wasserleitungen sind u.U. denkbar).

Als Wärmequelle dient eine alte Ölzentralheizung. Dessen Baujahr ist nicht genau bekannt. Allerdings ist die Heizung in einem ebenfalls deutlich nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Ob sie noch funktional ist, konnte nicht festgestellt werden.



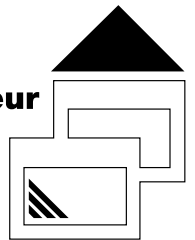
Die landwirtschaftlichen Nebengebäude haben größtenteils ein massiv gemauertes Erdgeschoss und darüberliegend eine klassische Fachwerkkonstruktion. Die Decken über dem Erdgeschoss sind bei den beiden Ställen massiv, während die Zwischendecken (soweit vorhanden) bei der Scheune Holzkonstruktionen sind. Im Bereich der Scheune wurde ein Teil der Außenwände schon nachträglich massiv gemauert.

Die Dächer sind ebenfalls Holzkonstruktionen. Bei den beiden Ställen ist eine Ziegeleindeckung vorhanden, die in einem sehr schlechten Zustand ist, wie der gesamte Dachstuhl. Hier besteht Handlungsbedarf. Das Dach der Scheune wurde über die Jahre bereits erneuert und ist entsprechend in einem deutlich besseren Zustand. Aber auch hier sind in der Fassade Fehlstellen, bei denen Wasser und Feuchtigkeit die Gesamtkonstruktionen angreifen können bzw. angegriffen haben.

Die Objekte haben keine technische Ausstattung und befinden sich insgesamt in einem grenzwertigen Zustand. Hier ist in den nächsten Jahren mit einem erheblichen Aufwand für einen etwaigen Erhalt zu rechnen.

Die beiden kleinen Schuppen sind einfache Holzkonstruktionen mit einfacher Wellbetonfaserplatteneindeckung.



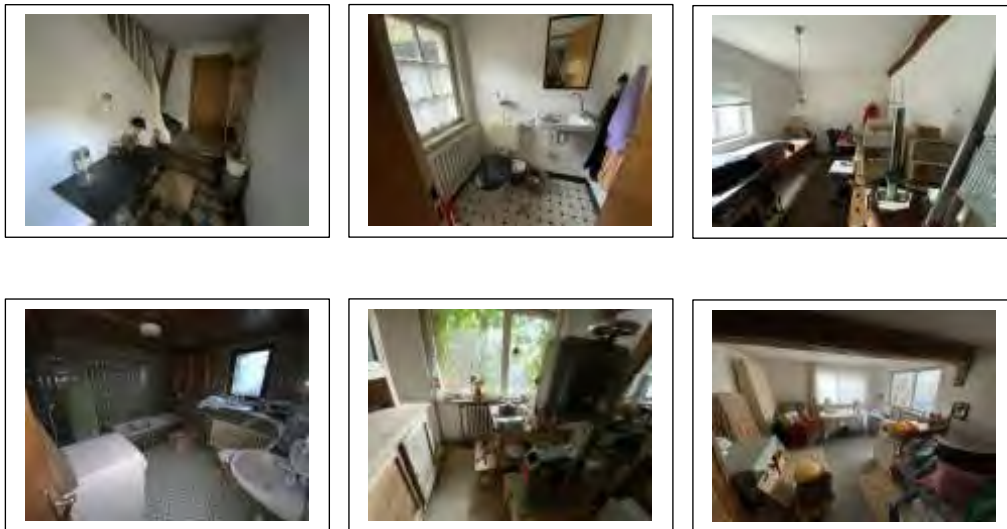


1.6.2.2 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

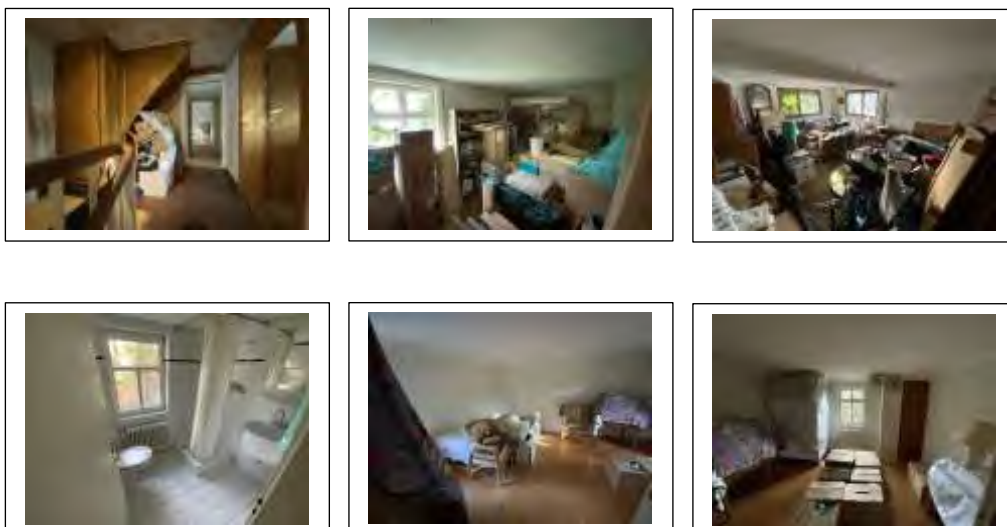
Es erfolgt eine bildliche Darstellung der Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss, sowie dem Nutzbereich im Keller- und Dachgeschoss.

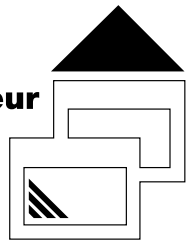
Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen zusätzlichen Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

-Wohnbereich Erdgeschoss-

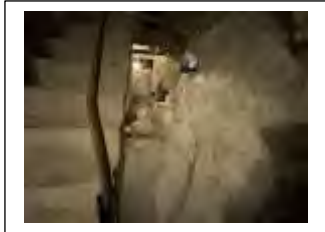


-Wohnbereich Obergeschoss-





-Nutzbereich Kellergeschoss-

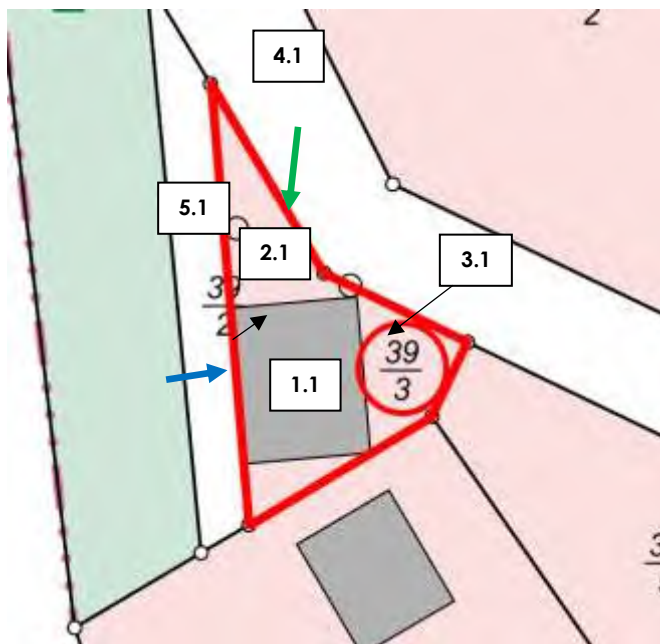


-Nutzbereich Dachgeschoss-

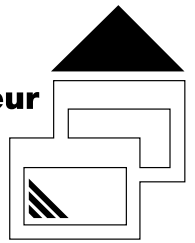


1.6.3 Flurstück 39/3

Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



- 1.1 Garage mit Lager
- 2.1 Hofffläche
- 3.1 Grünfläche
- 4.1 Zufahrt „Vogelsang“
- 5.1 Stichweg
- ➡ Zugang Untergeschoss
- ➡ Zufahrt Hofffläche/Garage



Das kleine Flurstück 39/3 ist mit einem ehemaligen, 2-geschossigen Werkstatt-Garagengebäude bebaut. Das rechteckige Gebäude hat ein flach geneigtes Satteldach. Die Nutzfläche des Erdgeschosses beträgt ca. 52 m² und im Untergeschoss nochmals ca. 49 m². Die Zufahrt zum Garagenbereich im Erdgeschoss erfolgt von der Straße Vogelsang aus. Der Zugang zum Untergeschoss erfolgt aufgrund der Hanglage des Grundstückes über den seitlich am Grundstück befindlichen Stichweg ebenfalls ebenerdig. Das Gesamtgebäude kann insgesamt als einfach aber durchaus zweckmäßig bezeichnet werden.

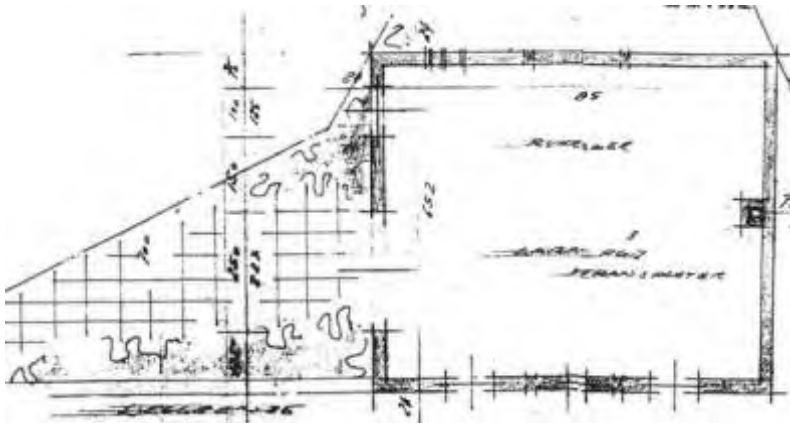
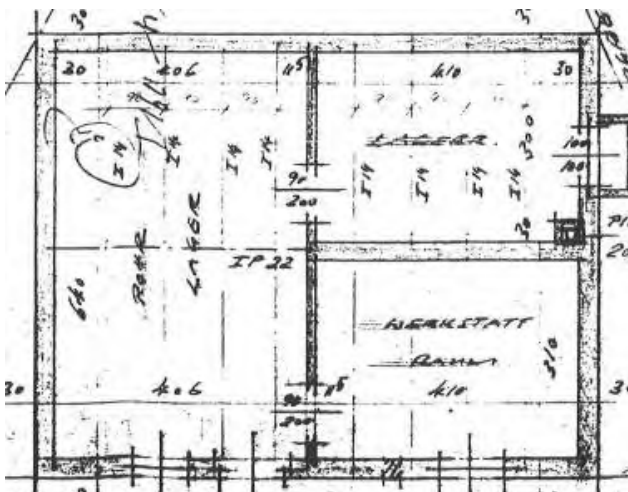
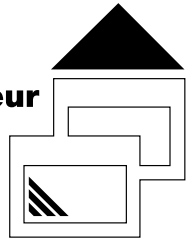


Abb.: Grundriss Erdgeschoss



Im Erdgeschoss sind alte Mopeds und eine alte Fahrzeugkarosserie vorhanden. Diese sind gemäß Angabe im Eigentum des Antragsgegner und finden daher keine Berücksichtigung als Zubehör. Es wird aber auch hier festgestellt, dass diese ohnehin ohne größere Wertrelevanz wären aufgrund des Zustandes und der weiteren Entrümpelung

Abb.: Grundriss Untergeschoss



1.6.3.1 Beschreibung Gesamtkonstruktion Flurstück 39/3

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den vorhandenen einfachen Bau- und Planunterlagen, sowie Angaben der Eigentümer.

Aufgrund des bekannten Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Auffälligkeiten sichtbar. Das Objekt befindet sich in einem weitgehend funktionalen und nutzbaren Gesamtzustand, wenn auch sehr deutlich in die Jahre gekommen, insgesamt schlechten Zustand.

Die Gebäude wurden ca. 1964 in massiver und solider Bauweise errichtet. Die Gründung ist aus Stahlbeton, die Geschossdecke eine massive Einlegecke. Die Wände sind mit Hohlblocksteinen gemauert und einfach verputzt. Es sind erhebliche Rissbildungen an den Wänden sichtbar. Das ungedämmte Satteldach ist eine Holzkonstruktion mit einer Wellbetonfaserplattenendeckung (wahrscheinlich asbesthaltig) in schlechtem Zustand aufgrund des extremen Moosbelages und der Feuchtigkeit, die das Dach angreift. Für die Gesamtkonstruktion besteht erheblicher Unterhaltungsbedarf und damit verbundenem Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf.

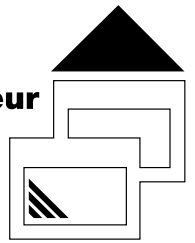
Es wird auch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in der Wertermittlung lediglich die Kosten zur Herstellung einer einfachen Nutzbarkeit auf Basis des angesetzten Standards berücksichtigt werden und nicht die Kosten einer Renovierung und Sanierung.



Eine Innenausstattung ist im Grunde nicht vorhanden. Der Innenbereich ist in einem rohbauähnlichen Zustand. Es ist lediglich eine einfache Elektrik vorhanden und keine weitere technische Ausstattung.

Das Zufahrtstor und Zugangstür sind Stahlkonstruktionen und die Fenster haben eine Einfachverglasung.

Als Außenanlage ist lediglich die befestigte Zufahrt, die Hangabfangung vorhanden, sowie eine kleine Grünfläche mit Bewuchs.



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Sowohl die Bewertung des Gesamtobjektes Flurstück 135 als auch des Flurstückes 39/3 erfolgt ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da bei den vorliegenden Objekten die Erwirtschaftung von Erträgen nicht mehr gegeben ist bzw. beim Objekt des Flurstückes 135 zumindest keinen aussagekräftigen Ertrag liefern würde. Das Gesamtobjekt des Flurstückes 135 ist in einem derzeit nicht mehr vermietbaren bzw. nutzbaren Zustand.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall daher auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

Die Bewertung des unbebauten Grundstückes, Flurstück 136, erfolgt auf Basis eines angepassten Bodenwertes (Vergleichswert) gemäß dem Bodenrichtwertzonen des Gutachterausschusses für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises.

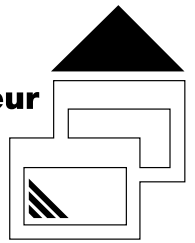
3. Bodenwertermittlung

Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte be-zogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grund-stückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu er-mitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein er-hebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich recht-lich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksich-tigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffent-lichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

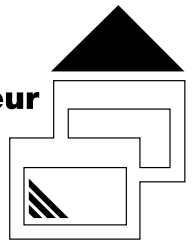
Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gut-achterausschusses.

3.1 Flurstück 39/3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Gemeinde Braunfels, Gemarkung Neukirchen führt das zu bewertende Grundstück als bau-reifes Land, Wohngebiet. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) ge-mäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abge-glichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle An-passung.

Flurstück 39/3	=	75,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	750 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe



Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$75,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 142,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 10.650,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Wohnbebauung als eher unwahrscheinlich anzusehen. Trotz der Grundstücksgröße im Vergleich zur Richtwertgrundstücksgröße erfolgt im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen Nutzung und des schlechten Zuschnittes keine weitere Anpassung.

➔ **der Bodenwert des Flurstückes 39/3 beträgt gerundet 10.600,00 €**

3.2 Flurstück 135

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Gemeinde Braunfels, Gemarkung Neukirchen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Mischgebiet. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

$$\text{Flurstück 135} \quad = \quad 60,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Fläche des Richtwertgrundstückes:} \quad = \quad 600 \text{ m}^2$$

$$\text{Maß der baulichen Nutzung:} \quad = \quad \text{keine Angabe}$$

Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$60,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 548,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 32.880,00 \text{ €}$$

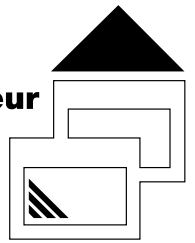
Aufgrund der Grundstücksgröße im Vergleich zur Richtwertgrundstücksgröße, der vorhandenen Ausnutzung erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **der Bodenwert des Flurstückes 135 beträgt gerundet 32.800,00 €**

3.3 Flurstück 136

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Gemeinde Braunfels, Gemarkung Neukirchen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Mischgebiet. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben: (gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.



-20-

Flurstück 136 = 60,00 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstückes: = 600 m²

Maß der baulichen Nutzung: = keine Angabe

Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

60,00 €/m² x 100,00 m² = 6.000,00 €

Aufgrund der Grundstücksgröße und den damit verbundenen, sehr eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten erfolgt eine sachverständig gewählte Anpassung mittels Faktor 0,50:

6.000,00 € x 0,50 = 3.000,00 €

➔ **der angepasste Bodenwert des Flurstückes 136 beträgt gerundet 3.000,00 €**

4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

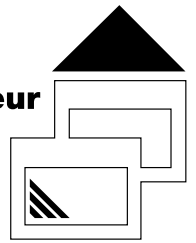
(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21, Abs. 2, ImmoWertV 21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.



Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten).

Das Ertragswertverfahren kann im vorliegenden Fall für die beiden bebauten Flurstücke 39/3 und 135 jedoch nicht angewendet werden, da sich die Objekte in einem nicht vermietbaren bzw. nur bedingt vermietbaren Zustand befinden und so durch das Ertragsverfahren nur bedingt ein bzw. gar kein Ertrag ermittelt werden kann bzw. dieser entsprechend nicht aussagekräftig wäre.

Entsprechend findet das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall auch nicht als Abgleich Anwendung.

5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

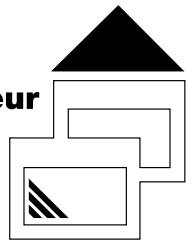
(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.
Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Lahn-Dill-Kreises wurde kein Regionalfaktor festgelegt.



Es erfolgt eine getrennte Sachwertberechnung für die beiden bebauten Flurstücke 39/3 und 135.

5.1 Sachwertberechnung Flurstück 39/3

Garage - Nebengebäude

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

- leicht geneigtes Satteldach
- 2-geschossiger Ansatz (unterkellert)
- massive Bauweise

Standardstufe 3, angepasst



**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 320,00 €/m² BGF einschl. Bau-
nebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8927*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$320,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 605,66 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage:

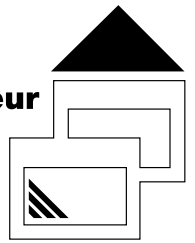
$$125,20 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 605,66 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 75.828,63 \text{ €}$$

➔ der Herstellungswert des Garagengebäudes beträgt 75.828,63 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem baulich, konstruktiv deutlich in die Jahre gekommenen Zustand. Es ist auch hier in den nächsten Jahren mit erhebliche Kosten für einen etwaigen Erhalt zu rechnen. Dazu sind Rissbildungen sichtbar, die weitergehend untersucht werden sollten.



-23-

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards)

Baujahre: ca. 1966

Alter: 2025 – 1966 = 59 Jahre

→ sachverständig gewählte, fiktive Restnutzungsdauer Objekt auf Basis des sichtbaren Zustandes: 8 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 86,7 \%$$

Wertminderung 86,7 % v.H. des Herstellungswertes = 65.743,42 €

$$\rightarrow 75.828,63 \text{ €} - 65.743,42 \text{ €} = 10.085,21 \text{ €}$$

→ Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Garagengebäudes beträgt 10.085,21 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- keine

Gebäudesachwert insgesamt: 10.085,21 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofffläche/Zufahrt, Hangmauer = + 1.500,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 11.585,21 €

Bodenwert Flurstück 39/3 = + 10.600,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 22.185,21 €

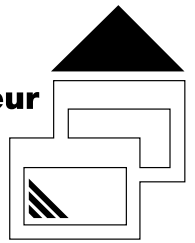
Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Markberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise erfolgt im vorliegenden Fall keine sachverständige Marktanpassung. Gewählt Faktor: 1,00

$$22.185,21 \text{ €} \times 1,00 = 22.185,21 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 22.185,21 €



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zusätzlicher Hinweis: 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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei-agenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

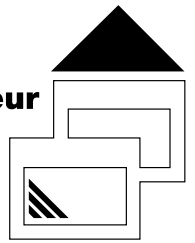
- **geschätzter** allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Garagengebäudes auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards und fiktiven Restnutzungsdauer (keine Vollsanierung).

- Garage innen	-pauschal-	=	1.500,00 €
- Garage außen	-pauschal-	=	3.000,00 €
			= 4.500,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	22.185,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	4.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	17.685,21 €
gerundet	=	17.500,00 €

Der Sachwert des Garagengebäudes beträgt gerundet 17.500,00 €.



5.2 Sachwertberechnung Flurstück 135

Es erfolgt eine getrennte Sachwertberechnung für das Wohnhaus, sowie die Nebengebäude. Aufgrund des Gesamtzustandes, sowie der Bauweise, mit unterschiedlichem Ansatz von Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer.

5.2.1 Wohnhaus

1

Gewählt nach NHK 2010:

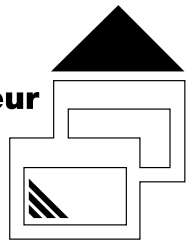
Ansatz Typ 1.12:

Wohnhaus als Fachwerkhaus,
mehrfach erweitert, tlw. massiv

Keller (Gewölbe)-, Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss



Wohnhaus als Fachwerkhaus	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer	0,5	0,5				15%
Außentüren und Fenster	1					11%
Innenwände und -türen	1					11%
Deckenkonstruktionen und Treppen	1					11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung*		1				9%
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12	570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m² BGF =					131,10 €/m² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 570 €/m² + 0,5 x 15 % x 635 €/m² BGF =					90,38 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 570 €/m² BGF =					62,70 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 570 €/m² BGF =					62,70 €/m² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 570 €/m² BGF =					62,70 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 635 €/m² BGF =					31,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 635 €/m² BGF =					57,15 €/m² BGF
Heizung	1 x 9 % x 635 €/m² BGF =					57,15 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 570 €/m² + 0,5 x 6 % x 635 €/m² BGF =					36,15 €/m² BGF
	Zwischensumme:					591,78 €/m² BGF
Anpassung wegen Fachwerkbauweise, gewählt Faktor 0,90 :						Faktor 0,90
	Gesamtsumme:					532,60 €/m² BGF

**Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 532,60 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8927*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$532,60 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 1.008,05 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$319,16 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.008,05 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 321.729,24 \text{ €}$$

→ **der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 321.729,24 €**

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard zwar Renovierungen und wenige Sanierungen vor, die aber bereits wieder deutlich in die Jahre gekommen sind und wieder nicht mehr zeitgemäß sind. Es erfolgt daher auch nur ein geringer, anteiliger Punkteansatz.

Es erfolgt die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1)

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: im Ursprung 1756

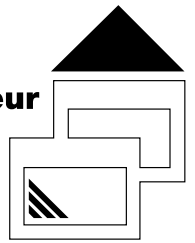
Alter: >> 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 1,50 Punkte vergeben werden.

Daraus ergibt sich ein ganz einfacher Modernisierungsgrad für das Objekt (es erfolgt ein nur anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen bereits wieder nicht mehr zeitgemäß sind).

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Leitungssysteme	0,25 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenausbau	0,25 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bad	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	1,50 Pkt. = einfacher Modernisierungsgrad



Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{70}{70} \times 100 \% = 100,0 \% \rightarrow \text{Der Wert ist deutlich höher als in der Tabelle}$$

3 angegebene Wert bei 1,5 Punkten (55 %)

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht wie folgt aus:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 1,1634 \times \frac{70^2}{70} - 2,4504 \times 70 + 1,4564 \times 70 = 11,86$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 1,5 Modernisierungspunkten interpoliert)

→ Mod. Restnutzungsdauer Wohnhaus: 12 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 82,9 \%$$

Wertminderung 82,9 % v.H. des Herstellungswertes = 266.713,54 €

→ 321.729,24 € - 266.713,54 € = 55.015,70 €

→ **Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnobjektes beträgt 55.015,70 €**

5.2.2 Landwirtschaftliche Nebengebäude

5.2.2.1 Stallgebäude | | |---| | 2 | |---| + | | |---| | 3 | |---|

Gewählt: gemischter Ansatz aus

Typ 18.3 Schweinestall + Typ 18.2 Rinder-/Kuhställe

- oberer Bereich Fachwerkausführung
- massiver Stallbereich
- keine technischen Anlagen
- Gebäudegröße keine Anpassung
- 2-geschossiger Ansatz
- einfacher Standard → Satteldach, Ziegel

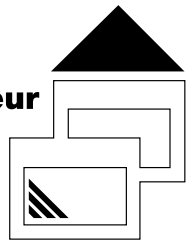


Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 260,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8927*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt



Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$260,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 492,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Stallgebäude:

$$(64,73 + 56,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}) \times 492,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 59.804,91 \text{ €}$$

➔ **Herstellungswert Stallgebäude: 59.804,91 €**

5.2.2.2 Scheunengebäude

Gewählt: ähnlich

Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
(Scheunengebäude)

- teilweise Fachwerkbauweise
- teilweise massive Bauweise
- keine technischen Anlagen
- Gebäudegröße keine Anpassung
- Dach-Obergeschoss als Zulage = 150 €/m² inkl. Baupreisindex



Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 240,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,8927*

* Letzte Indexzahl III. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$240,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8927 = 454,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheunengebäude Erdgeschoss:

$$82,88 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 454,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 37.648,24 \text{ €}$$

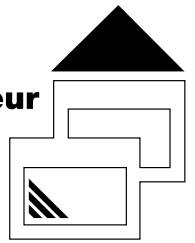
Ermittlung des Herstellungswertes Scheunengeb. „Ober-/Dachgeschoss“ als Zulage:

$$82,88 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 150,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 12.432,00 \text{ €}$$

Herstellungswert Erdgeschoss: 37.648,24 €

Herstellungswert Ober-Dachgeschoss: 12.432,00 €

Summe Herstellungswert Scheunengebäude: 50.080,24 €

**5.2.2.3 Weiterführende Sachwertberechnung landwirt. Nebengebäude**

Herstellungswert Stallgebäude: 59.804,91 €

Herstellungswert Scheunengebäude: 50.080,24 €

→ **Herstellwert landwirt. Nebengebäude: 109.885,15 €**

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem baulich, konstruktiv deutlich in die Jahre gekommenen, schlechten und teilweise grenzwertigen Zustand. Es ist hier in den nächsten Jahren bzw. eigentlich unmittelbar mit erheblichen Kosten für einen etwaigen Erhalt zu rechnen. Insgesamt ist die Scheune aber auch die Stallgebäude derzeit in einem nicht mehr nutzbaren Zustand.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards)

Baujahre: im Ursprung 1756

Alter: >> 50 Jahre

→ sachverständig gewählte, fiktive Restnutzungsdauer Objekt auf Basis des sichtbaren Zustandes: 5 Jahre

$$\frac{50 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 90,0 \%$$

Wertminderung 90,0 % v.H. des Herstellungswertes = 98.896,64 €

→ 109.885,15 € - 98.896,64 € = 10.988,51 €

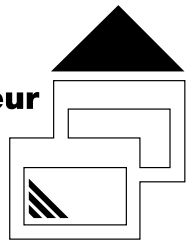
→ **Der Zeitwert (alterswertgemindert) der landw. Gebäude beträgt 10.988,51 €**

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtanlage

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohngebäude 55.015,70 €

Zeitwert (alterswertgemindert) landwirt. Gebäude 10.988,51 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtanlage 66.004,21 €

**Übertrag:**

Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtanlage **66.004,21 €**

Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Nebengebäude (5)	= + 2.500,00 €
- Schuppen (6)	= + 2.000,00 €
- Schuppen (7)	= + 2.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: **72.504,21 €**

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hoffläche/Zufahrt	= + 2.000,00 €
---------------------	----------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: **74.504,21 €**

Bodenwert Flurstück 135	= + 32.800,00 €
-------------------------	-----------------

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: **107.304,21 €**

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Markberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit dem kritischen Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise erfolgt im vorliegenden Fall keine sachverständige Marktanpassung.
Gewählt Faktor: 0,80

107.304,21 €	x	1,00	=	107.304,21 €
--------------	---	------	---	--------------

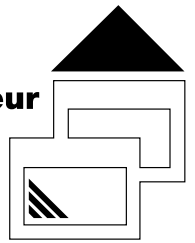
Marktangepasster vorläufiger Sachwert: **107.304,21 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zusätzlicher Hinweis: 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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachter 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.



Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswert-ermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

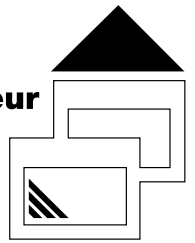
- **geschätzter** allgemeiner Aufwand zum Erhalt der Substanz, Sicherung der Substanz zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards. Einfache Herstellung Nutzbarkeit für das Wohnhaus. Nebengebäude nur Sicherung.

- Wohnhaus	-pauschal-	=	12.000,00 €
- Nebengebäude Sicherung	-pauschal-	=	3.000,00 €
			= 15.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	107.304,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 15.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	92.304,21 €
gerundet	=	92.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 92.000,00 €.



6. Verkehrswerte

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.1 Verkehrswert Flurstück 39/3

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Objektes ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da für das Objekt kein aussagekräftiger Ertrag ermittelt werden kann.

Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Sachwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Mühlhölle, 35619 Braunsfeld-Neukirchen, lfd.Nr. 2, Flur 5, Flurstück 39/3, zum Bewertungstichtag 11.12.2025, auf

17.500,00 €

in Worten: siebzehntausendfünfhundert Euro

6.2 Verkehrswert Flurstück 135

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Gesamtobjektes ausschließlich nach dem Sachwertverfahren, da für die Objekt kein aussagekräftiger Ertrag bzw. gar kein Ertrag ermittelt werden kann.

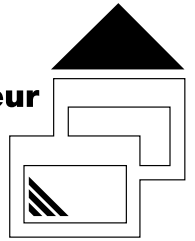
Das Ertragswertverfahren dient daher im vorliegenden Fall auch nicht als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Sachwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Hof- und Gebäudefläche, Backhausgasse, 35619 Braunsfeld-Neukirchen, lfd.Nr. 3, Flur 4, Flurstück 135, zum Bewertungstichtag 11.12.2025, auf

92.000,00 €

in Worten: zweiundneunzigtausend Euro



6.3 Verkehrswert Flurstück 136

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Bodenwert ausgerichtet.

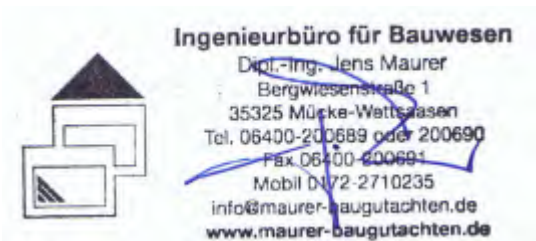
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Ackerland, Backhausgasse, 35619 Braunfels-Neukirchen, lfd.Nr. 4, Flur 4, Flurstück 136, zum Bewertungsstichtag 11.12.2025, auf

3.000,00 €

in Worten: dreitausend Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 15.02.2026



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten.

Es ist in 3-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-2. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Wetzlar

Die 3. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.