

**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: 30.06.2023  
Az.: 005-Z-2023  
**Gerichtsaktenzeichen: 92 K 8/23**

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

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

**Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück  
in 35638 Leun-Biskirchen, Schulstraße 6**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
09.06.2023 ermittelt mit insgesamt rd.

**97.200 €**

**(in Worten: siebenundneunzigtausendzweihundert Euro)**

**Hinweis:** der ermittelte Verkehrswert enthält wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude einen Sicherheitsabschlag (siehe Vorbemerkungen in Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens).

**Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc .....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Wohnhaus .....	8
3.3	Nebengebäude.....	8
3.4	Außenanlagen .....	8
3.5	Gesamteindruck .....	8
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>9</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.3	Bodenwertermittlung .....	10
4.4	Sachwertermittlung .....	11
4.4.1	Sachwertberechnung .....	11
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	12
4.5	Ertragswertermittlung .....	14
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	14
4.6	Verkehrswert .....	15
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>16</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	16
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	16
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	16
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>17</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude
Objektadresse:	Schulstraße 6 35638 Leun-Biskirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Biskirchen, Blatt 1278, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Biskirchen, Flur 1, Flurstück 142/1 (334 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 03.05.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	09.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.06.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.06.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige alleine.
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"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>• schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft beziehungsweise angefertigt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Skizze mit den ca.-Abmessungen der Gebäude</li><li>• Berechnung des Bruttogrundfläche sowie überschlägige Ermittlung der Wohnfläche</li><li>• Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht</li><li>• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>• Auskunft zu den Bodenrichtwerten des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>• Auskunft aus dem Altflächenkataster</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

#### Wichtige Vorbemerkungen:

Es konnte lediglich eine teilweise Besichtigung des Grundstücks von außen erfolgen.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden. Die Bewertung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Beurteilung der sonstigen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgte deswegen nur anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte, eines Luftbildes und der Feststellungen im Rahmen der Besichtigung des Grundstücks von außen.

Bauzeichnungen sowie sonstige Bauvorlagen wurden nicht vorgelegt und konnten weder bei der Gemeinde Schöffengrund noch aus dem Archiv der unteren Bauaufsichtsbehörde des Lahn-Dill-Kreises beschafft werden.

Das Vorhandensein von außen nicht erkennbaren, wertbeeinflussenden Umständen konnte aus oben genannten Gründen nicht beurteilt werden. In diesem Gutachten wurden deren mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch einen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 30 % des ermittelten vorläufigen Gebäudeschwertes pauschal berücksichtigt.

Das Gebäude ist derzeit nicht bewohnt. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten konnte nicht festgestellt werden. Die Anzahl der Klingeln am Hauseingang deuten darauf hin, dass mehr als 1 Wohneinheit vorhanden war, beziehungsweise möglich ist.

Zugang und Zufahrt zum Bewertungsobjektes erfolgen nicht über die Schulstraße, sondern über den Auweg sowie das städtische Flurstück 141. Die Nutzung eines Abwasserkanals auf Flurstück 145/1 ist im Grundbuch durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit gesichert. Die Anschlussleitungen an das Gasnetz verlaufen nach Recherche bei der Energie- und Wassergesellschaft Wetzlar (Enwag) über das Flurstück 142/2. Der Verlauf der Anschlussleitungen an das öffentliche Strom- und Wassernetz konnte nicht abschließend geklärt werden.

#### Vermietungssituation:

Eine Vermietung besteht nicht. Laut Auskunft der Gemeindeverwaltung ist das Wohnhaus derzeit unbewohnt. Gemäß Recherche besteht der Leerstand seit einigen Jahren.

#### Gewerbebetrieb:

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

#### Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude nicht festgestellt werden.

#### Hausschwamm:

Das Vorhandensein von Hausschwamm konnte wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude nicht überprüft werden.

#### Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

#### Energieausweis:

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

#### Außer den im Wertermittlungsteil dieses Gutachtens festgelegten Parametern wurden folgende Annahmen getroffen:

- Das Wohngebäude ist unterkellert (von außen waren einige Kellerlichtschächte erkennbar).
- Das Dachgeschoss des Wohngebäudes ist in einem Teilbereich (provisorisch) ausgebaut. Darauf deuten mehrere Dachflächenfenster hin.
- Die Wohnfläche beträgt gemäß überschlägiger Ermittlung ca. 170 m<sup>2</sup>. Hierbei wird unterstellt, dass ein kleiner Teil des Dachgeschosses (zumindest provisorisch) ausgebaut ist.
- Das Nebengebäude ist nicht unterkellert und wird als Abstellraum genutzt.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Leun (ca. 5.700 Einwohner); Ortsteil Biskirchen (ca. 1.560 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Siegen, im Osten Gießen und Wetzlar, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden
	<u>Bundesstraßen:</u> B 49 in unmittelbarer Nähe
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Wetzlar
	<u>Bahnhof:</u> Im Ortsteil Stockhausen
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortsteil Biskirchen vorhanden; Grundschule im Ortsteil Biskirchen vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) im Ortsteil Stockhausen; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen im Umfeld:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend ortskernübliche, zweigeschossige Bauweise mit ein- oder zweiseitiger Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße (Auweg) ansteigend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> das Grundstück grenzt nicht unmittelbar an eine Straße, sondern ist über das städtische Flurstück 141 an die Straße "Auweg" angebunden;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 334 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau (Auweg):	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Gemäß mündlicher Auskunft wurde vor mehreren Jahrzehnten ein Gewerbebetrieb (Metzgerei mit Schlachthaus) geführt. Das Bewertungsobjekt ist jedoch im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird deswegen Altlastenfreiheit unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	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:	Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks. Ob Baulisten im Hinblick auf den Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf „fremden“ Grundstücken eingetragen sind, konnte nicht abschließend geklärt werden.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Gemeinde nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben 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.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.  
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb 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 privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich, teilweise jedoch auch mündlich eingeholt.  
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Informationen von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudedbeschreibung).  
Auf der Hoffläche können 2 PKW abgestellt werden. Garagen sind nicht vorhanden.  
Das Objekt ist leerstehend.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

##### Wichtiger Hinweis:

Eine gesicherte Baubeschreibung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen. Darüber hinaus liegen auch keine schriftlichen oder zeichnerischen Informationen vor. Aus diesen Gründen erfolgt lediglich eine Kurzbeschreibung der Gebäude und Außenanlagen. Auf die beigefügten Fotos wird verwiesen.

#### 3.2 Wohnhaus

Baujahr: vermutlich vor 1900;  
Zweigeschossiges Gebäude; Dachgeschoss vermutlich teilweise ausgebaut;  
Bauart: Fachwerkbauweise;  
Außenansicht: Fachwerk freiliegend, Gefache verputzt;  
Keller: vermutlich zumindest teilunterkellert (einige Kellerlichtschächte sind von außen erkennbar);  
Dach: Satteldach in Holzkonstruktion, Schiefereindeckung;  
Fenster: Kunststofffenster (vermutlich vor ca. 10 Jahren erneuert), Rollläden teilweise vorhanden;  
Heizung: vermutlich Gasheizung (Gashausanschluss ist vorhanden);  
Ausstattungsstandard: es wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

#### 3.3 Nebengebäude

Baujahr: um 1900;  
Zweigeschossiges Gebäude, vermutlich nicht unterkellert;  
Bauart: Fachwerkbauweise;  
Außenansicht: Gefache ausgemauert und teilweise verputzt;  
Dachform: Satteldach mit Schiefereindeckung;  
Im Erdgeschoss sind einige Fenster vorhanden.

#### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.  
Befestigte Hofflächen.

#### 3.5 Gesamteindruck

Allgemein lässt das äußere Erscheinungsbild der Gebäude einen deutlichen Instandhaltungsrückstau und allgemeinen Renovierungsbedarf erkennen. Abhängig von der (nicht bekannten) Dauer des Leerstandes, sind größere Bauschäden im inneren der Gebäude nicht auszuschließen. Auf die beigefügten Fotos verwiesen.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 35638 Leun-Biskirchen, Schulstraße 6 zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	Ifd. Nr.
Biskirchen		1278	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Biskirchen	1	142/1	334 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsme-thode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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 We-sentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grund-stücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität über-prüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wert-beeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betref-fende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= ortskernüblich
Grundstücksfläche (f)	= 300 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.06.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= ortskernüblich
Grundstücksfläche (f)	= 334 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.06.2023	× 1,05	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	57,75 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	300	334	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>57,75 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>57,75 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	334 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	19.288,50 €	
	rd.	<b>19.300,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2023 insgesamt **19.300,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Nebengebäude
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	408,00 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 09.06.2023 (2010 = 100)</b>	176,4	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	570,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.005,48 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	410.235,84 €	
• Zu-/Abschläge	5.000,00 €	
• besondere Bauteile	6.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
<b>Regionalfaktor</b>	1,000	1,000
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	421.235,84 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	
• prozentual	78,57 %	
• Faktor	0,2143	
<b>Zeitwert</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	90.270,84 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	90.270,84 €	4.000,00 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>94.270,84 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 98.270,84 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 19.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 117.570,84 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 1,15</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 135.206,47 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 38.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 97.206,47 €</b>
	<b>rd. 97.200,00 €</b>

#### 4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Teilweiser DG-Ausbau wird vermutet (wegen Gaube und Dachflächenfenstern)	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

##### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgaube, Dachflächenfenster, Kellerlichtschächte	6.000,00 €	
Summe	6.000,00 €	

##### 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)
Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsleitungen, befestigte Hoffläche,	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wertansatz für von außen erkennbare Schäden an der Dachschalung und der Dacheindeckung im Bereich der Dachtraufe sowie für erkennbaren, allgemeinen Instandhaltungsrückstau</li> </ul>	-10.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-28.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abzug wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude in Höhe von ca. 30% des vorläufigen Gebäudesachwertes (<math>94.270,84 \times 0,30</math>)</li> </ul>	-28.000,00 €
Summe	-38.000,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage					
Wohnhaus	1	Wohnung(en)	170,00		4,90	833,00	9.996,00
Nebengebäude	1	Lagerflächen		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			170,00	1,00		873,00	10.476,00

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **10.476,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 2.933,28 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 7.542,72 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
**0,75 % von 19.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 144,75 €**

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 7.397,97 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **0,75 %** Liegenschaftszinssatz  
und n = **15 Jahren** Restnutzungsdauer

**× 14,137**

**= 104.585,10 €**

**+ 19.300,00 €**

**= 123.885,10 €**

**+ 0,00 €**

**= 123.885,10 €**

**– 38.000,00 €**

**= 85.885,10 €**

**rd. 85.900,00 €**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**vorläufiger Ertragswert** **= 123.885,10 €**

**marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 123.885,10 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 38.000,00 €**

**Ertragswert** **= 85.885,10 €**

**rd. 85.900,00 €**

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **97.200,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **85.900,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 35638 Leun-Biskirchen, Schulstraße 6

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Biskirchen	1278	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Biskirchen	1	142/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2023 mit rd.

**97.200 €**

in Worten: **siebenundneunzigtausendzweihundert 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 30. Juni 2023

---

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

**HBO:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### 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] aktueller Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- [4] aktuelle Bodenrichtwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses
- [5] Literatur: Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung in der aktuellen Ausgabe

### 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 01.01.2023) 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: Skizze mit den ca. Grundrissabmessungen

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

Seite 1 von 1

## Übersichtskarte

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 35638

Ort: Leun-Biskirchen

Straße: Schulstraße

Hausnummer: 6



## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

## Stadtplan

### **Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 35638

Ort: Leun-Biskirchen

Straße: Schulstraße

Hausnummer: 6



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

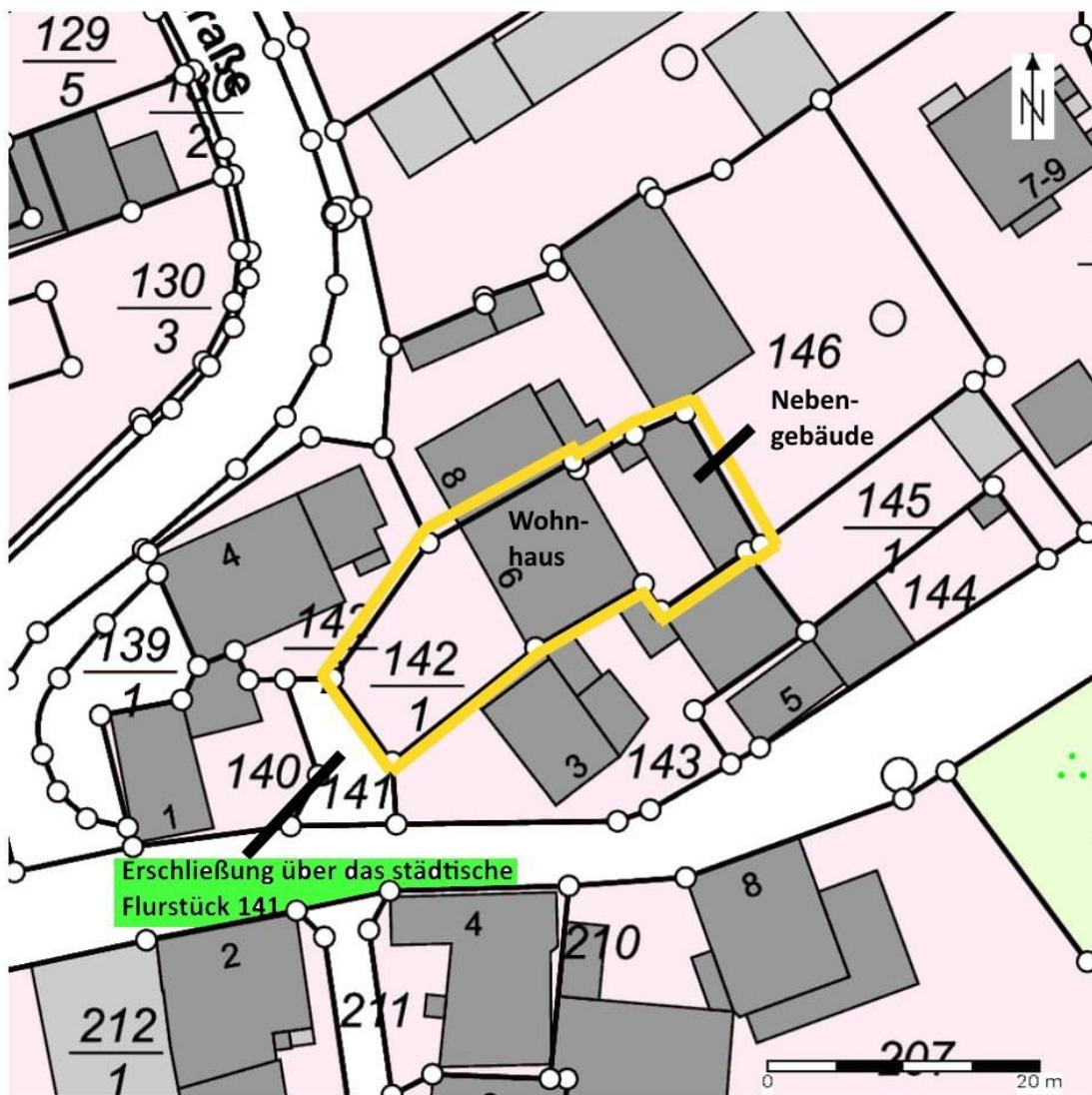
Seite 1 von 1

## Lagepläne (inkl. Liegenschaftskarte)

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35638  
Ort: Leun-Biskirchen  
Straße: Schulstraße  
Hausnummer: 6

### Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 1 von 4



Westansicht des Wohnhauses mit Hauseingang



Nordwestansicht des Nebengebäudes

**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 2 von 4



Links das Nebengebäude; rechts das Wohngebäude



Schadhafte Holzschalung im Bereich der Dachtraufe des Wohngebäudes

**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 3 von 4



Abfahrt vom Bewertungsgrundstück zur Straße "Auweg" über das städtische Flurstück 141



Grundstückszufahrt vom Auweg über das städtische Flurstück 141 zum Bewertungsgrundstück.  
Das Wohngebäude befindet sich hinter dem großen Baum.

**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 4 von 4

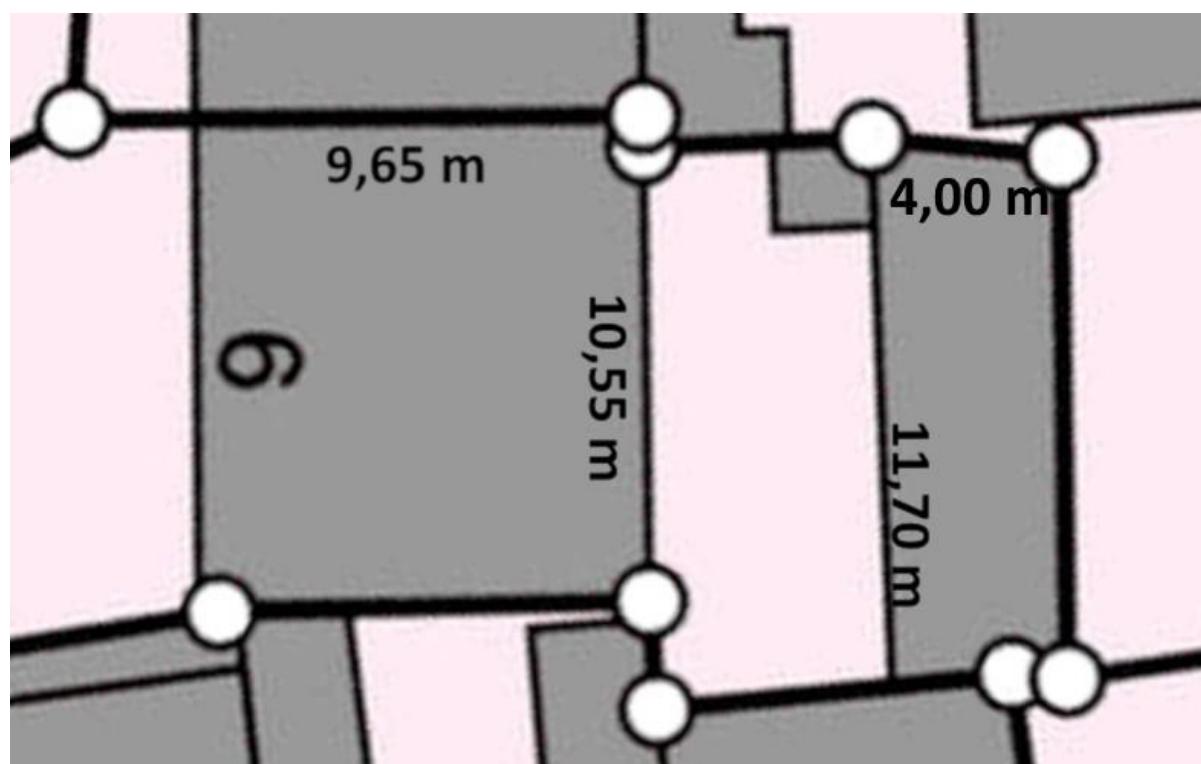


Hauseingang



Die Fenster wurden vermutlich vor ca. 10 Jahren (zumindest teilweise) erneuert.

Anlage 5: Skizze mit den ca. Grundrissabmessungen von Wohn- und Nebengebäude  
Seite 1 von 1



Grundrissabmessungen Wohnhaus und Nebengebäude (ca.-Maße) Skizze ist ohne Maßstab