

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: 25.07.2024
Az.: 001-Z-2024

Gerichtsaktenzeichen: 92 K 8/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 35644 Hohenahr, Hinter der Kirche 6**



Der **Verkehrswert des Gesamtgrundstücks** wurde zum Stichtag
26.06.2024 ermittelt mit insgesamt rd.

281.000 €

(in Worten: zweihunderteinundachtzigtausend Euro)

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

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	10
3.3	Doppelgarage unterkellert.....	10
3.4	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Sachwertberechnung	14
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
4.5	Ertragswertermittlung	16
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	16
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
4.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	17
4.6.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	17
4.6.3	Verkehrswert	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
5.3	Verwendete fachspezifische Software	19
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Hinter der Kirche 6 35644 Hohenahr
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mudersbach, Blatt 1355, lfd. Nr. 23
Katasterangaben:	Gemarkung Mudersbach, Flur 2, Flurstück 171, zu bewertende Fläche 675 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 22.05.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	26.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.06.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen. Das Grundstück konnte nicht umfänglich betreten werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.
Eigentümer:	Name und Anschrift liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung des Bruttogrundfläche und der Wohnflächen• Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses• Auskunft zu den Bodenrichtwerten• Marktdaten aus der Wohnungsmietwertübersicht des örtlichen Gutachterausschusses sowie aus eigenen Auswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wichtige Vorbemerkungen:

Es konnte lediglich eine Besichtigung des Grundstücks von außen erfolgen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte 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, der vorliegenden Baupläne und der Feststellungen im Rahmen der Besichtigung des Grundstücks von außen.

Das Vorhandensein nicht erkennbarer, wertbeeinflussender Umstände konnte aus oben genannten Gründen nicht hinreichend beurteilt werden. In diesem Gutachten wurden deren mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch einen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 25 % des ermittelten Gebäudesachwertes pauschal berücksichtigt.

Vermietungssituation:

Eine Vermietung liegt vermutlich nicht vor. Das Gebäude wird innerhalb des Familienkreises bewohnt. Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht beteiligt.

Gewerbebetrieb:

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Es wird davon ausgegangen, dass Maschinen oder Betriebseinrichtungen nicht vorhanden sind. Eine eindeutige Feststellung konnte wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen.

Hausschwamm:

Das Vorhandensein von Hausschwamm kann in Anbetracht der Bauweises und des Baujahres ausgeschlossen werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

Energieausweis:

Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hohenahr (ca. 4.900 Einwohner); Stadtteil Mudersbach (ca. 520 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Siegen, im Osten Gießen, im Süden Wetzlar und Frankfurt, im Westen Limburg <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B 255 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Wetzlar-Blasbach, A 45 Ehringhausen <u>Bahnhof:</u> Ehringhausen, Wetzlar, Gießen <u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; im Neubaugebiet gelegen; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in den Ortsteilen der Gemeinde Hohenahr vorhanden; Grundschule im Ortsteil Erda, weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfern- ung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) im Ortsteil Erda; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage; von der Straße abfallend; Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 27 m;
--------------------------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 25 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 675 m²;

Bemerkungen:

fast quadratische Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege nicht vorhanden; Parken entlang der Fahrbahn eingeschränkt möglich vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzgarage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; es sind keine Grundwasserschäden zu vermuten
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Aufgrund der Lage in einem relativ jungen Neubaugebiet am Ortsrand, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ist. 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 Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, in Kraft getreten am 01.12.2000, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Baugrenze im Abstand von 5,0 m zur Straßengrenze

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

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 ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

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

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie einer unterkellerten Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück sind, außer den beiden Stellplätzen in der Doppelgarage, 2 weitere Kfz-Stellplätze darstellbar;

Das Objekt ist vermutlich eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine gesicherte Baubeschreibung konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen.

Insgesamt lässt das äußere Erscheinungsbild, bis auf den fehlenden Außenputz, die provisorische Hauseingangstreppe sowie die noch nicht fertiggestellten Wege- und Garagenvorflächenbefestigungen, keinen besonderen Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf erkennen.

Erfahrungsgemäß kann für dieses Bewertungsobjekt ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard angenommen werden.

Die nachfolgend angefügte Kurzbeschreibung des Gebäudes erfolgt unter Zugrundelegung der Baugenehmigung aus dem Jahr 2001 und der gewonnenen Eindrücke im Rahmen der Besichtigung von außen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch eine Besichtigung des Grundstücks von außen, wegen der sehr eingeschränkten Einsichtsmöglichkeit nur eingeschränkt möglich war.,

Auf die beigefügten Fotos wird verwiesen.

3.2 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr 2001 (gemäß Bauvorlagen);

Freistehendes, vollständig unterkellertes Gebäude in Massivbauweise;

2-geschossig, mit teilausgebautem Untergeschoss (Einliegerwohnung), Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss;

Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen;

2 Dachgauben;

1 Balkon im Dachgeschoss, 1 Eckbalkon im Erdgeschoss

Beheizung vermutlich mit einer Ölzentralheizung;

Kunststofffenster, Rollläden überwiegend vorhanden, Hauseingangstür mit Lichtausschnitt;

Außenwände noch nicht verputzt, Hauseingangsstufen derzeit nur provisorisch;

3.3 Doppelgarage unterkellert

Baujahr 2001 (gemäß Bauvorlagen);

Unterstellte Stahlbetonfertiggarage mit Lamellenrolltor und Flachdach;

Unterkellerung in Massivbauweise

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zisterne (gemäß Bauvorlagen), Einfriedung durch Hecken (soweit ersichtlich); die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt (Wege- und Garagenvorfläche noch nicht befestigt)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 35644 Hohenahr, Hinter der Kirche 6 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mudersbach	1355	23	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mudersbach	2	171	675 m ²

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 Berechnungsmethode, 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 Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	675 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 85,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 85,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	675	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 85,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 85,00 €/m²	
Fläche	× 675 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 57.375,00 € rd. <u>57.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 insgesamt **57.400,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Doppelgarage unterkellert
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	892,00 €/m ² BGF	365,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	316,00 m ²	72,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	281.872,00 €	26.280,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	511.033,94 €	47.645,64 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	511.033,94 €	47.645,67 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		47 Jahre	47 Jahre
• prozentual		32,86 %	32,86 %
• Faktor	x	0,6714	0,6714
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	343.108,19 €	31.989,28 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	353.108,19 €	31.989,28 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		385.097,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	391.097,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	57.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	448.497,47 €
Sachwertfaktor	x	0,88
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	394.677,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	121.000,00 €
Sachwert	=	273.677,77 €
	rd.	274.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) 2 Dachgauben, 2 Balkone	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

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, Zisterne (gem. Bauzeichnung vorhanden)	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor ist dem Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses mit 0,88 zu entnehmen.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-24.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> fehlender Außenputz, nur provisorische Hauseingangstreppe sowie fehlende Befestigung der Wege- und Garagenvorflächen 	-24.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-97.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Herrichten der Außenanlagen Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (ca. 25 % vom vorläufigen Sachwert) 	-95.000,00 €
Summe	-121.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnung UG	58,00		6,00	348,00	4.176,00
	2	Wohnung EG/DG	170,00		5,60	952,00	11.424,00
Doppelgarage (unter- kellert)	1	Doppelgarage EG		2,00	30,00	60,00	720,00
	2	Abstellraum UG		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			228,00	3,00		1.380,00	16.560,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.560,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.140,00 €
jährlicher Reinertrag	= 12.420,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 57.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.004,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.415,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,859
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 363.686,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 57.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 421.086,41 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 421.086,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 121.000,00 €
Ertragswert	= 300.086,41 €
	rd. 300.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-24.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • fehlender Außenputz, nur provisorische Hauseingangstreppe sowie fehlende Befestigung der Wege- und Garagenvorflächen 	-24.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-97.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Herrichten der Außenanlagen • Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (ca. 25 % vom vorläufigen Sachwert) 	-2.000,00 € -95.000,00 €
Summe	-121.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **278.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **300.000,00 €**
ermittelt.

4.6.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vordergründig um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = \mathbf{0,360}$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = \mathbf{0,900}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[274.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 300.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{281.000,00 \text{ €}}$.

4.6.3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 35644 Hohenahr, Hinter der Kirche 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mudersbach	1355	23
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mudersbach	2	171

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 mit rd.

281.000 €

in Worten: zweihunderteinundachtzigtausend 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 25. Juli 2024

Dipl.- Ing, Harald Höchst

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hessische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 20.07.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Fotos vom Ortstermin
- Anlage 05: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (blaues Fadenkreuz)

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35644
Ort: Hohenahr
Straße: Hinter der Kirche
Hausnummer: 6

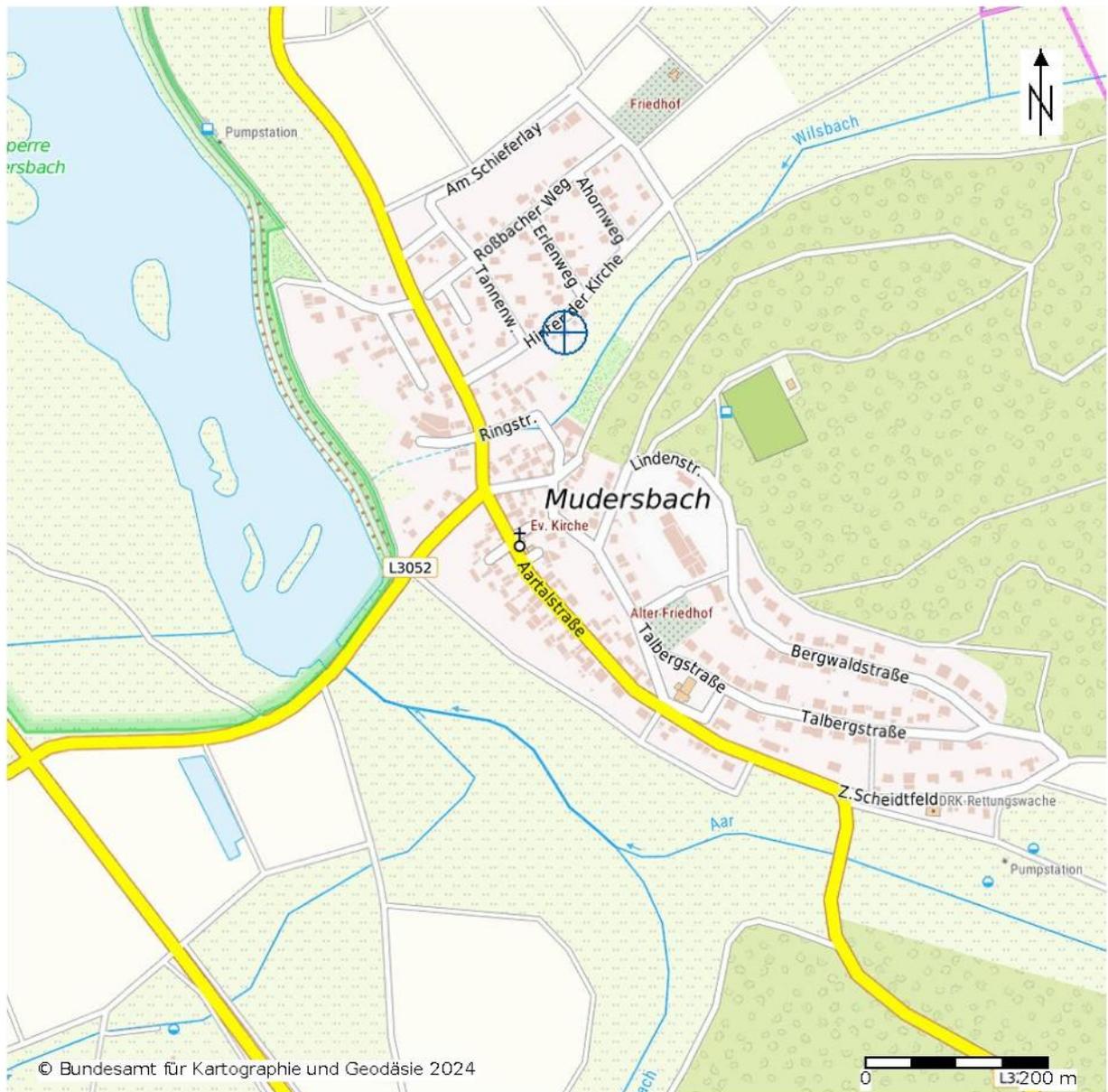


Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (blaues Fadenkreuz)

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35644
Ort: Hohenahr
Straße: Hinter der Kirche
Hausnummer: 6



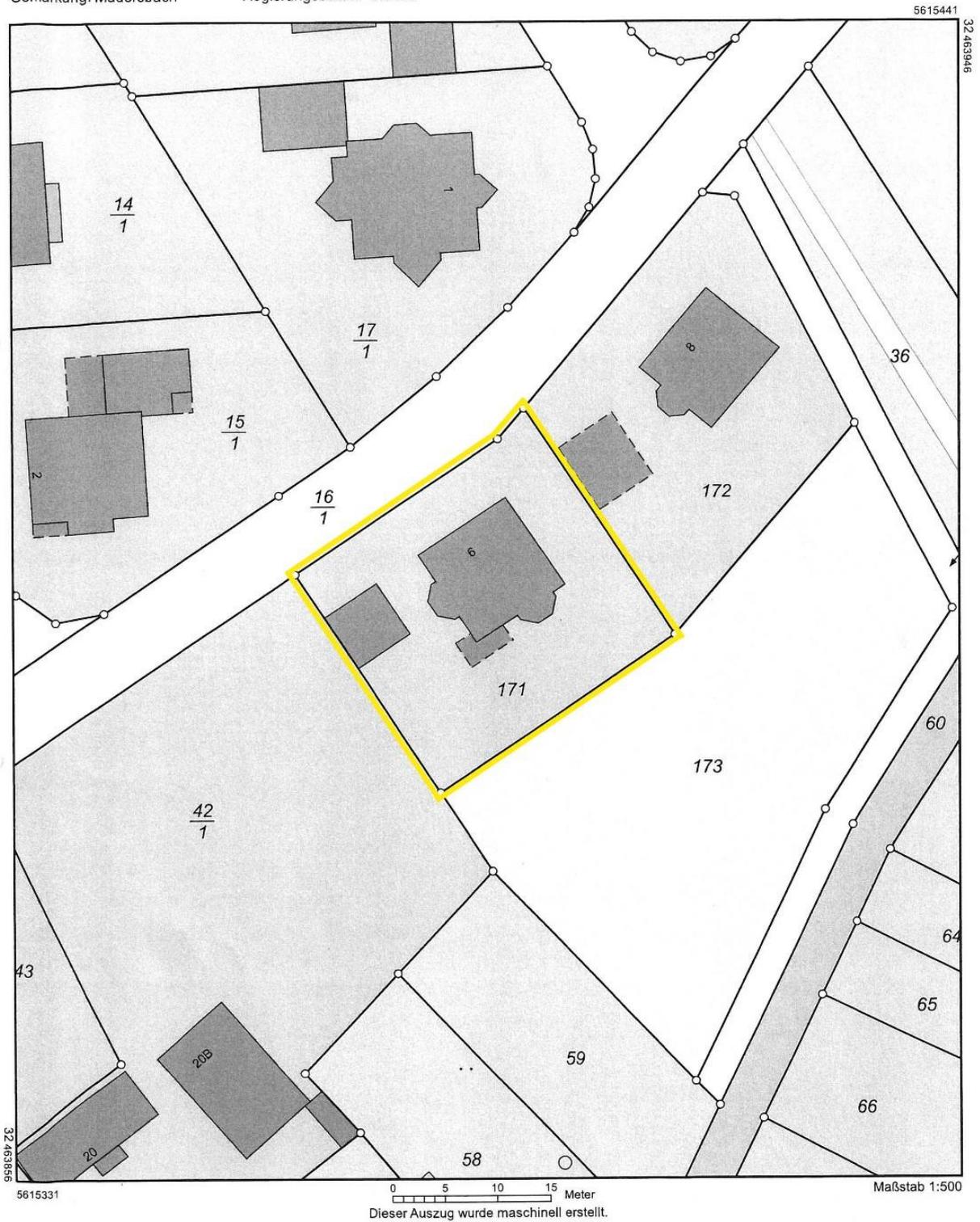
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Flurstück: 171
Flur: 2
Gemarkung: Mudersbach

Gemeinde: Hohenahr
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

Erstellt am 20.03.2024
Antrag: 202488430-1
AZ: SAP 3691595



Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 3



Wohnstraße am Bewertungsobjekt



Nordostansicht

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 3



Nordwestansicht



Ausschnitt Nordwestansicht mit Balkon DG und Balkon EG

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 3 von 3



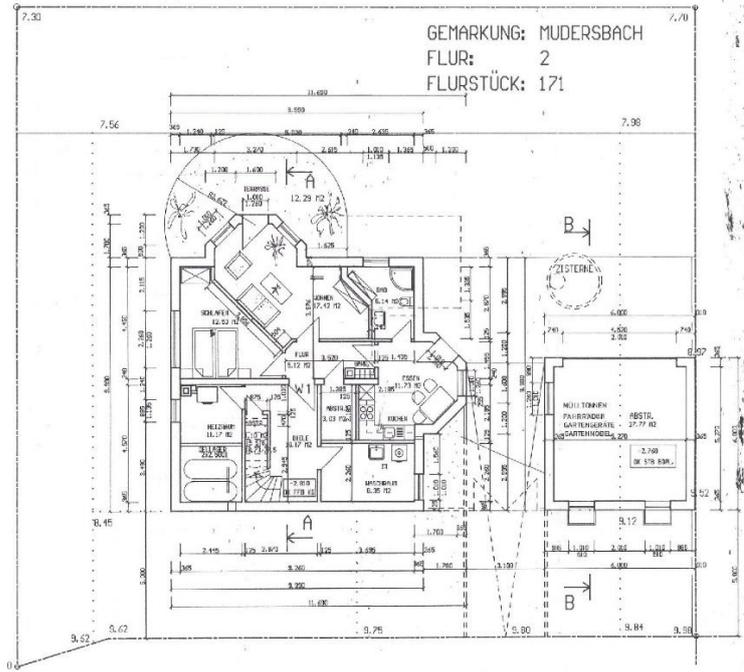
Ostansicht



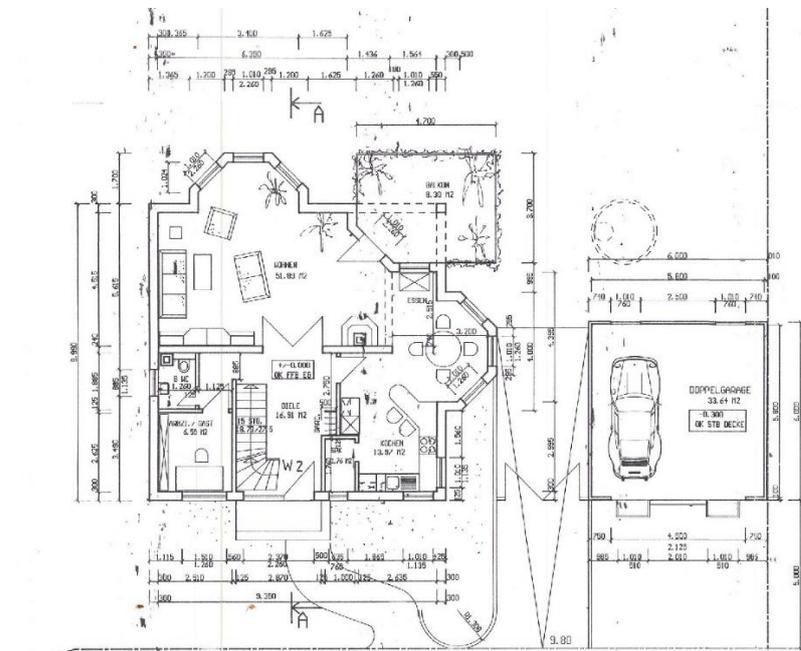
Straßenansicht Doppelgarage

Anlage 5: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 1 von 5



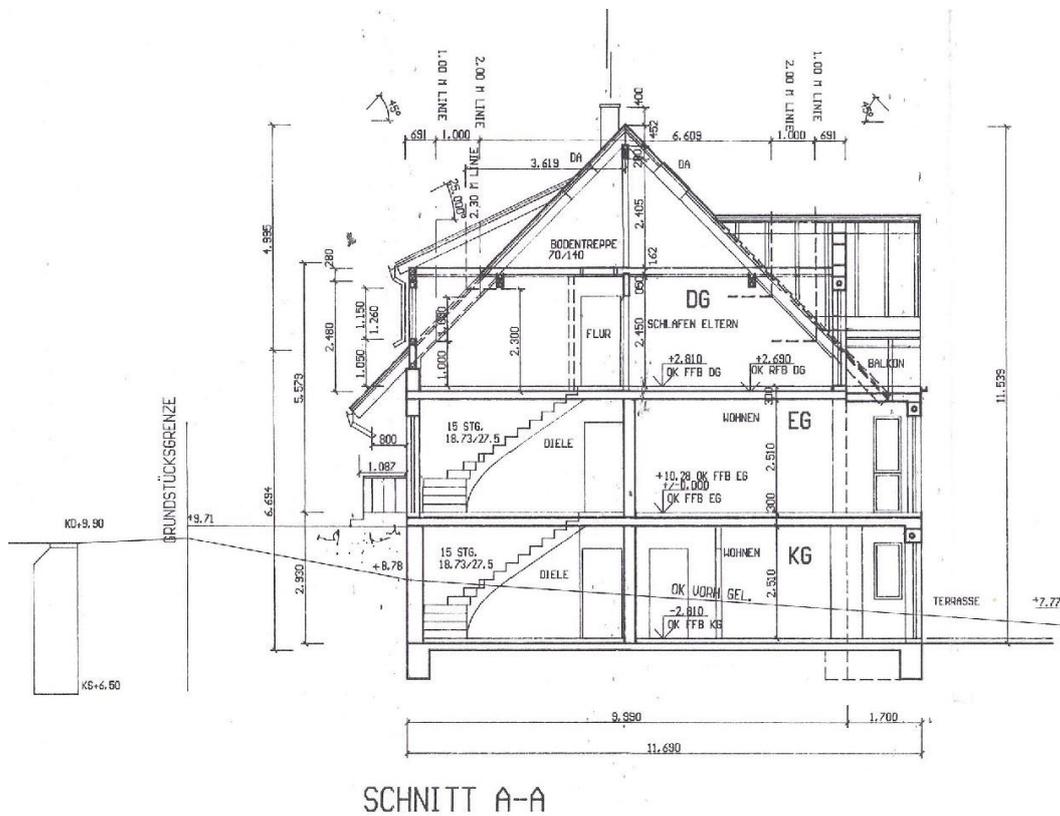
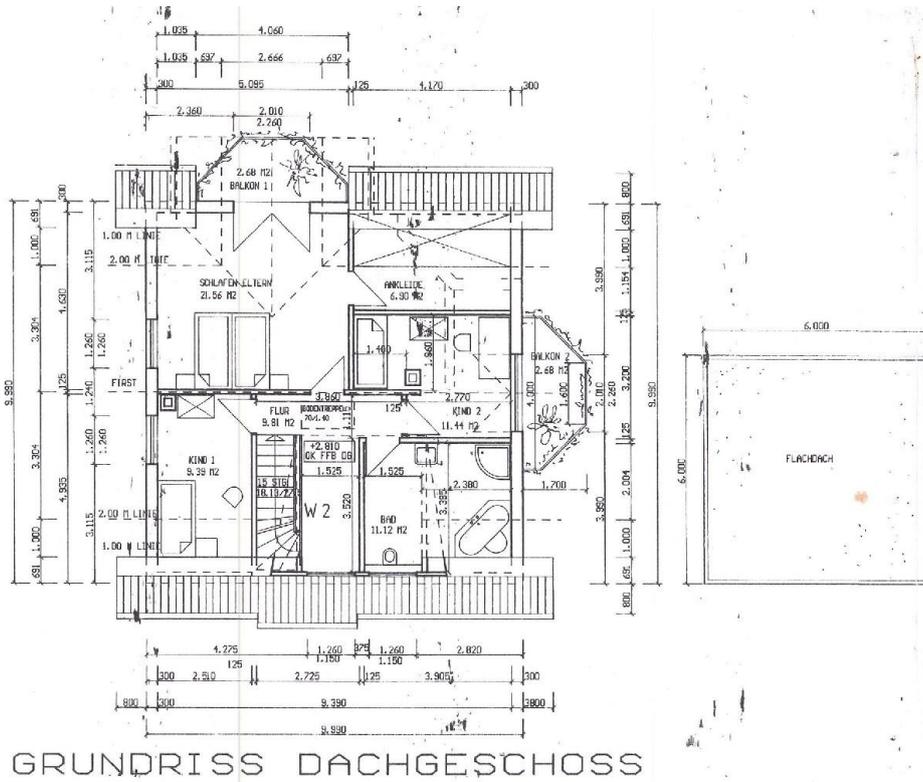
HINTER DER KIRCHE
GRUNDRISS KELLERGEOSCH



HINTER DER KIRCHE
GRUNDRISS ERDGESCH

Anlage 5: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 2 von 5

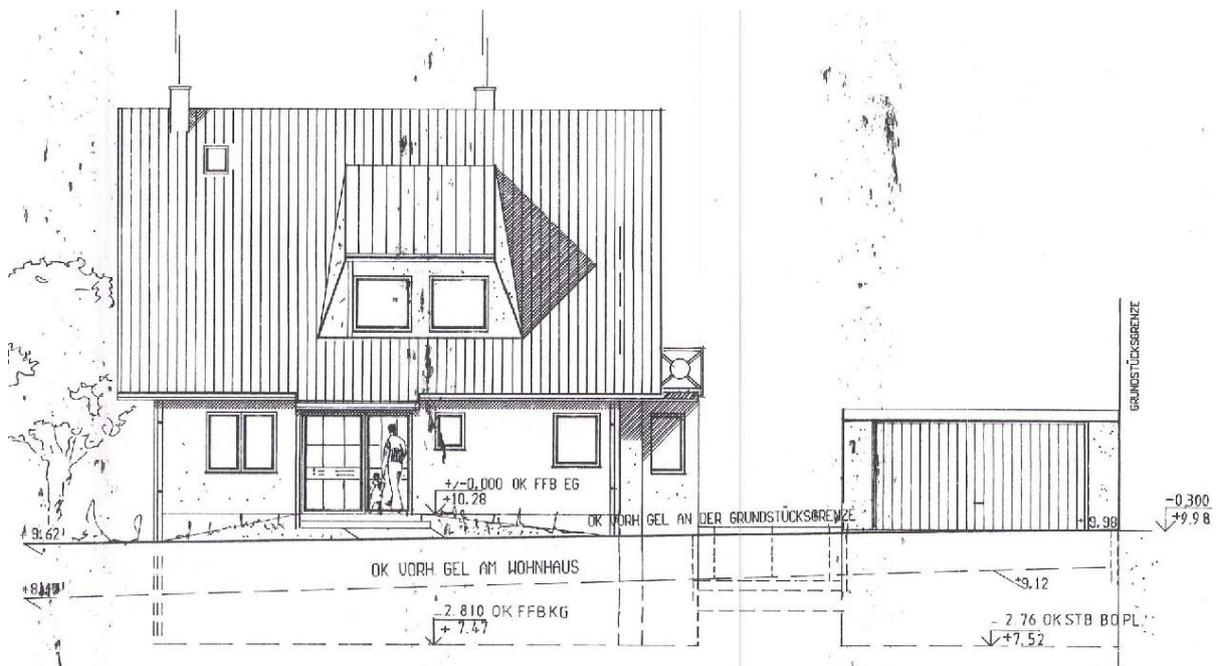


Anlage 5: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 3 von 5



ANSICHT VON NORDOSTEN



ANSICHT VON NORDWESTEN

Anlage 5: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 4 von 5



ANSICHT VON SÜDOSTEN



ANSICHT VON SÜDWESTEN

Anlage 5: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 5 von 5

