Dipl.- Ing. Harald Höchst

Sachverständiger für Immobilienbewertung

Oberdorfstraße 13, 35579 Wetzlar
Telefon: 0170-6391961
E-Mail: harald.hoechst@t-online.de

Amtsgericht Wetzlar
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Datum: 14.07.2026
Az.: 002-Z-2026
Gerichtsaktenzeichen: 92 K 8/26

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 35638 Leun, Limburger Straße 33



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 25.06.2026 ermittelt mit **insgesamt** rd.

120.000 €

in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro

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

Ausfertigung Nr.
Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienwohnhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Rohbau und Außenfassade	9
3.2.3	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	10
3.3	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	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.5.2	Ertragswertberechnung	16
4.6	Verkehrswert	17
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**18**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
5.3	Verwendete fachspezifische Software	18
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**19**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Limburger Straße 33 35638 Leun
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leun, Blatt 2195, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Leun, Flur 19, Flurstück 7/1, Fläche 213 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 12.05.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.06.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 25.06.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einschreiben mit Rückschein vom 02.06.2026 fristgerecht eingeladen. Das Grundstück konnte betreten werden. **Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.**
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
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: • Auszug aus der Liegenschaftskarte • schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt), soweit diese bei den Behörden zu beschaffen waren • Überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche • 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 • Grundbuchauszug

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Wichtige Vorbemerkungen:

Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.
Aus diesem Grund erfolgte die Bewertung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Beurteilung der sonstigen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale lediglich anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte, den wenigen, vorliegenden Bauakten und den Feststellungen im Rahmen der Besichtigung des Grundstücks von außen.
Die für die Bewertung erforderlichen Angaben, wie beispielsweise die Bruttogrundfläche, die Wohnfläche oder der Ausstattungsstandard wurden mittels digitaler Messungen aus der Liegenschaftskarte ermittelt oder durch Erfahrungswerte festgelegt.
Das Vorhandensein von gegebenenfalls bestehenden, jedoch von außen nicht erkennbaren wertbeeinflussenden Umständen konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudes nicht beurteilt werden. Die damit einhergehenden Unsicherheiten wurden in diesem Gutachten durch einen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 25 % des ermittelten Gebäudesachwertes (Abschlag ca. 35.000 €) pauschal berücksichtigt.

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude beruhen wesentliche Festlegungen in diesem Gutachten auf Annahmen.

Unter Anderem wird davon ausgegangen, dass
- das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist
- die Nutzung der Räume weitgehend den Darstellungen in den vorliegenden Bauzeichnungen entspricht

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

Vermietungssituation:
Keine Vermietung. Das Gebäude ist eigengenutzt.

Gewerbebetrieb:
Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden.

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

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:
Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

Energieausweis:
Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Siehe hierzu auch Abschnitt 3.2.1 „Energieeffizienz“

Hinweis:
Auftragsgemäß wurden die sich aus dem Grundbuch Abteilung II ergebenden, nachfolgend genannten dinglichen Lasten bei dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

1. Recht Abt. II Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Überfahrts- und Überwanderungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Flurstück 6
2. Recht Abt. II Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Flurstück 7/2
3. Recht Abt. II Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Flurstück 7/2

Die jeweiligen Werte der Rechte wurden jedoch separat ermittelt und liegen dem Amtsgericht vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Leun (ca. 6.000 Einwohner); Stadtteil Leun (ca. 2.750 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Städte: im Norden Herborn, im Osten Wetzlar, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg Landeshauptstadt: Wiesbaden Bundesstraßen: B 49, B 456 Autobahnzufahrt: A 45 Wetzlar Bahnhof: Leun-Lahnbahnhof Flughafen: Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	erweiterter Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 400 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortsteil vorhanden; Grundschule im Stadtteil Leun vorhanden, weiterführende Schulen in Braunfels, Weilburg und Wetzlar; Ärzte in Leun vorhanden, Kliniken in Braunfels, Weilburg und Wetzlar. Öffentl. Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) im Stadtteil Stockhausen; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend ortskernübliche, zweigeschossige Bauweise mit ein- oder zweiseitiger Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	mäßig (durch Straßenverkehr)
Topografie:	annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: ca. 8 m; mittlere Tiefe: ca. 27 m; Grundstücksgröße: insgesamt 213,00 m²; Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parken entlang der Fahrbahn eingeschränkt möglich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses gemeinsamer Zugang/Zufahrt, zusammen mit den Grundstücken Limburger Straße 33A und Limburger Straße 35
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastenverdächtiger Flächen wurden nicht vorgenommen. Ein Verdacht oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. In dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.07.2026 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Leun, folgende wertbeeinflussende Eintragungen. 1.: *“Grunddienstbarkeit (Überfahrts- und Überwanderungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Flurstück 6 ... auf Ersuchen des Kulturamtes vom 05.06.1945 ...”* 2.: *“Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Flurstück 7/2 ... ”*

	3.: *“Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Flurstück 7/2 ....”*
	Der Einfluss dieser dinglichen Lasten wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes **nicht** berücksichtigt. Die jeweiligen Werte der Grunddienstbarkeiten wurden jedoch einzeln ermittelt und liegen dem Amtsgericht vor.
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:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Amtsgericht schriftlich erfragt. Demnach enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.
Denkmalschutz:	Das Wertermittlungsobjekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

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 Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.
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:	Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung. Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine detaillierte Baubeschreibung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudes nicht erfolgen.
Insgesamt lässt das äußere Erscheinungsbild einen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf erkennen. Erfahrungsgemäß kann ein einfacher Ausstattungsstandard im Inneren des Gebäudes angenommen werden.
Die nachfolgend angefügte Kurzbeschreibung des Gebäudes erfolgt unter Zugrundelegung der gewonnenen Eindrücke im Rahmen der Besichtigung von außen.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	unbekannt (geschätzt um 1900);
Modernisierung:	Von außen keine Modernisierungen erkennbar
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 165 m², die Wohnfläche wurde überschlägig ermittelt; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 455 m².
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres sowie der Feststellungen im Rahmen der Besichtigung von außen, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf Klasse „G“ mit einem Energieverbrauch von 200 bis 250 kWh/ (m² * a) geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Barrierefreiheit wird auch im Inneren des Gebäudes nicht vermutet. Eine entsprechende Nachrüstung ist unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte auszuschließen. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2.2 Rohbau und Außenfassade

Wände:	Vermutlich Mischbauweise (Fachwerk und Mauerwerk)
Geschossdecken:	Vermutlich Massivdecke über KG; Holzbalkendecke über EG und OG.

Dach:	Satteldach Dacheindeckung Schiefer
Außenansicht:	Verputzt, mit Fassadenanstrich
Fenster:	Soweit erkennbar, Holzfenster mit nicht mehr zeitgemäßer Isolierverglasung; Rollläden teilweise vorhanden

3.2.3 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Hauseingangsstufen mit Überdachung
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich mäßig bis schlecht. Es ist ein Unterhaltungsstau sowie ein allgemeiner Renovierungsbedarf erkennbar.

3.3 Außenanlagen

Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, befestigte Hofflächen, Holzschuppen

Im Übrigen wird auf die in der Anlage beigefügten Fotos und Bauzeichnungen verwiesen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 35638 Leun, Limburger Straße 33 zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Leun	2195	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leun	19	7/1	213 m²

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 2ImmoWertV), 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) 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) 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) 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) 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). 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, Lagemerkmale, 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 (einfache Lage) **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	213 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2026 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)	**=**	**65,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	25.06.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	65,00 €/m²	
Fläche (m²)	650	213	×	1,050	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**68,25 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**68,25 €/m²**	
Fläche	×	213 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	14.537,25 € **14.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2026 insgesamt **14.500,00 €.**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	619,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	455,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	281.645,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	544.701,43 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	544.701,43 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	136.175,36 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	138.675,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**138.675,36 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**4.500,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**143.175,36 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**14.500,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**157.675,36 €**
Sachwertfaktor	×	**0,98**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**154.521,85 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**35.000,00 €**
Sachwert	**=**	**119.521,85 €**
	rd.	**120.000,00 €**

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon, Hauseingangsstufen mit Überdachung	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, befestigte Hofflächen, Holzschuppen	4.500,00 €
Summe	4.500,00 €

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-35.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (ca. 25 % vom vorläufigen Gebäudesachwert)	-35.000,00 €	
Summe		-35.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	165,00		5,25	866,25	10.395,00
Summe			165,00	-		866,25	10.395,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**10.395,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**25,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**2.598,75 €**
jährlicher Reinertrag	=	**7.796,25 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,50 %** von **14.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**217,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.578,75 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **20** Jahren Restnutzungsdauer	×	**17,169**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**130.119,56 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**14.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**144.619,56 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**144.619,56 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Ausführungen zum Sachwertverfahren)	–	**35.000,00 €**
Ertragswert	=	**109.619,56 €**
	rd.	**110.000,00 €**

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. **120.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **110.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 35638 Leun, Limburger Straße 33

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Leun	2195	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Leun	19	7/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2026 mit rd.

120.000 €

in Worten: einhundertzwanzigtausend 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 14. Juli 2026

(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

WoFlV:
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 07.06.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

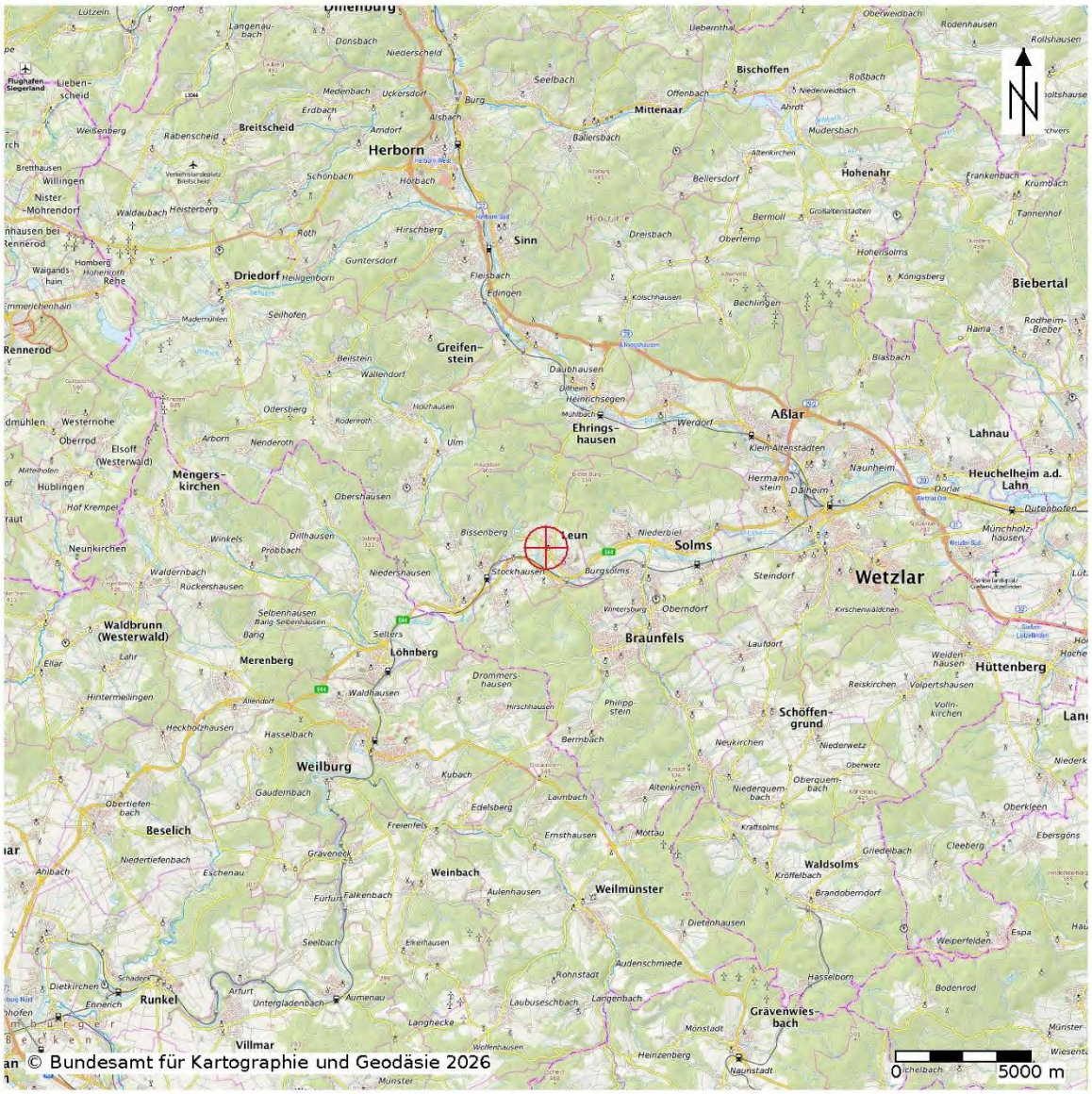
Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

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

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	35638
Ort:	Leun
Straße:	Limburger Straße
Hausnummer:	33



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	35638
Ort:	Leun
Straße:	Limburger Straße
Hausnummer:	33

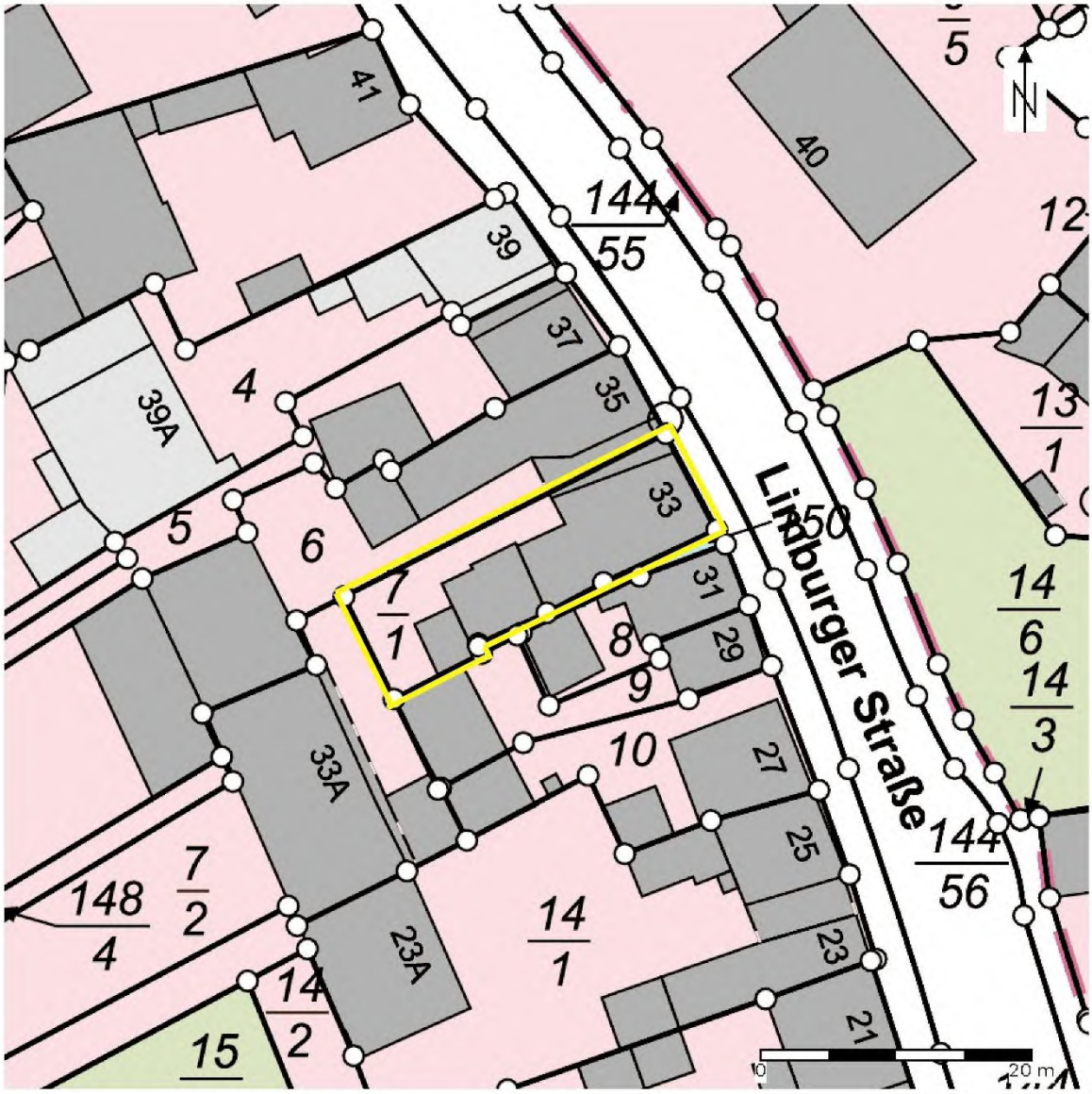


Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	35638
Ort:	Leun
Straße:	Limburger Straße
Hausnummer:	33



Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 2



Straßenansicht der gemeinsamen Zufahrt



Rückwärtige Ansicht mit Darstellung des Verlaufs der Grundstücksgrenze in BLAU

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 2



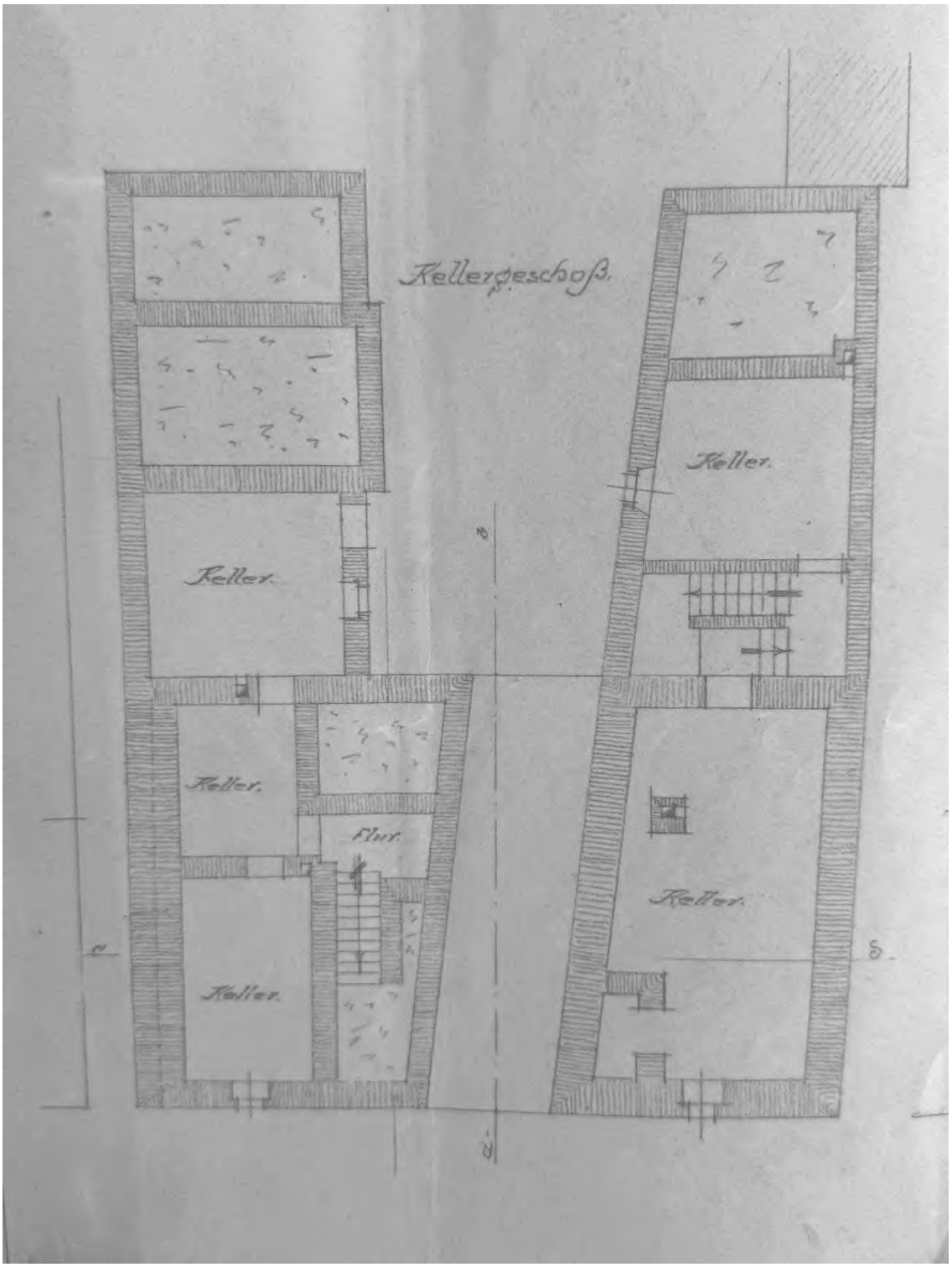
Südliche Außenwand. Zwischen den beiden Häusern verläuft auf dem Flurstück 150 gemäß der Bewilligung zur Eintragung der Grunddienstbarkeit die Wasserleitung für das Wohnhaus Limburger Straße 33A.



Hof mit Hauseingangsbereich und Trennlinie zwischen den Hausnummern 33 und 35 in BLAU

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

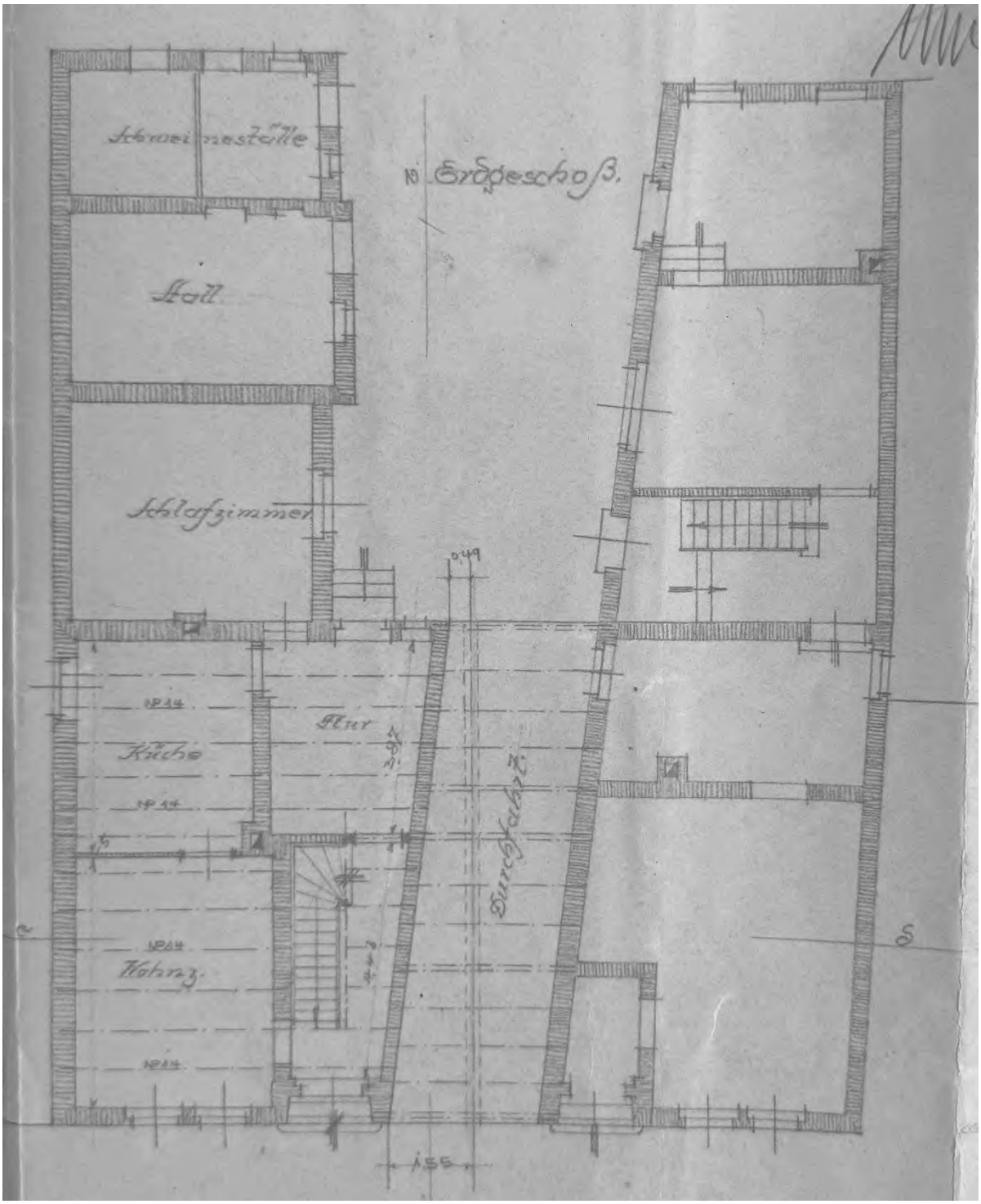
Seite 1 von 4



Grundriss Kellergeschoss (der rechte Gebäudeteil ist das Nachbargebäude auf Flurstück 6)

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

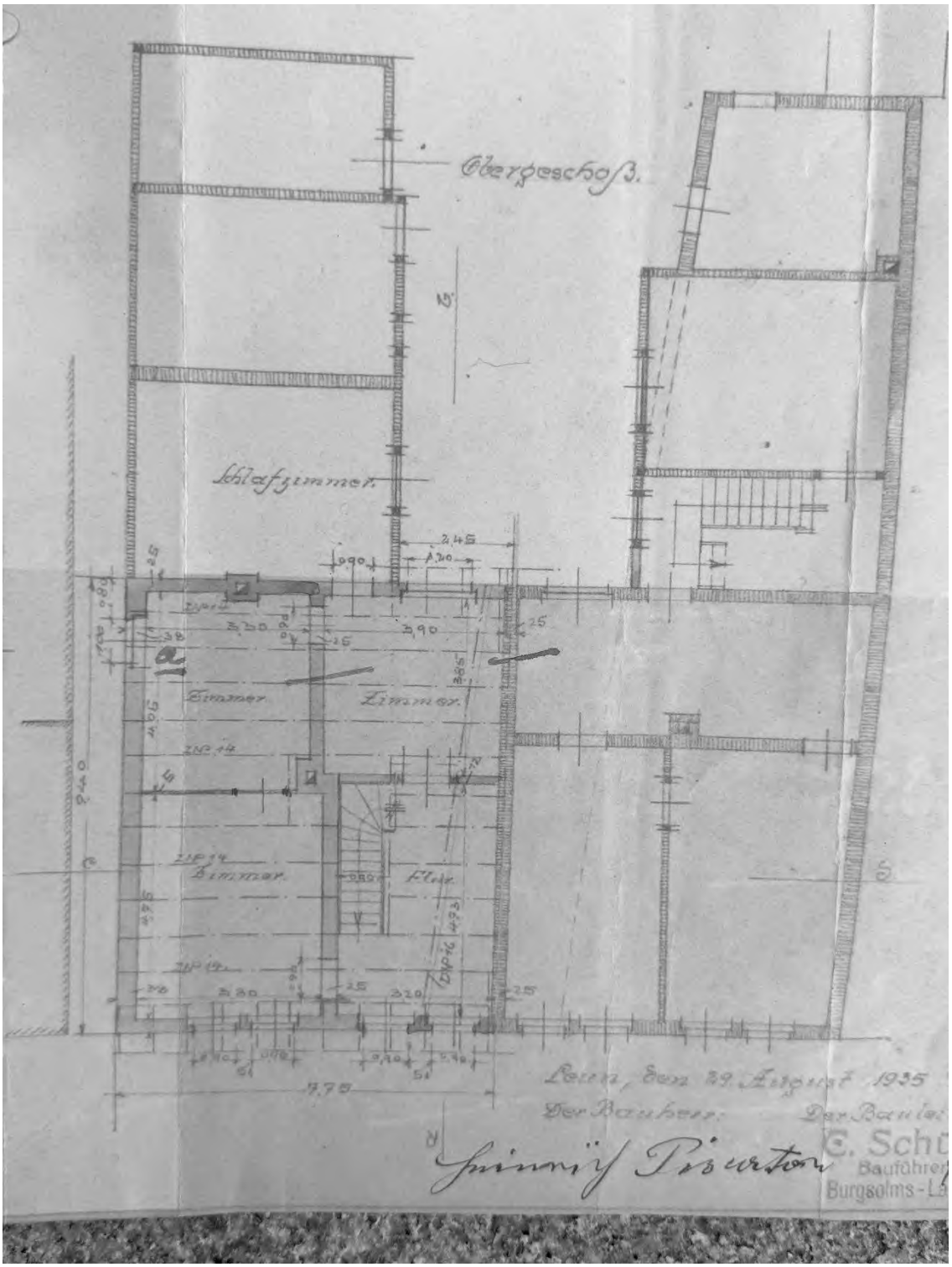
Seite 2 von 4



Grundriss Erdgeschoss (der rechte Gebäudeteil ist das Nachbargebäude auf Flurstück 6)

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

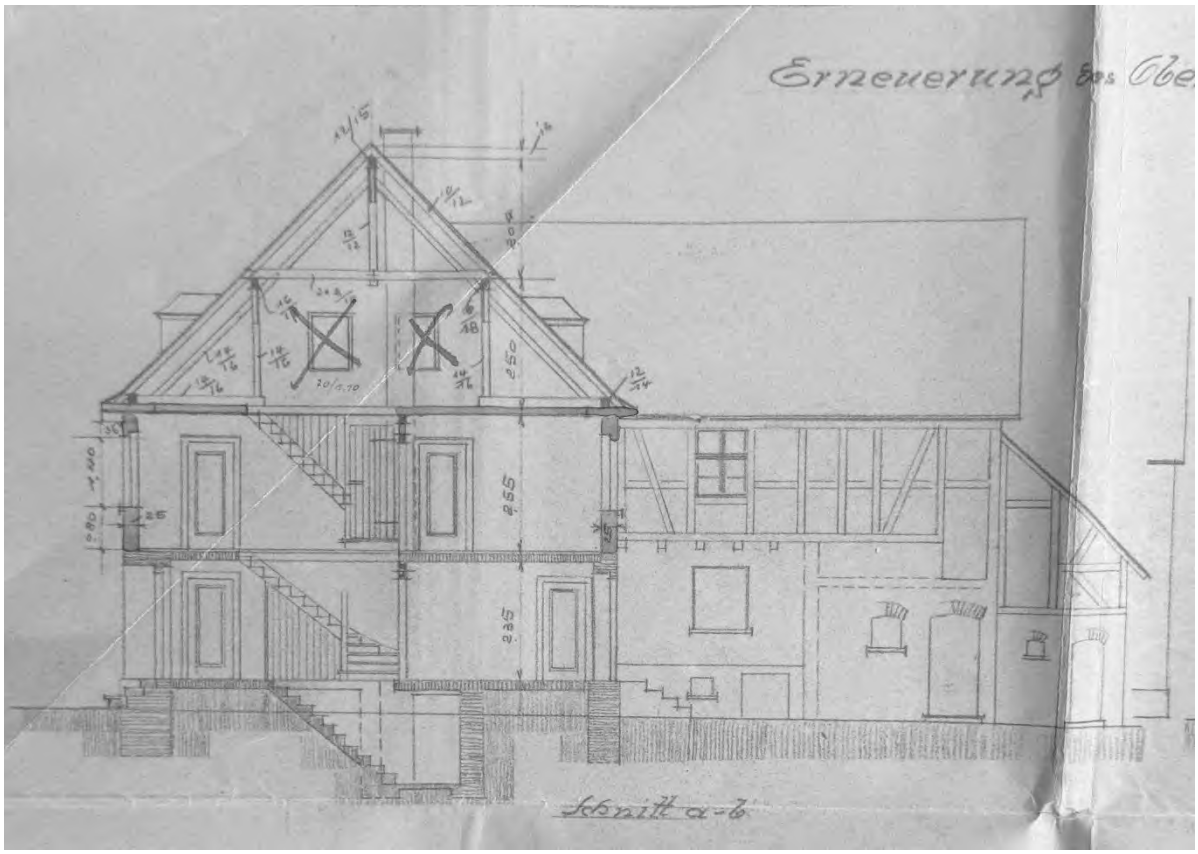
Seite 3 von 4



Grundriss Obergeschoss (der rechte Gebäudeteil ist das Nachbargebäude auf Flurstück 6)

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

Seite 4 von 4



Schnitt