

**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: 16.11.2024  
Az.: 006-Z-2024

**Gerichtsaktenzeichen: 92 K 34/23**

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

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück**  
**in 35641 Schöffengrund-Schwalbach, Hauptstraße 39**  
**sowie**  
**für ein weiteres, rückseitig angrenzendes, unbebautes Grundstück**



Der **Verkehrswert beider Grundstücke** wurde zum Stichtag 09.10.2024  
ermittelt mit insgesamt rd.

**334.600 €**

**(in Worten: dreihundertvierunddreißigtausendsechshundert Euro)**

Die **Einzelwerte** beider Grundstücke wurden zusätzlich getrennt ermittelt (s. Abschnitt 1.3 des Gutachtens)

### **Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. betreffend Flurstück 21.....	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.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienwohnhaus .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Nebengebäude 1 .....	13
3.4	Nebengebäude 2 (mit Überdachung) .....	13
3.5	Scheune .....	13
3.6	Nebengebäude 3 .....	13
3.7	Gerätehütte .....	13
3.8	Außenanlagen.....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	14
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 21 .....	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.2	Sachwertermittlung .....	16
4.2.2.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16

4.2.2.2	Sachwertberechnung .....	17
4.2.2.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	18
4.2.3	Ertragswertermittlung .....	21
4.2.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21
4.2.3.2	Ertragswertberechnung .....	22
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 21 .....	23
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 25 .....	23
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	24
<b>4.3.3</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>25</b>
<b>4.3.4</b>	<b>Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....</b>	<b>25</b>
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 25 .....	25
4.4	Verkehrswert .....	25
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>27</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	27
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>28</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Grundstück (Flurstück 21), bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden sowie</li><li>2. Ein weiteres, rückseitig angrenzendes, bisher unbebautes Grundstück (Flurstück 25)</li></ol>
Objektadresse:	Hauptstraße 39 35641 Schöffengrund-Schwalbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwalbach, Blatt 2036, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Schwalbach, Blatt 2036, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Schwalbach, Flur 9, Flurstück 21, Fläche 638 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Schwalbach, Flur 9, Flurstück 25, Fläche 591 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 15.07.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden
Wertermittlungsstichtag:	09.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.10.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.10.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.  Gebäude und Außenanlagen konnten vollständig besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	der Schuldner sowie 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: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Berechnung des Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht</li><li>• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>• Auskunft zu den Bodenrichtwerten</li><li>• Auskunft betreffend gegebenenfalls vorhandenen Altflächen</li><li>• Marktdaten aus der Wohnungsmietwertübersicht des örtlichen Gutachterausschusses sowie aus eigenen Auswertungen</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

**Wichtige Vorbemerkungen:**

Weder beim Eigentümer noch bei der Gemeinde oder der unteren Bauaufsichtsbehörde lagen Bauzeichnungen oder sonstige verwertbare Bauvorlagen vor.

Die für die Bewertung erforderlichen Angaben (Bruttogrundfläche sowie die Wohn- bzw. Nutzflächen), wurden unter Zugrundelegung digitaler Messungen aus der Liegenschaftskarte ermittelt oder durch Erfahrungswerte festgelegt.

**Vermietungssituation:**

Eine Vermietung liegt nicht vor.

**Gewerbebetrieb:**

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

**Maschinen und Betriebseinrichtungen:**

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

**Hausschwamm:**

Das Vorhandensein von Hausschwamm wurde nicht festgestellt.

**Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:**

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

**Energieausweis:**

Es liegt kein Energieausweis vor.

Das Bewertungsobjekt besteht aus 2 getrennt veräußerbaren Grundstücken mit jeweils eigener Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs.

Auftragsgemäß wurden beide Grundstücke getrennt bewertet:

**Aufstellung der einzelnen Verkehrswerte:**

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **lfd. Nr. 1 (Flurstück 21)** wurde ermittelt mit rd. **277.000 €**

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **lfd. Nr. 2 (Flurstück 25)** wurde ermittelt mit rd. **57.600 €**

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schöffengrund (ca. 6.400 Einwohner); Ortsteil Schwalbach (ca. 1.550 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Wetzlar und Siegen, im Osten Gießen, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden  <u>Bundesstraßen:</u> B 49, B 456  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Wetzlar-Süd, A 45 Hüttenberg-Rechtenbach  <u>Bahnhof:</u> Wetzlar, Waldsolms  <u>Flughafen:</u> Frankfurt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	am Rand des Ortskerns; Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortsteil vorhanden; Grundschule und Kindertagesstätte in fußläufiger Entfernung; weiterführende Schulen und Ärzte überwiegend in der Nachbar- stadt Wetzlar; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfer- nung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) in fußläufiger Entfernung; einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise; teilweise einseitige Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	mäßig (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leichte Hanglage; von der Straße leicht ansteigend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

### Flurstück 21

Straßenfront entlang der Hauptstraße ca. 19,50 m;  
mittlere Tiefe ca. 31 m  
Fläche 638 m<sup>2</sup>

### Flurstück 25

Straßenfront entlang der Straße "Am Sohlbaum" ca. 17,50 m  
mittlere Tiefe ca. 33 m  
Fläche 591 m<sup>2</sup>

Fläche insgesamt 1.229,00 m<sup>2</sup>;

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc. betreffend Flurstück 21

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;  
klassifizierte Straße (Landesstraße L 3035);  
Straße mit mäßigem bis regem 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:

einseitige Grenzbebauung durch Nebengebäude

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.  
Gemäß mündlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt 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. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und auch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Gemeinde nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als 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.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit 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 Alterschließung (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**

### Flurstück 21:

Bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie mit Nebengebäuden;  
Das Objekt ist eigengenutzt.

### Flurstück 25:

Das Grundstück ist unbebaut und dient derzeit als Bewegungsfläche für Pferde.  
Das Grundstück ist bebaubar (baureifes Land)

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauakten und Beschreibungen lagen nicht vor.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Gegebenenfalls vorhandene Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Gegebenenfalls wird diesbezüglich empfohlen, eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1900 (Annahme für Bewertungszwecke, das tatsächliche Baujahr ist unbekannt)
Modernisierung:	im Jahr 2010 umfangreich modernisiert. Dies betrifft unter anderem sämtliche Fenster, das komplette Dach einschließlich Dämmung, die Außendämmung der Außenwände, die Heizungsanlage sowie die Sanitärräume
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 120 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 230 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. 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.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Giebeldreieck und Zwerchhaus verschiefert

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellräume, Waschküche

Erdgeschoss:

Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer, Toilette

Dachgeschoss:

Schlafräume, Kinderzimmer, Bad

Spitzboden:

begehbar, als Abstellfläche nutzbar

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Außendämmung
Innenwände:	vermutlich überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellerdecke massiv, mit Wärmedämmung auf der Unterseite; Decke zum Dachgeschoss und zum Spitzboden als Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesenbelag  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Teppichbodenbelag
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangsstufen, überdacht; Hauseingangstür mit Lichtausschnitt; Diele
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Zwerchhaus, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Spitzboden begehbar;  Dachflächen gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Wärmepumpe (Marke Buderus); Flachheizkörper, mit Thermostatventilen, zusätzlicher Kaminanschluss (Kaminofen)  Hinweis: ein Gasanschluss ist im Keller vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Dielenbeläge, vereinzelt auch Teppichboden- und Fliesenbeläge
Wandbekleidungen:	überwiegend Strukturputz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Strukturputz, gestrichen, teilweise auch Profilholzverkleidung
Fenster:	Kunststofffenster (Sprossenfenster) mit Wärmeschutzverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen (Sperrholz) mit Futter und Bekleidung
sanitäre Installation:	1 Bad mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC im Dachgeschoss; Dielenfußboden, Wände und Decke mit Profilholzverkleidung, sowie 1 separate Gästetoilette mit WC und Waschbecken im EG. Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; Die Fußbodenbeläge (Holzdielen) sind teilweise renovierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen im Kellergeschoss

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	straßenseitiges Zwerchhaus, Eingangsvorbau, Hauseingangstreppe mit Überdachung, Dachflächenfenster
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.  
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.  
Das Gebäude befindet sich durch diverse Wärmedämm- und andere Modernisierungsmaßnahmen in einem energetisch guten Zustand

### **3.3 Nebengebäude 1**

In Massivbauweise zwischen Scheune und Wohnhaus errichtet; im Erdgeschoss befindet sich neben Abstellräumen und einer Pferdebox auch die Heizungsanlage für das Wohnhaus; das Dachgeschoss ist nur eingeschränkt nutzbar.

### **3.4 Nebengebäude 2 (mit Überdachung)**

Nebengebäude einschließlich einer Überdachung in Holzbauweise; im Gebäude befindet sich neben Pferdebox und Abstellraum auch ein provisorisch ausgebauter Aufenthaltsraum

### **3.5 Scheune**

Überwiegend in Massivbauweise errichtetes Gebäude; im Erdgeschoss befinden sich Pferdeboxen und Abstellräume; der Raum oberhalb des Erdgeschosses ist nicht nutzbar

### **3.6 Nebengebäude 3**

Eingeschossiges, an die Scheune angebautes Gebäude; als Abstellraum genutzt

### **3.7 Gerätehütte**

Eingeschossiges Gebäude, rückwärtig an die Scheune angebaut mit Pferdebox und Abstellraum

### **3.8 Außenanlagen**

Flurstück 21:

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Einfriedungen

Flurstück 25:

Das erschlossene, unbebaute Flurstück (Bauplatz) wird derzeit als Bewegungsfläche für Pferde genutzt und ist entsprechend eingerichtet (siehe Fotos). Nach Rückbau der vorhandenen Aufbauten kann das Flurstück bebaut werden.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 35641 Schöffengrund-Schwalbach, Hauptstraße 39 sowie für ein weiteres, rückseitig angrenzendes, unbebautes Grundstück

zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schwalbach	2036	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwalbach	9	21	638 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schwalbach	2036	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwalbach	9	25	591 m <sup>2</sup>

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 21	Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden	638 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 25	unbebaut (Bauplatz)	591 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.229 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 21

### 4.2.1 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	638 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks 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>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 80,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	650	638	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 638 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 51.040,00 € <b>rd. 51.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 insgesamt **51.000,00 €**.

**4.2.2 Sachwertermittlung****4.2.2.1 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 Vergleichsverfahren 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.

## 4.2.2.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Nebengebäude 1	Nebengebäude 2 (mit Überdachung)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	873,00 €/m <sup>2</sup> BGF	400,00 €/m <sup>2</sup> BGF	380,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	230,00 m <sup>2</sup>	47,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	2.000,00 €	1.500,00 €	2.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	202.790,00 €	20.300,00 €	11.500,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 09.10.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100	182,7/100	182,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	370.497,33 €	37.088,10 €	21.010,50 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	370.497,33 €	37.088,10 €	21.010,50 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	32 Jahre	32 Jahre
• prozentual		54,29 %	54,29 %	54,29 %
• Faktor	x	0,4571	0,4571	0,4571
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	169.354,33 €	16.952,97 €	9.603,90 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	9.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	178.354,33 €	16.952,97 €	11.603,90 €

Gebäudebezeichnung		Scheune	Nebengebäude 3	Gerätehütte
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	420,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF	280,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	78,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	32.760,00 €	8.750,00 €	3.920,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 09.10.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100	182,7/100	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	59.852,52 €	15.986,25 €	7.212,80 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	59.852,52 €	15.986,25 €	7.212,80 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	32 Jahre	32 Jahre
• prozentual		54,29 %	54,29 %	54,29 %

• Faktor	x	0,4571	0,4571	0,4571
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	27.358,59 €	7.307,31 €	3.296,97 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	27.358,59 €	7.307,31 €	3.296,97 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>244.874,07 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>14.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>258.874,07 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>51.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>309.874,07 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,92</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>285.084,14 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>8.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>277.084,14 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>277.000,00 €</b>

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Spitzboden als Abstellfläche nutzbar	2.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.000,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zwerchhaus, Eingangsvorbau, Hauseingangstreppe mit Überdachung, Dachflächenfenster	9.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	9.000,00 €

## Gebäude: Nebengebäude 1

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Zuschlag Nutzung DG als Lagerfläche	1.500,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.500,00 €

## Gebäude: Nebengebäude 2 (mit Überdachung)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
provisorischer Ausbau zum Aufenthaltsraum	2.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.000,00 €

## Gebäude: Nebengebäude 2 (mit Überdachung)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Überdachung	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.000,00 €

**Außenanlagen**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen; Hofbefestigungen, Einfriedungen, Terrasse an der südlichen Außenwand des Wohnhauses	14.000,00 €
Summe	14.000,00 €

**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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-3.000,00 €
• niedrige Raumhöhen im Kellergeschoss	-3.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• geringfügiger Unterhaltungs- und Renovierungsstau wie z. B. Überarbeitung einiger Bodenbeläge im Wohnhaus	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Summe	-8.000,00 €

## 4.2.3 Ertragswertermittlung

### 4.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 bebauten 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.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 4.2.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	120,00		6,00	720,00	8.640,00
Alle Nebengebäude (Gebäudenummern 2 bis 6)	2 bis 6	Vereinfachend wird hier die Summe aller Nutzfläche der Nebengebäude zusammengefasst	165,00		1,75	288,75	3.465,00
Summe			285,00	-		1.008,75	12.105,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.105,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.784,15 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 9.320,85 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,50 % von 51.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 765,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.555,85 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,267
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 216.180,66 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 51.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 267.180,66 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 267.180,66 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 8.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 259.180,66 €</b>
	<b>rd. 259.000,00 €</b>

**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	-3.000,00 €
• niedrige Raumhöhen im Kellergeschoss	-3.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• geringfügiger Unterhaltungs- und Renovierungsstau wie z. B. Überarbeitung einiger Bodenbeläge im Wohnhaus	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Summe	-8.000,00 €

**4.2.4 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 21**

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **277.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 21 wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 mit rd.

**277.000,00 €**

geschätzt.

**4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 25****4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,

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

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

### 4.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	591 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,05	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 84,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	650	591	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>84,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>84,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 591 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 49.644,00 € <b>rd. 49.600,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 insgesamt **49.600,00 €**.

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 25“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>49.600,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>8.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>57.600,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>57.600,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>57.600,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>57.600,00 €</b>

### 4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Ein separater Verkauf des Grundstücks als Bauplatz ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll.

Hierzu ist die Freilegung des Grundstücks erforderlich, was bedeutet, dass zumindest ein Teil der vorhandenen Bodenbefestigungen sowie alle der Pferdehaltung dienenden Aufbauten entfernt werden müssen.

Der hier angesetzte Wert für die Bodenbefestigungen sowie die sonstigen, der Pferdehaltung dienenden Aufbauten, spiegelt insofern den Erlös aus dem Verkauf der Aufbauten und Bodenbefestigungen, abzüglich der Kosten für deren Rückbau wider.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Kanalanschluss (vermutlich bereits vorverlegt); Einfriedungen	4.000,00 €
Bodenbefestigungen; sonstige, der Pferdehaltung dienende Aufbauten	4.000,00 €
Summe	8.000,00 €

### 4.3.5 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 25

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **57.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 25 wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 mit rd.

**57.600,00 €**

geschätzt.

## 4.4 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 21	Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden	638,00 m <sup>2</sup>	277.000,00 €
B - Flurstück 25	unbebaut (Bauplatz)	591,00 m <sup>2</sup>	57.600,00 €
Summe		1.229,00 m <sup>2</sup>	334.600,00 €

Der Verkehrswert der **beiden** Grundstücke

Grundbuch Schwalbach	Blatt 2036	lfd. Nr. 1
Gemarkung Schwalbach	Flur 9	Flurstück 21
<b>sowie</b>		
Grundbuch Schwalbach	Blatt 2036	lfd. Nr. 2
Gemarkung Schwalbach	Flur 9	Flurstück 25

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 mit rd.

**334.600 €**

**in Worten: dreihundertvierunddreißigtausendsechshundert 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 17. November 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**

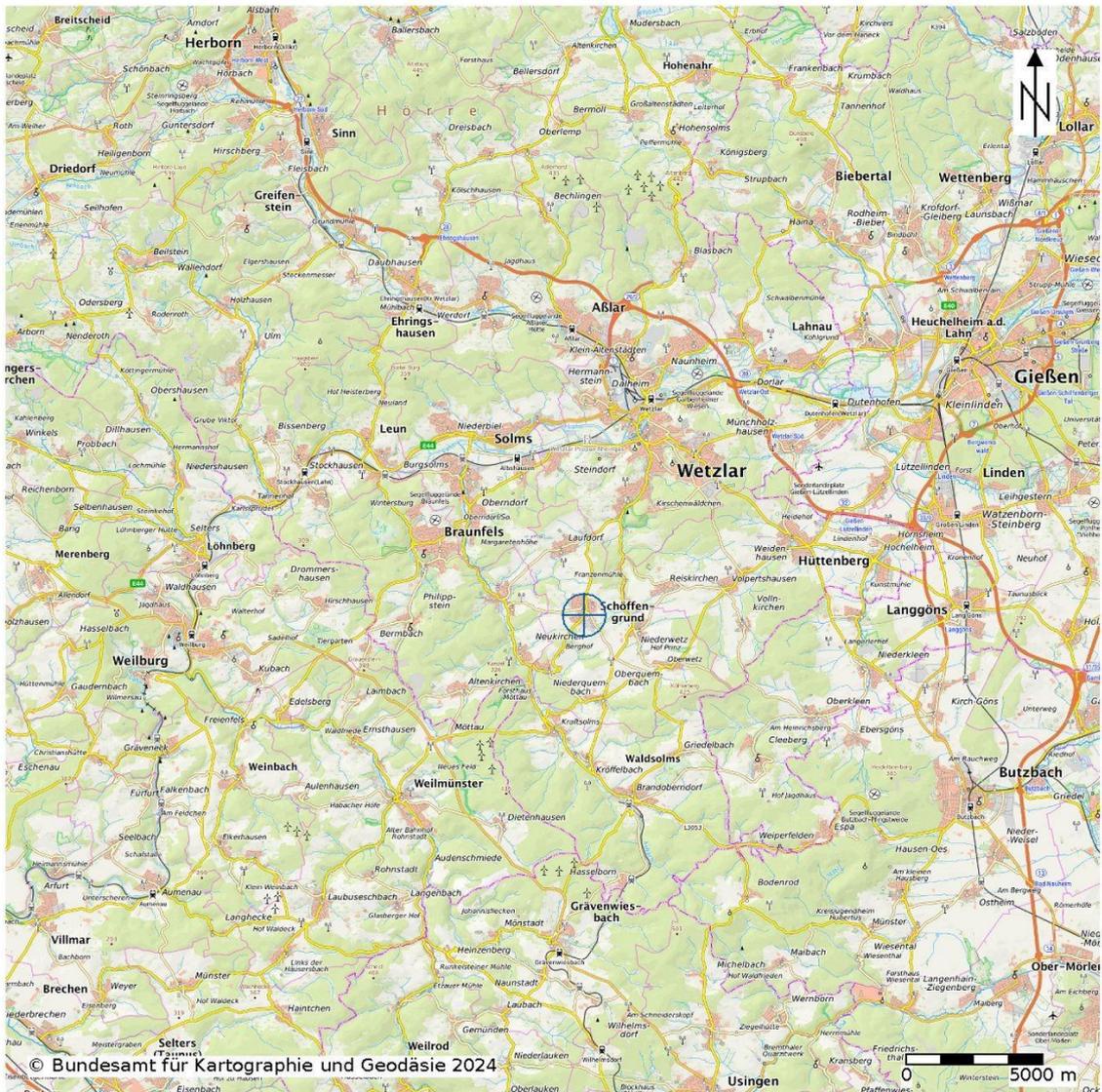
- Anlage 01: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Fotos vom Ortstermin

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

Seite 1 von 1

## Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35641  
Ort: Schwalbach  
Straße: Hauptstraße  
Hausnummer: 39



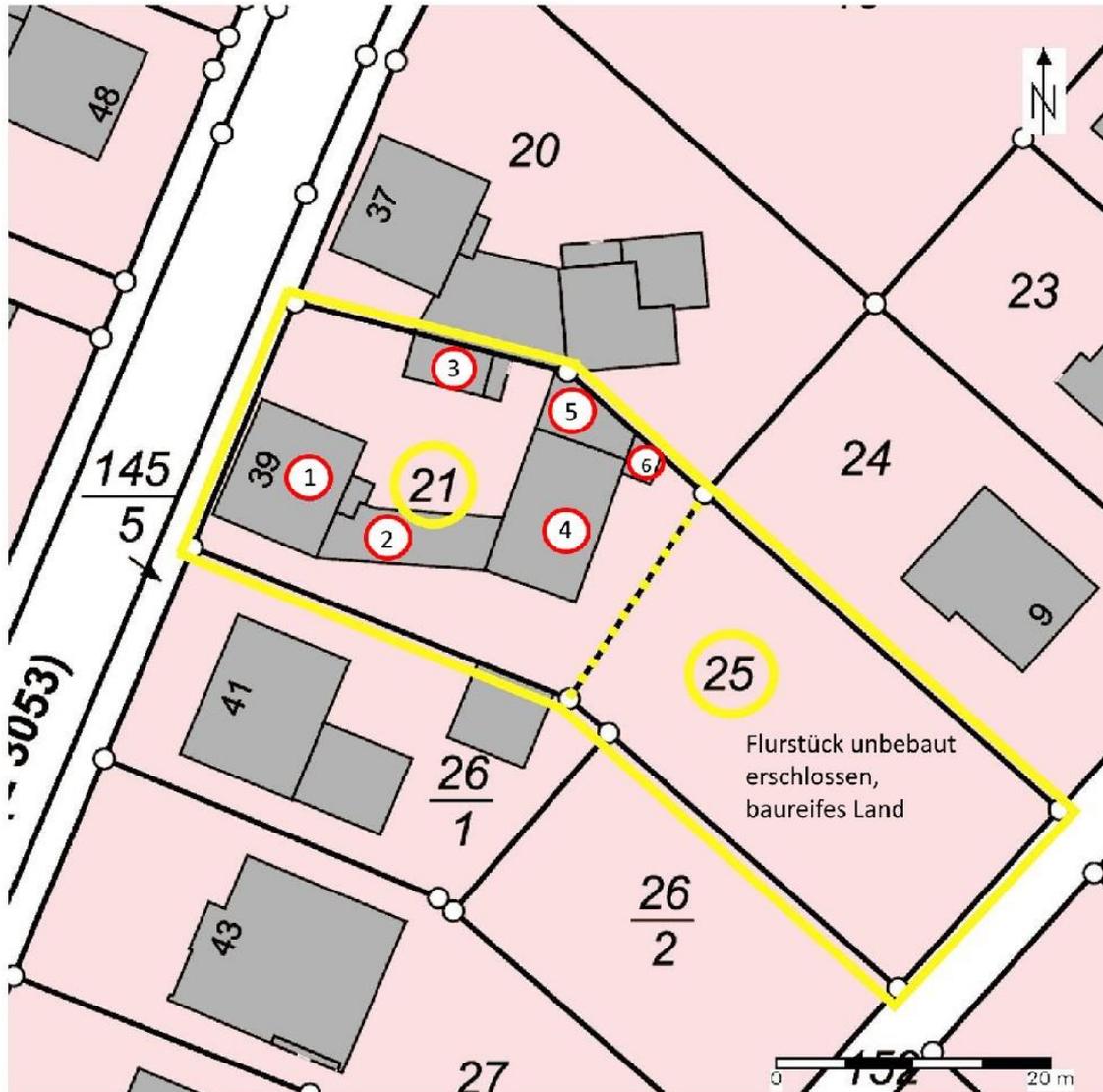


### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

#### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35641  
Ort: Schwalbach  
Straße: Hauptstraße  
Hausnummer: 39



#### Gebäudeliste:

- Gebäudennummer 1: Einfamilienwohnhaus
- Gebäudennummer 2: Nebengebäude 1
- Gebäudennummer 3: Nebengebäude 2 (einschließlich Überdachung)
- Gebäudennummer 4: Scheune
- Gebäudennummer 5: Nebengebäude 3
- Gebäudennummer 6: Gerätehütte

## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 4



Straßenansicht



Hof mit der Scheune im Hintergrund

## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 4



Eingangsbereich Wohnhaus



Bildrand links die Scheune, mittig das Nebengebäude 1 (Gebäudennummer 2);

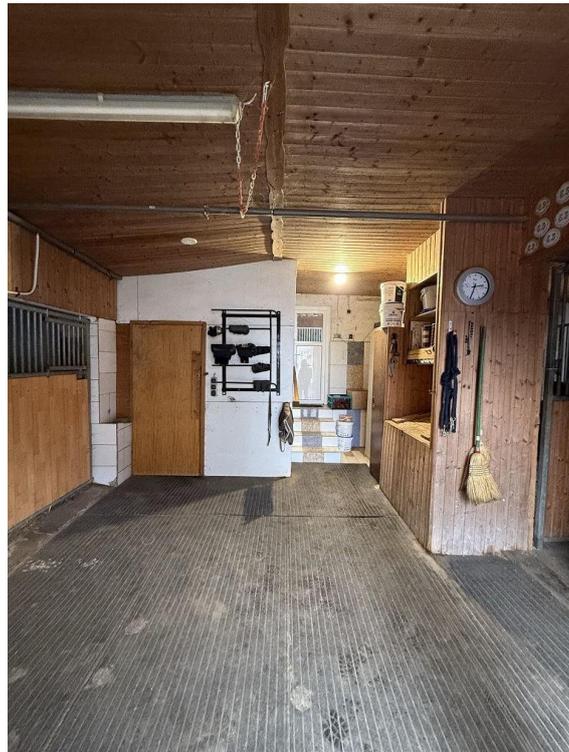
Bildrand rechts das Wohnhaus

## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 3 von 4



Bildrand rechts die Scheune, mittig das Nebengebäude mit Überdachung (Gebäudennummer 3)



Blick in die Scheune

## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 4 von 4



Heizungsanlage im Nebengebäude (Gebäudenummer 2)



Flurstück 25 mit der Pferdehaltung dienenden Einrichtungen (im Übrigen unbebaut); als Bauplatz nutzbar. Im Hintergrund die Gebäude auf Flurstück 21