

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: 05.04.2025
Az.: 011-Z-2024
Gerichtsaktenzeichen: 92 K 48/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück
in 35649 Bischoffen, Bahnhofstraße 16



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.02.2025
ermittelt mit **insgesamt rd.**

106.000 €

in Worten: einhundertsechstausend Euro

Hinweis: der Verkehrswert enthält einen Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier 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 / Maßgaben des Auftraggebers	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.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
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
3.3	Nebengebäude (kleine Scheune)	9
3.4	Garage	9
3.5	Außenanlagen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	12
4.4.3	Sachwertberechnung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
4.5	Ertragswertermittlung	15
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
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 mit Nebengebäude
Objektadresse:	Bahnhofstraße 16 35649 Bischoffen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bischoffen, Blatt 1705, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Bischoffen, Flur 2, Flurstück 175, Fläche 245 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 27.12.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden
Wertermittlungstichtag:	21.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	21.02.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.02.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen. Das Grundstück konnte teilweise 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: • Auszug aus der Liegenschaftskarte • Übersichtsplan und Stadtplan • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), soweit diese noch bei den Behörden zu beschaffen waren • überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen • Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht • Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses • Auskunft zu den Bodenrichtwerten des örtlichen Gutachterausschusses • Auskunft zum Denkmalschutz • Marktdaten aus der Wohnungsmietwertübersicht des örtlichen Gutachterausschusses

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wichtige Vorbemerkungen:

Es konnte lediglich eine Besichtigung des Grundstücks von außen erfolgen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.

Grundlage für die Bewertung sind somit ausschließlich nur die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen, die Liegenschaftskarte sowie die Besichtigung des Grundstücks von außen.

Vermietungssituation:

Ob eine Vermietung vorliegt konnte nicht abschließend ermittelt werden.

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.

Wichtige Hinweise:

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

Unter Anderem wird davon ausgegangen, dass

- das Wohnhaus in Massivbauweise errichtet wurde,
- das Dachgeschoss teilausgebaut ist,
- der Innenausbau des Wohngebäudes einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard besitzt

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

Das Vorhandensein von gegebenenfalls bestehenden, jedoch von außen nicht erkennbaren wertbeeinflussenden Umständen konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude nicht beurteilt werden.

In diesem Gutachten wurden deren mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch einen **Sicherheitsabschlag** berücksichtigt. Sie hierzu auch die Angaben in der Sachwertberechnung.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Festlegung wesentlicher Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung teilweise auf Annahmen beruht, auch wenn dies im Gutachten nicht an jeder Stelle explizit gekennzeichnet ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Bischoffen (ca. 3.320 Einwohner); Ortsteil Bischoffen (ca. 1.230 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Süden Wetzlar und Gießen, im Osten Marburg, im Westen Herborn und Dillenburg <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B 255 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Herborn oder Ehringshausen <u>Bahnhof:</u> Herborn, Wetzlar <u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	am westlichen Rand des ursprünglichen Ortskerns von Bischoffen; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Bischoffen oder den benachbarten Gemeinden; Grundschule in Bischoffen, weiterführende Schulen in Herborn, Ehringshausen und Wetzlar; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) im Ortsteil Niederweidbach; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend zweigeschossige Bauweise mit ortskernüblicher ein- oder zweiseitiger Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	leicht erhöht (durch Straßenverkehr)
Topografie:	von der Straße ansteigend; Hanglage; kleiner Garten mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 29.50 m entlang der Hauptstraße,
ca. 12.50 m entlang der Straße "Auf der Hohl";

mittlere Tiefe:

ca. 8,5 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 245,00 m²;

Bemerkungen:

längliche Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsstraße;

Straße mit leicht erhöhtem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parken entlang der Fahrbahn eingeschränkt möglich.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung zum Flurstück 177.

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich
schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.
Gemäß mündlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlas-
tenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
In dieser Wertermittlung wird deswegen Altlastenfreiheit unter-
stellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen 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 zu-
sätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. 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:	Denkmalschutz besteht gemäß Recherche im Internet 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.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag 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:	Die Bahnhofstraße ist endausgebaut und wurde im Jahr 2019 grundlegend erneuert, Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich, teilweise jedoch auch mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Informationen von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einer Garage sowie einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist, soweit feststellbar, eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine gesicherte, umfangreiche Baubeschreibung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen.

Insgesamt lässt das äußere Erscheinungsbild der Gebäude einen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf erkennen. Erfahrungsgemäß kann ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard im Inneren der Gebäude angenommen werden.

Die nachfolgend angefügte Kurzbeschreibung der Gebäude erfolgt unter Zugrundelegung der vorliegenden Bauzeichnungen und der gewonnenen Eindrücke im Rahmen der Besichtigung von außen.

Auf die beigelegten Fotos wird verwiesen.

3.2 Einfamilienwohnhaus

Baujahr unbekannt (Annahme um 1900); kleinere Anbauten im Jahr 1954 sowie im Jahr 1970.

Freistehendes, zweigeschossiges Gebäude, vermutlich in Massivbauweise;

Das Ursprungsgebäude ist unterkellert;

Annahme: teilausgebautes Dachgeschoss/Spitzboden;

Satteldach mit Schiefereindeckung, auf den Anbauten ein Pultdach;;

Außenwände verputzt bzw. mit Profilelementen verkleidet, rückwärtige Giebelseite verschiefert;

Fenster mit nicht mehr zeitgemäßem Wärmeschutz; Rollläden vorhanden.

Von außen ist ein allgemeiner Instandhaltungsrückstau erkennbar.

Die Wohnfläche wird auf ca. 125 m² geschätzt.

3.3 Nebengebäude (kleine Scheune)

Baujahr unbekannt (Annahme um 1900)

Bauart: Erdgeschoss in Massivbauweise, ab Erdgeschossdecke vermutlich Fachwerkbauweise;

Außenansicht: Erdgeschoss mit Ziegel-Sichtmauerwerk, darüber mit Platten verkleidet;

Dachform: Satteldach Ziegeleindeckung

Hinweis: der rückwärtige Bereich der Scheune konnte nicht eingesehen werden

3.4 Garage

Baujahr: 1969;

Bauart: Massivbauweise;

Außenansicht: verputzt;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Beton, vermutlich mit Bitumenbahnen eingedeckt;

Tor: Kipptor.

Besonderheiten: Glasbausteinfenster in der Längsseite

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Stützmauern, Hofbefestigung, Einfriedungen, kleiner Unterstand für Gartengeräte

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 35649 Bischoffen, Bahnhofstraße 16 zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bischoffen	1705	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bischoffen	2	175	245 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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).

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	550 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	245 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 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	01.01.2024	21.02.2025	× 1,05	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 68,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	550	245	× 1,05	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,95	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 68,08 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	68,08 €/m²	
Fläche	×	245 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	16.679,60 € rd. 16.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 insgesamt **16.700,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Nebengebäude	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	620,00 €/m² BGF	300,00 €/m² BGF	420,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	237,00 m²	50,00 m²	20,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	154.940,00 €	15.000,00 €	8.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	286.174,18 €	27.705,00 €	15.514,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	286.174,18 €	27.705,00 €	15.514,80 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre
• prozentual		74,29 %	74,29 %	74,29 %
• Faktor	x	0,2571	0,2571	0,2571
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	73.575,38 €	7.122,96 €	3.988,86 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	77.575,38 €	7.122,96 €	3.988,86 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		88.687,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	92.687,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	109.387,20 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	131.264,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	25.000,00 €
Sachwert	=	106.264,64 €
	rd.	106.000,00 €

4.4.4 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	durchschnittliche Herstellungskosten
Dachteilausbau (Annahme 50 % der Fläche ist ausgebaut)	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon, überdachte Terrasse, Hauseingangsstufen mit Überdachung, Gaube	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofbefestigung, Einfriedungen	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau, pauschal	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-20.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (ca. 20 - 25% vom vorläufigen Gebäudesachwert)	-20.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	125,00		5,25	656,25	7.875,00
Nebengebäude	1	Lagerräume		1,00	40,00	40,00	480,00
Garage	1	Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			125,00	2,00		726,25	8.715,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.715,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.178,75 €
jährlicher Reinertrag	=	6.536,25 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 16.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	167,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.369,25 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,398
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	104.442,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	121.142,96 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	121.142,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	25.000,00 €
Ertragswert	=	96.142,96 €
	rd.	96.100,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **106.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **96.100,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 35649 Bischoffen, Bahnhofstraße 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bischoffen	1705	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bischoffen	2	175

wird zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 mit rd.

106.000 €

in Worten: einhundertsechstausend 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 05. April 2025

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 26.02.2025) 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 der Lage 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: 35649
Ort: Bischoffen
Straße: Bahnhofstraße
Hausnummer: 16



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35649
Ort: Bischoffen
Straße: Bahnhofstraße
Hausnummer: 16

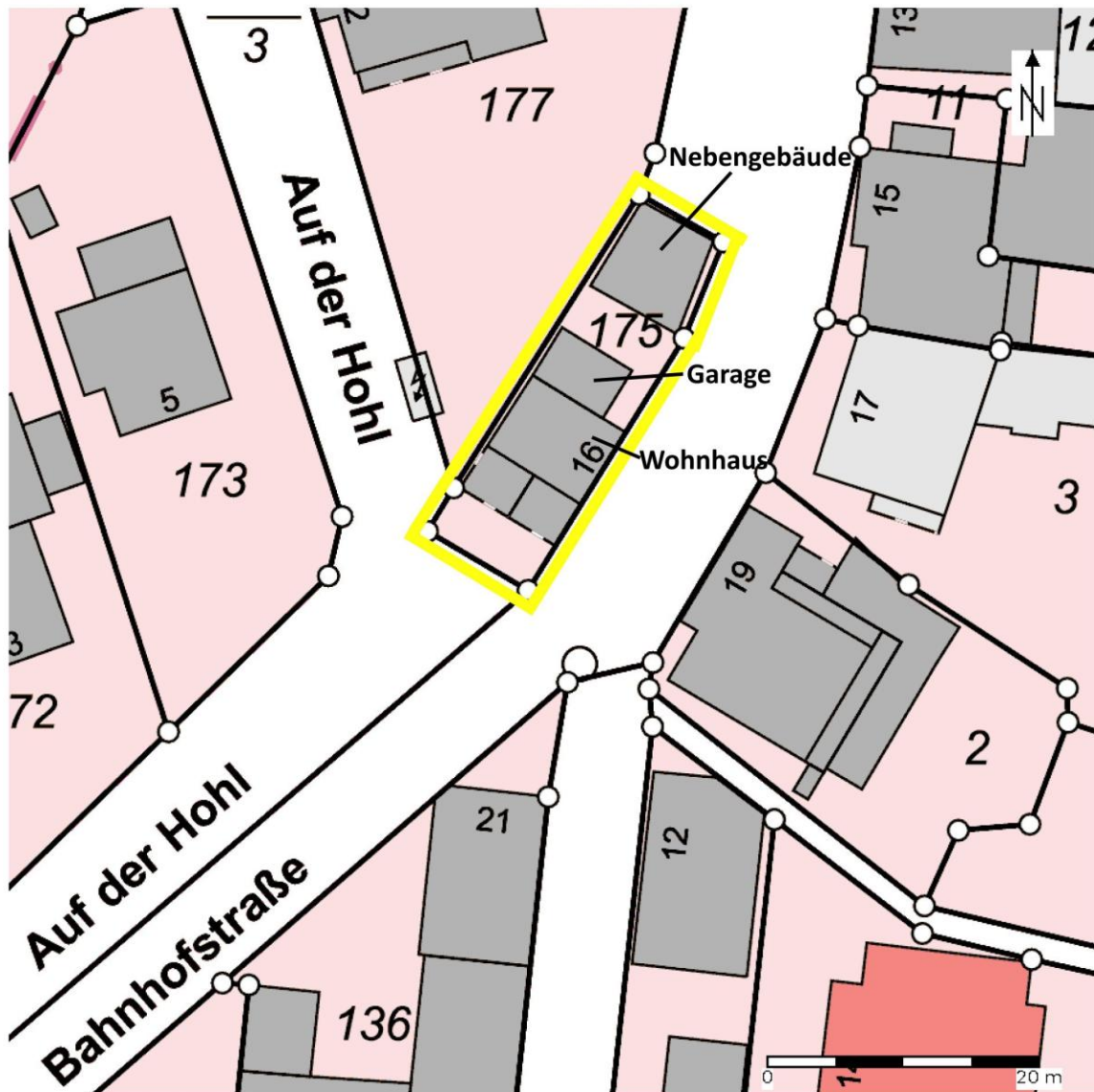


Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	35649
Ort:	Bischoffen
Straße:	Bahnhofstraße
Hausnummer:	16



Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 2



Westansicht (von der Straße "Auf der Hohl")



Südansicht

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 2



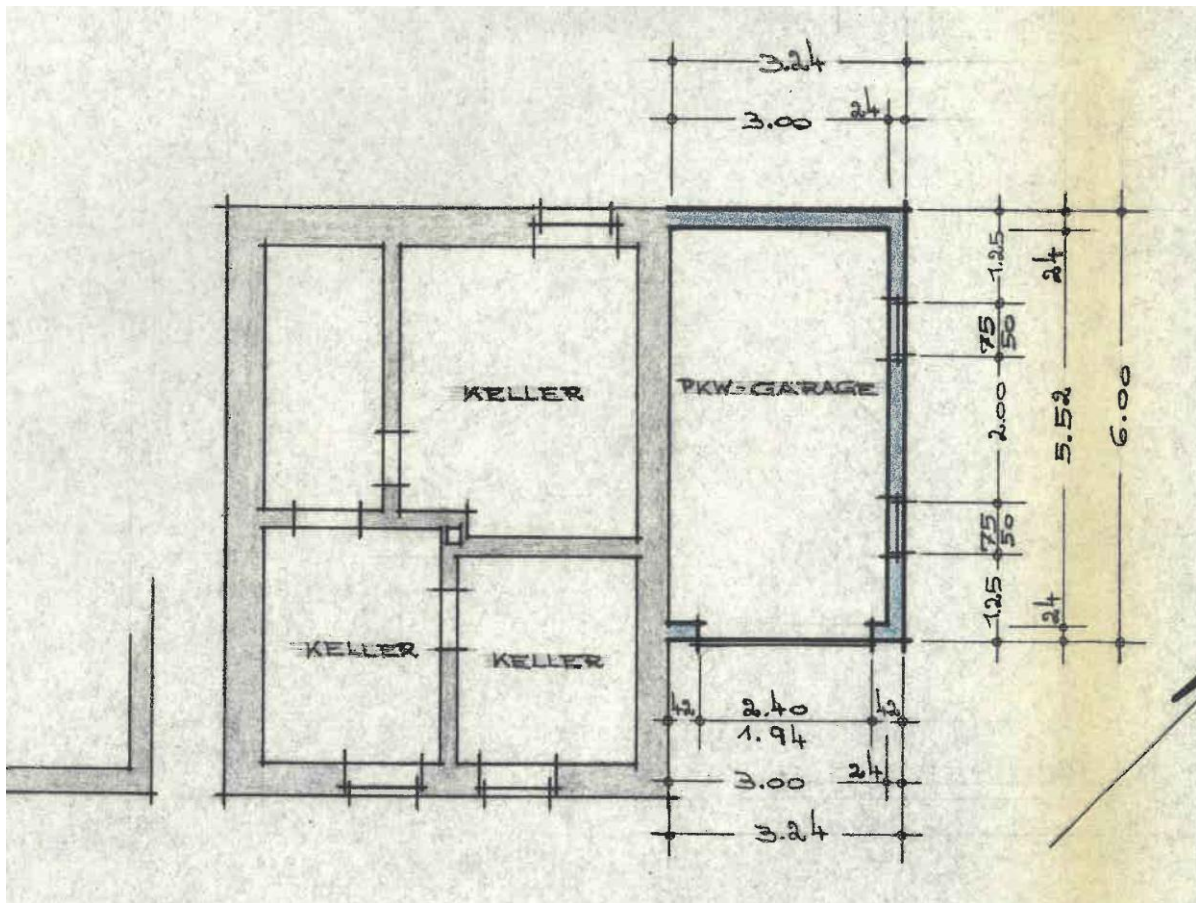
Ostansicht



Ansicht Hof und Nebengebäude

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

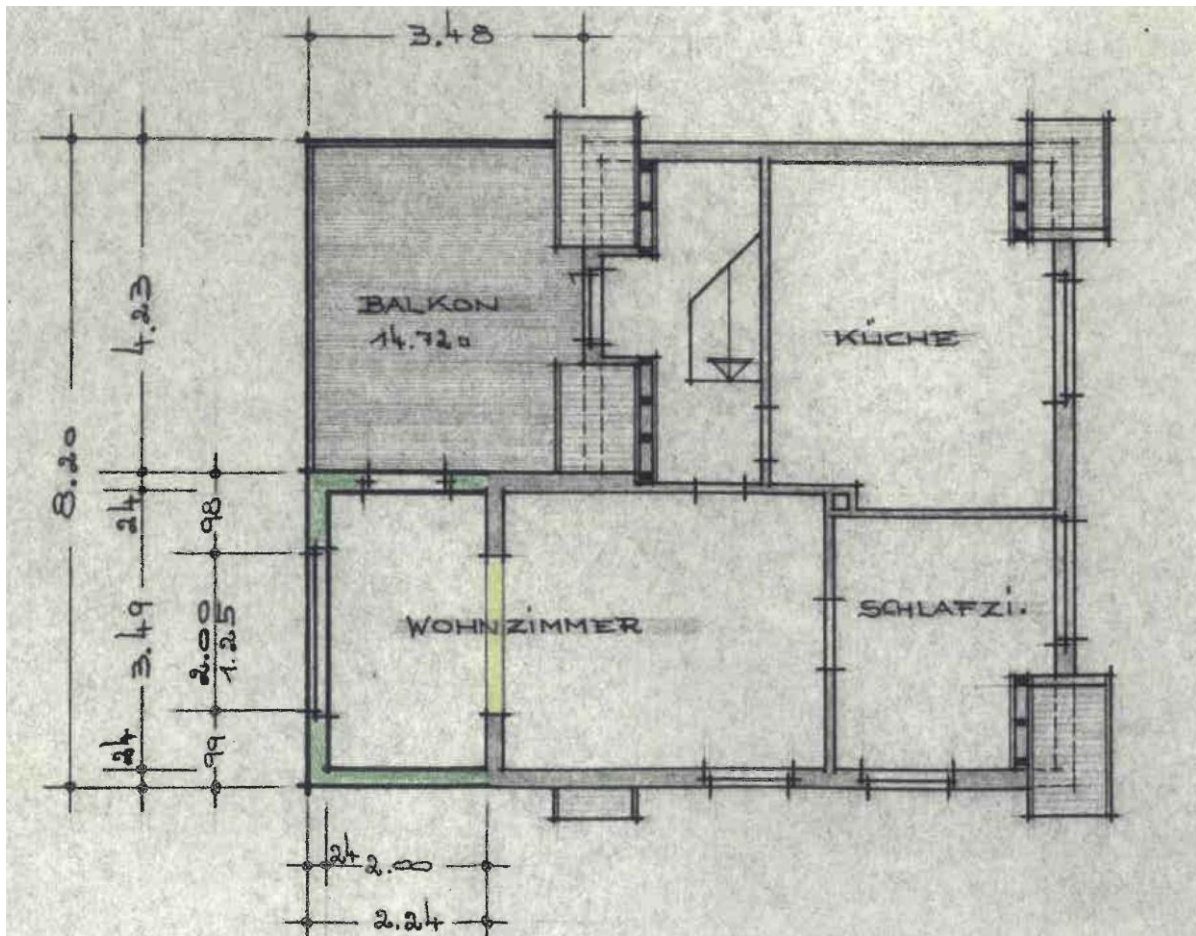
Seite 1 von 4



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)

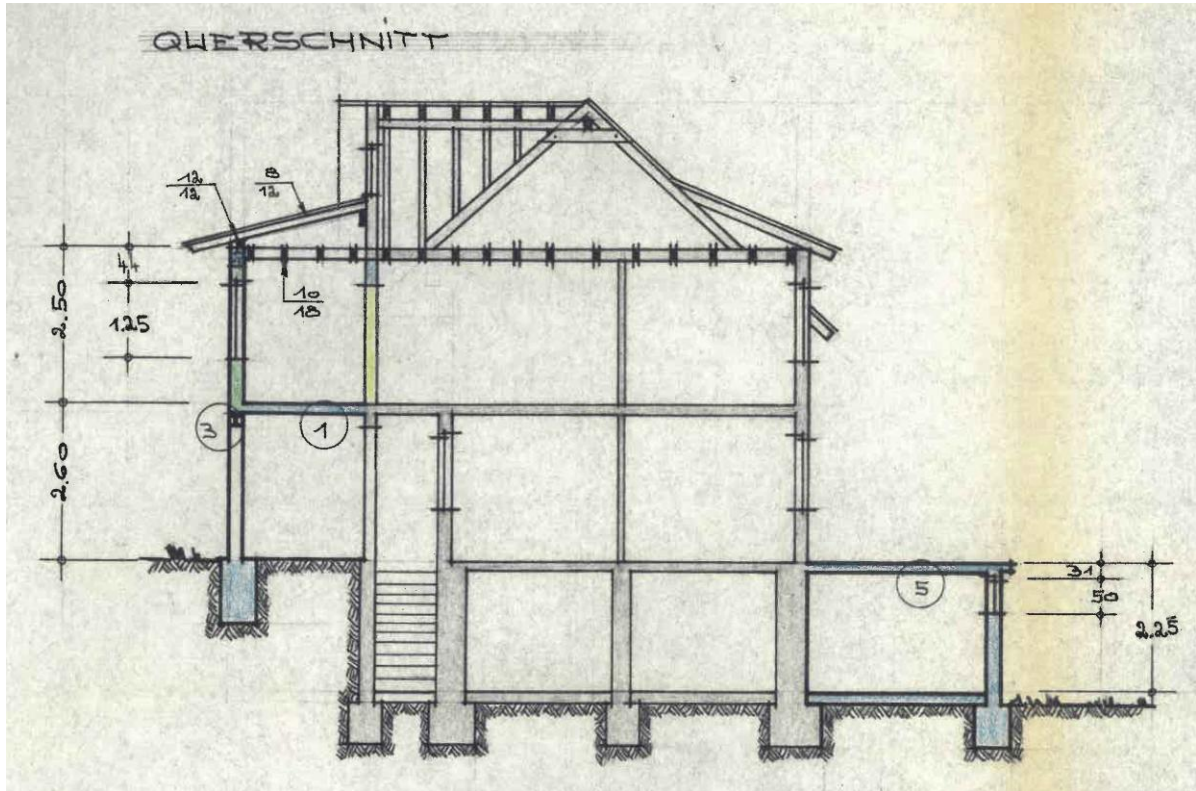
Seite 3 von 4



Grundriss Obergeschoss

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

Seite 4 von 4



Schnitt