

**Dipl.- Ing. Harald Höchst**

**Sachverständiger für  
Immobilienbewertung**

Amtsgericht Wetzlar  
-Zwangsversteigerungsgericht-  
Wertherstraße 1  
35578 Wetzlar

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

Datum: 30.08.2024  
Az.: 002-Z-2024

**Gerichtsaktenzeichen: 93 K 9/24**

## **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 35633 Lahнау, Neugasse 1**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
24.07.2024 ermittelt mit insgesamt rd.

**99.000 €**

**(in Worten: neunundneunzigtausend Euro)**

**Hinweis:** Das Bewertungsobjekt umfasst 2 Grundstücke mit jeweils eigener lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert für beide Grundstücke zusätzlich getrennt ermittelt. Die Einzelwerte können den Vorbemerkungen in Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens entnommen werden.

**Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 11 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 .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienwohnhaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	10
3.3	Scheune .....	10
3.4	Außenanlagen.....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	11
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 121 .....	11
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	12
4.2.3	Sachwertermittlung .....	13
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	13
4.2.3.2	Sachwertberechnung .....	14
4.2.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	15
4.2.4	Ertragswertermittlung.....	16
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16

4.2.4.2	Ertragswertberechnung.....	16
4.2.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	17
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 121.....	17
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 120 .....	18
4.3.1	Bodenwertermittlung .....	18
4.3.2	Vergleichswertermittlung.....	19
4.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	19
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 120.....	19
4.4	Verkehrswert.....	20
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	22
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>23</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude
Objektadresse:	Neugasse 1 35633 Lahnau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Atzbach, Blatt 3583, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Atzbach, Blatt 3583, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Atzbach, Flur 17, Flurstück 120, Fläche 30 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Atzbach, Flur 17, Flurstück 121, Fläche 252 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 17.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.07.2024 wurden die Beteiligten 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 der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche</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

#### **Vermietungssituation:**

Es sind keine Mieter vorhanden.

Das Gebäude ist gemäß Auskunft des Eigentümers seit September 2023 unbewohnt.

#### **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 oder Beanstandungen bekannt.

#### **Energieausweis:**

Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

#### **Wichtige Hinweise:**

Zum Hauptgebäude lagen weder bei der Gemeinde noch bei der Bauaufsicht des Lahn-Dill-Kreises Bauzeichnungen, Baubeschreibungen oder Berechnungen vor. Die erforderlichen Berechnungsgrundlagen beruhen deswegen auf Feststellungen im Rahmen des Ortstermines. Die Grundflächen der Gebäude wurden aus der Liegenschaftskarte des Geoportals Hessen digital ermittelt und die Wohnflächen hieraus abgeleitet.

Das Wohngebäude befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Eine für die Wertermittlung im Sach- und Ertragswertverfahren benötigte und für die Berechnung verwertbare Restnutzungsdauer kann nicht abgeleitet werden. In diesem Gutachten werden deswegen zwingend erforderliche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zunächst als bereits durchgeführt unterstellt und auf dieser Grundlage die Wertermittlung durchgeführt. Unter den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden anschließend die für die Modernisierungsmaßnahmen ansetzbaren Wertanteile vom vorläufig ermittelten Wert subtrahiert um auf diese Weise den Verkehrswert abzuleiten.

Darüber hinaus werden wertmäßige Ansätze für augenscheinlich sichtbare Bauschäden und für sichtbaren Instandhaltungsrückstau 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 Bewertungsobjekt besteht aus 2 Grundstücken mit jeweils eigener Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs.

#### **Auftragsgemäß wurden beide Grundstücke getrennt bewertet:**

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **lfd. Nr. 1 (Flurstück 120)** wurde ermittelt mit **5.000 €**

Der Verkehrswert des Grundstücks mit der **lfd. Nr. 2 (Flurstück 121)** wurde ermittelt mit **94.000 €**

Es wird darauf hingewiesen, dass das unbebaute Flurstück 120 der Erschließung des bebauten Flurstücks 121 dient.

In der Örtlichkeit werden die Flurstücke 120 und 119 (Nachbarflurstück) als gemeinsame Zufahrtsfläche genutzt (siehe hierzu die Liegenschaftskarte sowie das zweite Foto in Anlage 4). Ob diesbezüglich eine entsprechende Regelung im Grundbuch eingetragen ist, ist nicht bekannt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Lahnau (ca. 8.250 Einwohner); Ortsteil Atzbach (ca. 3.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Siegen, im Osten Gießen, im Süden Frankfurt, im Westen Wetzlar  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden  <u>Bundesstraßen:</u> B 49, B 429  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Wetzlar-Ost oder über das Gießener Südkreuz  <u>Bahnhof:</u> Gießen oder Wetzlar-Dutenhofen  <u>Flughafen:</u> Frankfurt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern Geschäfte des täglichen Bedarfs in Lahnau vorhanden; Schulen und Ärzte in Lahnau vorhanden (Grundschule und Ge- samtschule); öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfer- nung; Verwaltung (Stadtverwaltung) im Ortsteil Dorlar; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend ortskernübliche, zweigeschossige Bauweise mit ein- oder zweiseitiger Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	annähernd eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 15 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22 m;
--------------------------------------	--

Grundstücksgröße:  
insgesamt 282,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden; Parken entlang der Fahrbahn eingeschränkt möglich vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; (ein Anschluss an die in der Straße vorhandene Gasleitung wäre möglich)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	ortskernübliche Grenzbebauung durch Wohnhaus und Scheune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und auch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

Denkmalschutz: Für das Grundstück besteht Denkmalschutz im Rahmen einer Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Dorfentwicklungsplan).

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Altersschließung (z.B. historische Straße). Beiträge fallen in absehbarer Zukunft voraussichtlich 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

(vgl. Anlage 3);  
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Objekt ist leerstehend.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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
Baujahr:	1900 (das tatsächliche Baujahr ist nicht bekannt)
Modernisierung:	Um das Jahr 2000 wurde die Außenfassade des Wohnhauses neu verputzt und gestrichen und es wurden die Fenster erneuert.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 110 m <sup>2</sup> ; (die Wohnfläche wurde überschlägig ermittelt);
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, jedoch ausbaufähig.
Außenansicht:	Fachwerk freigelegt, Gefache verputzt

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

Konstruktionsart:	2-geschossiges, zu ca. 2/3 unterkellertes Wohngebäude mit ausbaubarem Dachgeschoss; Kellerwände und Kellerdecke in Massivbauweise; Lehmfußboden im Keller; ab Oberkante Kellerdecke Fachwerkbauweise; Geschossdecken als Holzbalkendecken; Treppen in Holzbauweise; Satteldach, eingedeckt mit Faserzement-Wellplatten. Dachflächen ungedämmt.
-------------------	---

##### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

Heizung:	derzeit ist lediglich ein Einzelofen (Brennstoff Holz) in Betrieb
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hinweis:	Auf eine Beschreibung der Raumausstattung wird verzichtet, weil davon ausgegangen wird, dass alle Oberflächen wie Fußböden, Wand- und Deckenbekleidungen, die Leitungssysteme, die sanitären Anlagen sowie die Türen erneuert, beziehungsweise aufgearbeitet werden müssen. Siehe hierzu auch die beigefügten Fotos.
Bauschäden und Baumängel:	Es muss eine vollständige Sanierung im Inneren des Wohngebäudes stattfinden (siehe Hinweis oben). Darüber hinaus besteht ein allgemeiner Sanierungsbedarf sowie ein Instandhaltungsrückstau.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen); Höhenversatz innerhalb eines Geschosses

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

besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Scheune

Baujahr: 1900;  
Bauart: Fachwerkbauweise;  
Außenansicht: Bruchsteinsockel; Fachwerk freigelegt; Gefache verputzt;  
Keller: nicht unterkellert;  
Dachform: Satteldach; Dacheindeckung überwiegend mit Tonziegeln eingedeckt  
Tor: Holzschwingtor entlang der Straße, Tür vom Innenhof;  
Besonderheiten: die Möglichkeit des Ausbaus der Scheune zu Wohnzwecken besteht

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, nur provisorisch befestigte Hof- und Zufahrtsflächen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 35633 Lahnau, Neugasse 1 zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Atzbach	3583	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Atzbach	17	120	30 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Atzbach	3583	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Atzbach	17	121	252 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
Flurstück 121	Einfamilienhaus und Nebengebäude	252 m <sup>2</sup>
Flurstück 120	unbebaut (Grundstückszufahrt)	30 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		282 m <sup>2</sup>

### 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 121

#### 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).

## 4.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **145,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	252 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 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>145,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	145,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	252	× 1,05	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>152,25 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>152,25 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	252 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	38.367,00 € <b>rd. 38.400,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 insgesamt **38.400,00 €**.

## **4.2.3 Sachwertermittlung**

### **4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Scheune
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.705,00 €/m <sup>2</sup> WF	150,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		111,00 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	110,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	4.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	191.550,00 €	16.650,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 24.07.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100	182,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	349.961,85 €	30.419,55 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	349.961,85 €	30.419,55 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre	33 Jahre
• prozentual		52,86 %	52,86 %
• Faktor	x	0,4714	0,4714
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	164.972,02 €	14.339,78 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>179.311,80 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>183.311,80 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>38.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>221.711,80 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,06</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>235.014,51 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>141.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>94.014,51 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>94.000,00 €</b>

### 4.2.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (pauschal)	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	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.
Unterstellte Modernisierungen	-141.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienwohnhaus -138.000,00 €</li> <li>• Scheune -3.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-141.000,00 €

## 4.2.4 Ertragswertermittlung

### 4.2.4.1 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**).

### 4.2.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	110,00		6,50	715,00	8.580,00
Scheune	1	Lagerräume	100,00		1,00	100,00	1.200,00
Summe			210,00	-		815,00	9.780,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.780,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.249,40 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.530,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,25 % von 38.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 480,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.050,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,905
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 189.696,39 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 38.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 228.096,39 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 228.096,39 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 141.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 87.096,39 €</b>
	<b>rd. 87.100,00 €</b>



#### 4.2.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### 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.
Unterstellte Modernisierungen		-141.000,00 €
• Einfamilienwohnhaus	-138.000,00 €	
• Scheune	-3.000,00 €	
Summe		-141.000,00 €

#### 4.2.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 121

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **94.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 121 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 mit rd.

**94.000,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 120

#### 4.3.1 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **145,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	30 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 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>145,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 145,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	30	× 1,05	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>152,25 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>152,25 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 30 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 4.567,50 € <b>rd. <u>4.570,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 insgesamt **4.570,00 €**.

### 4.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 120“ 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>4.570,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>300,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>4.870,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge (Rundung)</b>	+	<b>130,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>5.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>5.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
provisorisch befestigte Flächen	300,00 €
Summe	300,00 €

### 4.3.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 120

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 120 wird zum Wertermittlungstichtag 24.07.2024 mit rd.

**5.000,00 €**

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
Flurstück 121	Einfamilienhaus und Nebengebäude	252,00 m <sup>2</sup>	94.000,00 €
Flurstück 120	unbebaut (Grundstückszufahrt)	30,00 m <sup>2</sup>	5.000,00 €
Summe		282,00 m <sup>2</sup>	99.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 35633 Lahnau, Neugasse 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Atzbach	3583	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Atzbach	17	120
	Blatt	lfd. Nr.
sowie		
Grundbuch		
Atzbach	3583	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Atzbach	17	121

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 mit rd.

**99.000 €**

**in Worten: neunundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wetzlar, den 30. August 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 (blaues Fadenkreuz)

Seite 1 von 1

## Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35633  
Ort: Lahnu  
Straße: Neugasse  
Hausnummer: 1





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

Seite 1 von 1

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35633  
Ort: Lahnu  
StraÙe: Neugasse  
Hausnummer: 1



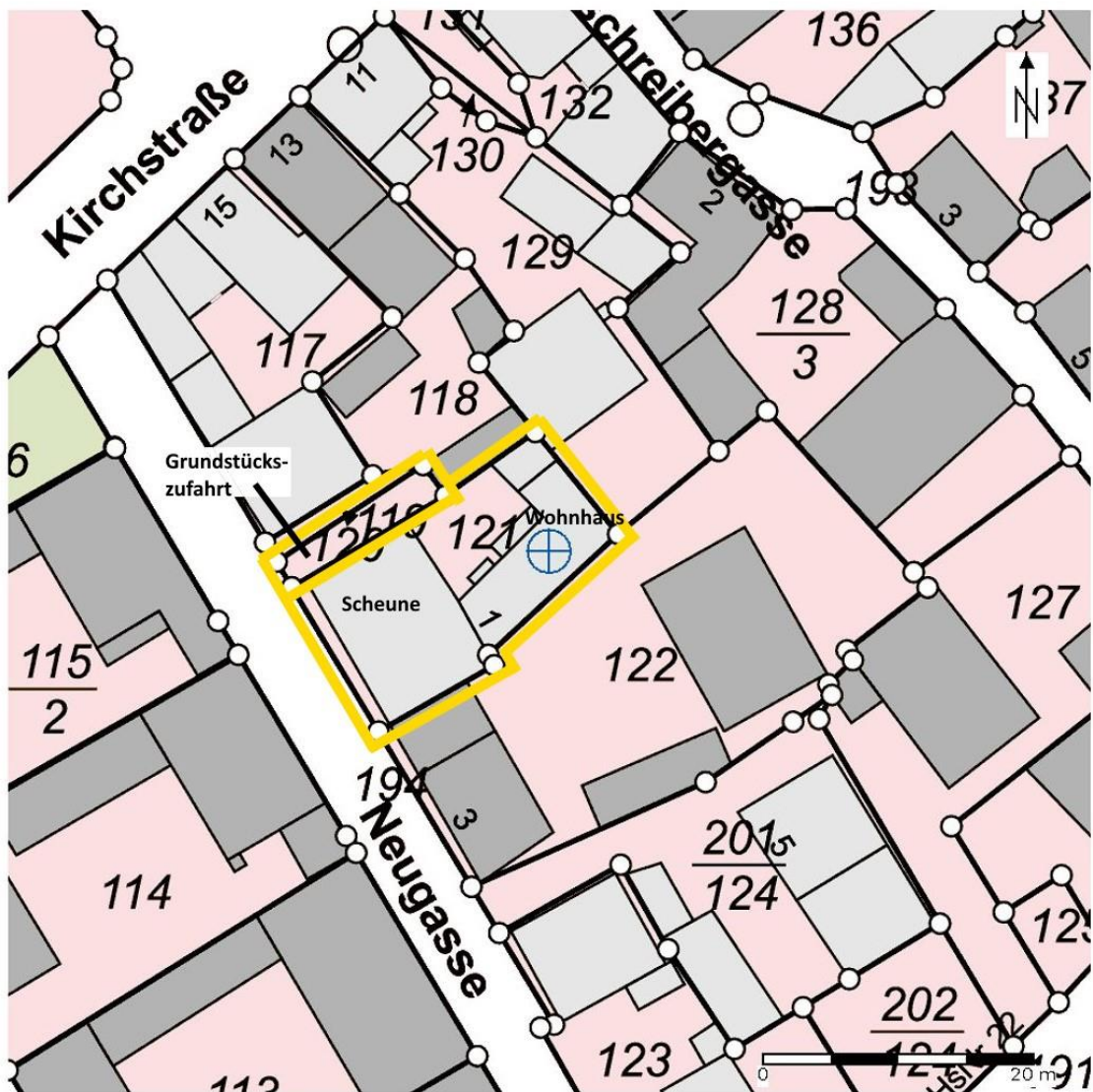
### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

## Liegenschaftskarte

#### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35633  
Ort: Lahnau  
Straße: Neugasse  
Hausnummer: 1





## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 7



Straßenansicht des Grundstücks (vorne die Scheune, Wohnhaus verdeckt hinter der Scheune)



Gemeinsame Zufahrt, zusammen mit dem linken Grundstücksnachbarn.  
Flurstück 120 (entspricht ca. 1/3 der Zufahrtsbreite);  
Nachbarflurstück 119 (entspricht ca. 1/3 der Zufahrtsbreite).  
Siehe hierzu auch die Liegenschaftskarte

**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 2 von 7



Scheune



Blick auf das Wohnhaus. Die Gebäudeecke am linken Bildrand gehört zu einem Nachbargebäude

## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 3 von 7



Treppe zum nicht ausgebauten Dachraum



Treppe vom Obergeschoss zum Erdgeschoss

**Anlage 4: Fotos vom Ortstermin**

Seite 4 von 7



Toilette



Dusche



## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 5 von 7



Fenster erneuert ca. im Jahr 2001



Beispielhaft ein Wohnraum

## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 6 von 7



Wohnraum mit Einzelofen



versetzte Ebene innerhalb des Erdgeschosses

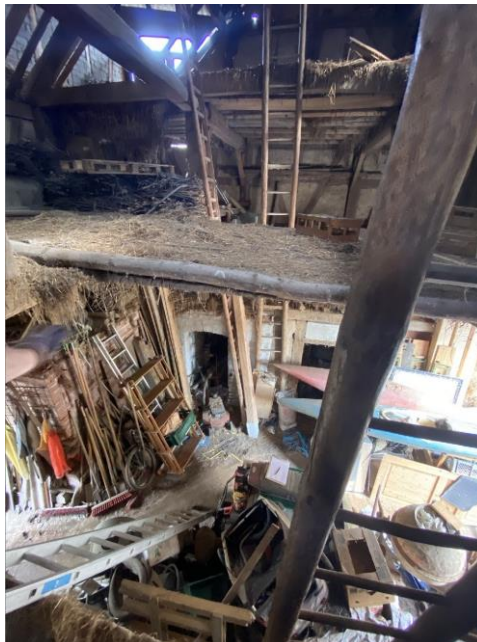


## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 7 von 7



Innenansicht Scheune



Innenansicht Scheune