

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: 24.03.2025
Az.: 008-Z-2024
Gerichtsaktenzeichen: 93 K 40/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in **35614 Aßlar, Ziegelhütte 3**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 10.01.2025
ermittelt mit **insgesamt rd.**

392.000 €

in Worten: dreihundertzweiundneunzigtausend Euro

Hinweis: der Verkehrswert enthält einen Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 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	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienwohnhaus	8
3.3	Außenanlagen.....	8
3.4	Allgemeine Beurteilung	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.3	Sachwertermittlung	11
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
4.3.2	Sachwertberechnung	12
4.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
4.4	Ertragswertermittlung	14
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Ertragswertberechnung.....	15
4.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	15
4.5	Verkehrswert	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17
5.3	Verwendete fachspezifische Software	17
6	Verzeichnis der Anlagen	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (mit integrierter Garage im Kellergeschoss)
Objektadresse:	Ziegelhütte 3 35614 Aßlar
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Aßlar, Blatt 5691, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Aßlar, Flur 16, Flurstück 276, Fläche 814 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 09.12.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	29.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 29.01.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen. Das Grundstück konnte betreten werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Name und Anschrift liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Übersichtsplan und Stadtplan• Bauvorlagen (Grundrisse, Schnitt), Baubeschreibung• 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• 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. Die Bewertung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Beurteilung der sonstigen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgte deswegen nur anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte, der Bauvorlagen und der Feststellungen im Rahmen der Besichtigung des Grundstücks von außen.

Das Vorhandensein von außen nicht erkennbaren, wertbeeinflussenden Umständen konnte aus oben genannten Gründen nicht beurteilt werden. In diesem Gutachten wurden deren mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch einen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 20 % des ermittelten Gebäudesachwertes (das sind ca. 70.000 €) pauschal berücksichtigt.

Vermietungssituation:

Eine Vermietung liegt vermutlich nicht vor.

Gewerbebetrieb:

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Hausschwamm:

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

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Wichtiger Hinweis:

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

Unter Anderem wird davon ausgegangen, dass

- das Wohnhaus im Jahr 2013 errichtet wurde (dies wurde aus den Bauvorlagen aus dem Jahr 2012 abgeleitet);
- es sich bei dem Keller um einen Fertiggeller in Stahlbetonbauweise handelt;
- auf diesem Keller ein Fertighaus in Holztafelbauweise der Firma Rensch-Haus aufgesetzt wurde;
- ein Kellerteilausbau erfolgte (Raum, links neben der Garage);
- der gesamte Innenausbau erfolgt ist;
- die Ausstattung im Inneren des Wohnhauses insgesamt einem mittleren bis leicht gehobenen Standard entspricht;

Wie oben bereits beschrieben, wurde für den Fall von Abweichungen gegenüber den getroffenen Annahmen ein Sicherheitsabschlag vom vorläufig ermittelten Sachwert vorgenommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Aßlar (ca. 14.000 Einwohner); Stadtteil Hauptort Aßlar (ca. 8.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Herborn, im Osten Gießen, im Süden Wetzlar und Frankfurt, im Westen Limburg <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B 277, B 49 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Wetzlar-Ost <u>Bahnhof:</u> Aßlar <u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; im Neubaugebiet gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,0 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in im Ortsteil vorhanden; Grundschule und Gesamtschule sowie Ärzte sind im Ortsteil vor- handen; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfer- nung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in dem Ortsteil Aßlar vorhanden; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen in der Nachbarschaft; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage; von der Straße ansteigend; Garten mit Nordwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 25 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 32,5 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 814,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
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
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; (Gefahr von Hangwasser ist nicht auszuschließen)
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:
I = 1 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Baugrenze im Abstand von 5,0 m zur Straßengrenze
6,00 m max. Traufhöhe;

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

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

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.
Dies gilt auch für Informationen zu den Erschließungsbeiträgen

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Kfz-Stellplätze (eine Garage im Kellergeschoss integriert sowie ein Stellplatz vor der Garage);
Das Objekt ist 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. Siehe hierzu auch Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens.

Die nachfolgend angefügte Kurzbeschreibung des Gebäudes erfolgt unter Zugrundelegung der Bauvorlagen aus dem Jahr 2012 und der gewonnenen Eindrücke im Rahmen der Besichtigung von außen.

Im Übrigen wird auf die als Anlage beigefügten Fotos, Bauzeichnungen sowie auf die Baubeschreibung (Bestandteil der Bauvorlagen aus dem Jahr 2012) verwiesen.

3.2 Einfamilienwohnhaus

Freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss;
Baujahr: 2013;
Bauart: auf den Fertiggeller in Massivbauweise wurde ein Fertighaus in Holztafelbauweise aufgesetzt;
Im Kellergeschoss ist 1 Garage integriert;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: versetzte Pultdächer;

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung des Baujahrs kann von einem guten Wärmeschutzstandard ausgegangen werden.

Weitere Angaben und Beschreibungen zum Gebäude und zur Ausstattung siehe Anlage 6

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, privater Kinderspielplatz, Einfriedung (Zaun)

3.4 Allgemeine Beurteilung

Der Hauseingangsbereich sowie die Zuwegung zum Hauseingang sind noch nicht fertiggestellt.
Im Übrigen sind von außen betrachtet keine wertbeeinflussende Bauschäden oder Baumängel erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 35614 Aßlar, Ziegelhütte 3 zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Aßlar	5691	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aßlar	16	276	814 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	814 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 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)	=	150,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	29.01.2025	×	1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	×	1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	157,50 €/m ²
Fläche (m ²)	700	814	×	0,98
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	154,35 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	154,35 €/m²
Fläche	×	814 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	125.640,90 € rd. 126.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 insgesamt **126.000,00 €**.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 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).

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	825,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	270,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	229.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	423.424,75 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	423.424,75 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		58 Jahre
• prozentual		17,14 %
• Faktor	x	0,8286
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	350.849,75 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	358.849,75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		358.849,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	366.849,75 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	126.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	492.849,75 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	468.207,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	76.000,00 €
Sachwert	=	392.207,26 €
	rd.	392.000,00 €

4.3.3 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. Ausbausezuschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Kellerteilausbau (Annahme: 1 Raum mit einer Grundfläche von ca. 15 m ² ist ausgebaut)	6.500,00 €
Summe	6.500,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Balkon einschl. Solaranlage, Anteil Zwerchhaus im Dachgeschoss	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

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.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, Befestigung Garagenvorfläche, befestigte Terrassenfläche, Einfriedung	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Fertigstellungskosten für den Hauseingangsbereich sowie für Teile der Außenanlagen (Zuwegung zum Hauseingang) -6.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-70.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung des Gebäudes (ca. 20 % vom Gebäudewert) -70.000,00 € 	
Summe	-76.000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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**).

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.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG/DG	135,00		7,50	1.012,50	12.150,00
	2	Wohnung KG	15,00		4,00	60,00	720,00
Summe			150,00	-		1.072,50	12.870,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.870,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	2.316,60 €
jährlicher Reinertrag	=	10.553,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 126.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	1.890,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.663,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 58 Jahren Restnutzungsdauer	×	38,556
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	334.026,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	126.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	460.026,05 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	460.026,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	76.000,00 €
Ertragswert	=	384.026,05 €
	rd.	384.000,00 €

4.4.3 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.
Baumängel	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Fertigstellungskosten für den Hauseingangsbereich sowie für die Außenanlagen -6.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-70.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung des Gebäudes (ca. 20 % vom Gebäudewert) -70.000,00 € 	
Summe	-76.000,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **392.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **384.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 35614 Aßlar, Ziegelhütte 3

Grundbuch Aßlar	Blatt 5691	lfd. Nr. 1
Gemarkung Aßlar	Flur 16	Flurstück 276

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd.

392.000 €

in Worten: dreihundertzweiundneunzigtausend 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 24. März 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

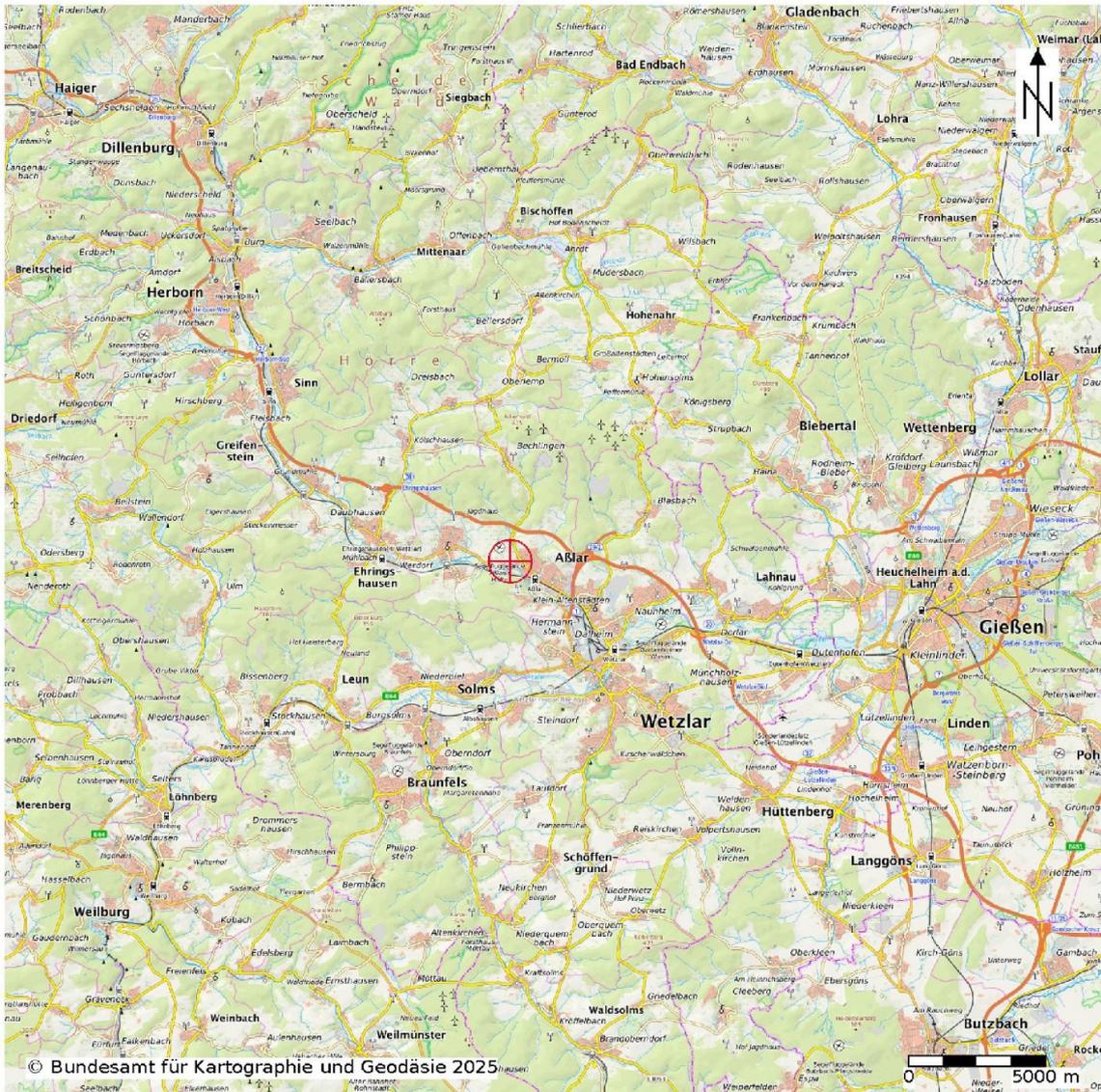
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos vom Ortstermin
- Anlage 5: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)
- Anlage 6: Baubeschreibung (Bestandteil der Bauvorlagen aus dem Jahr 2012)

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

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35614
Ort: Aßlar
Straße: Ziegelhütte
Hausnummer: 3

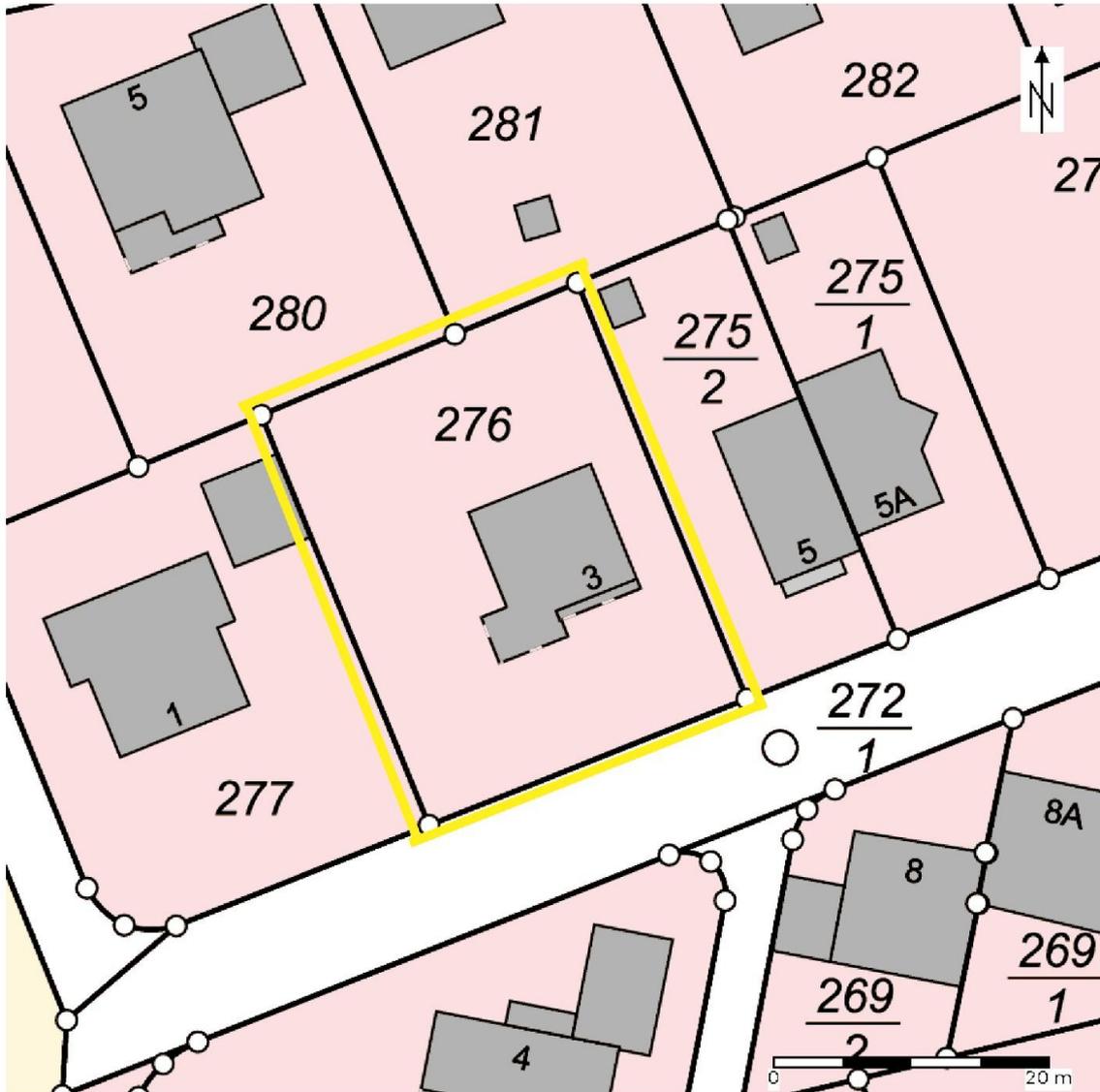


Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35614
Ort: Aßlar
Straße: Ziegelhütte
Hausnummer: 3



Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 2



Nordwestansicht



Westansicht

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 2



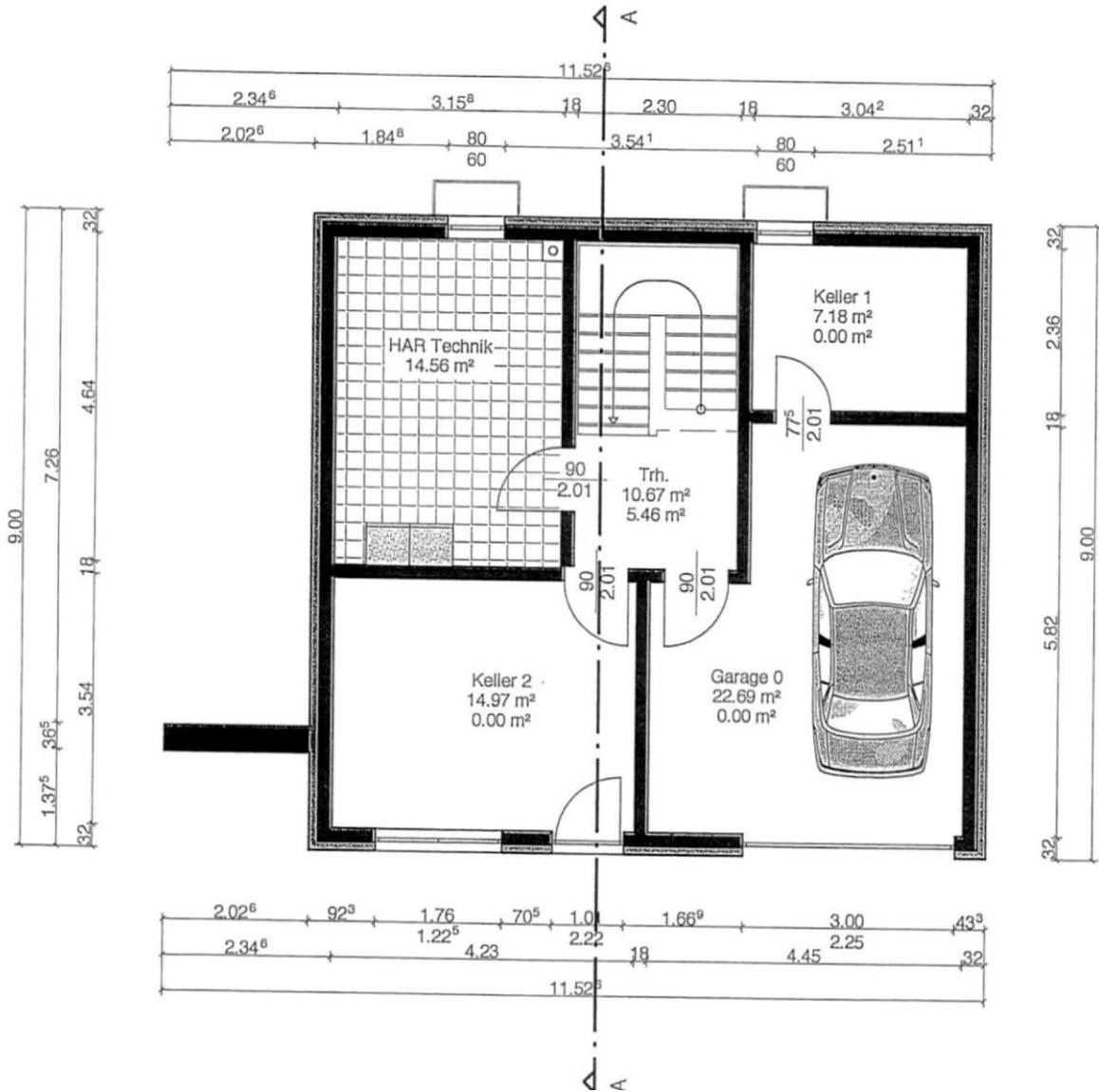
Südwestansicht



Südostansicht

Anlage 5: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

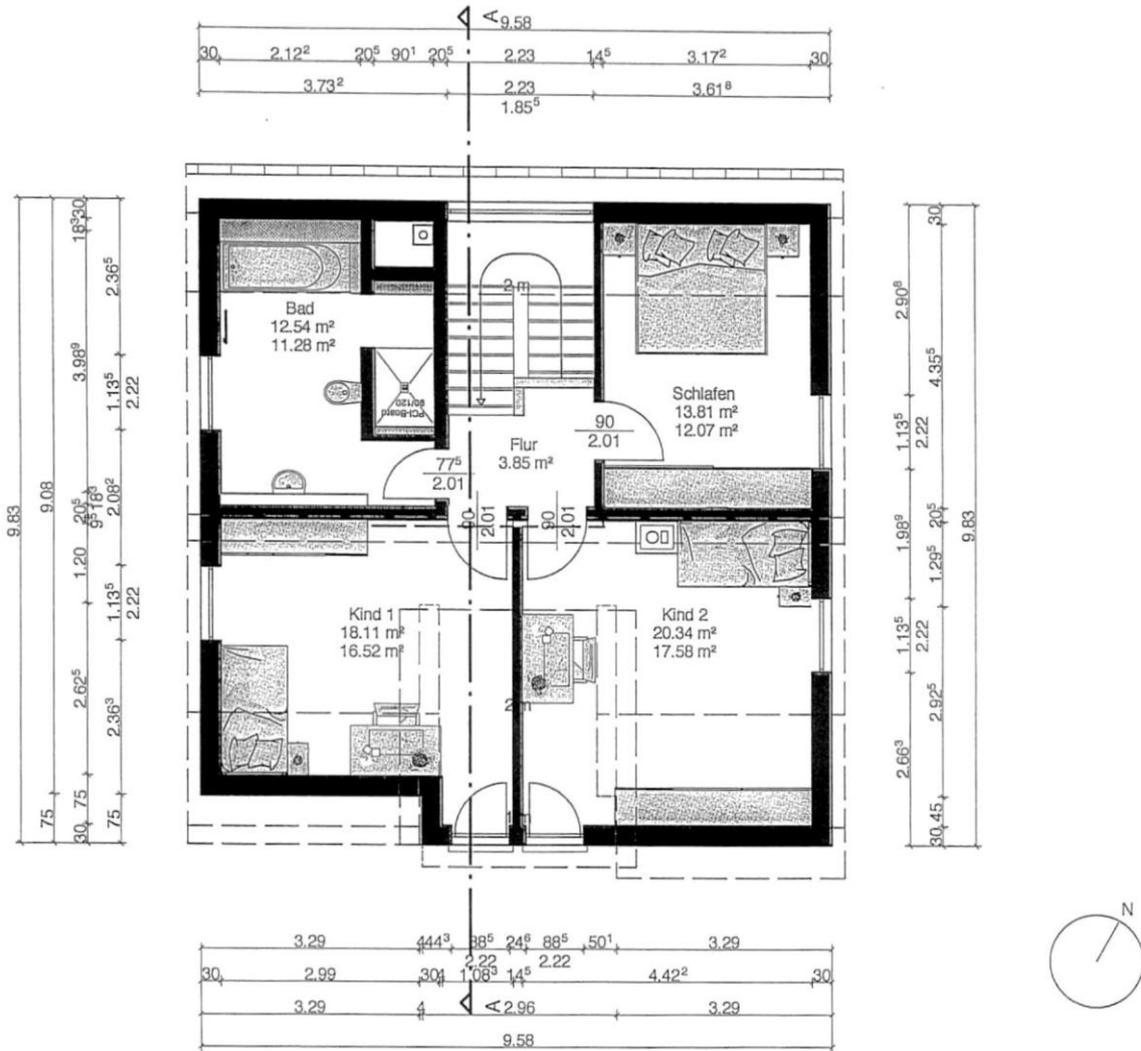
Seite 1 von 4



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 5: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

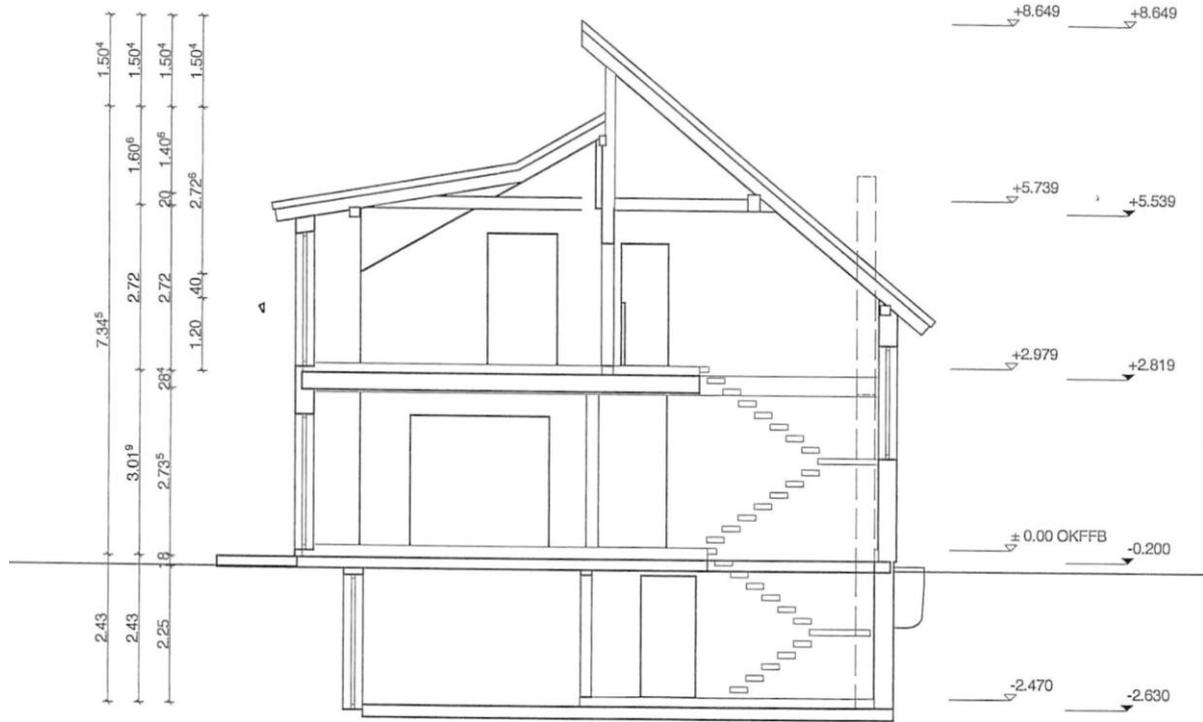
Seite 3 von 4



Grundriss Dachgeschoss

Anlage 5: Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

Seite 4 von 4



Schnitt

Anlage 6: Baubeschreibung (Bestandteil der Bauvorlagen aus dem Jahr 2012)

Seite 1 von 1

Ziegelhütte 3
35614 Aßlar

BAU- UND NUTZUNGSBESCHREIBUNG

Bei dem hier angefügten Bauantrag handelt es sich um ein Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses in der Stadt Aßlar.

Das Wohnhaus wird als Fertigteilkonstruktion in Holz-Ständerbauweise erstellt. Die Außenwände bestehen aus einer Holzkonstruktion mit einer Mineralwollfüllung und einer außenseitigen Holzfaser-Putzträgerplatte, die herkömmlich mit einem mineralischen Scheibenputz verputzt wird.

Die Fenster besitzen Kunststoffrahmen mit einer Dreifachverglasung mit einem Ug-Wert von 0,7 W/m^2K . Die Rahmenfarbe ist außenseitig grau/anthrazit und innen weiß.

Die Geschossdecken bestehen aus einer Holz-Rahmenkonstruktion mit unterseitiger Gipskarton-Verkleidung. In beiden Geschossen kommt ein herkömmlicher Anhydrit-Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung zur Ausführung.

Die Dachkonstruktion besteht aus einer traditionellen zimmermannsmäßigen Sparren-Pfettenkonstruktion mit einer Vollsparrendämmung von min. 220mm und einer darunter angebrachten diffusionsoffenen Dampfbremssfolie und einer darüber angebrachten diffusionsoffenen Unterspannbahn.

Die Dacheindeckung erfolgt durch graue Betondachsteine bzw. graue/anthrazite Tonziegel. Die Dachneigung beträgt gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans „Hohe Straße“ (20° - 40°) etwa 40°. Das Oberflächenwasser sämtlicher Dachflächen (Wohneinheit und Garage) wird in einer Regenwasserzisterne (4.000 Liter) gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt.

Das Gebäude wird mit einer Gas-Brennwertanlage beheizt.