Sanitärinstallation:	im KG Waschküche mit Wasser-, Abwasser- und Waschmaschinenanschluss sowie unterhalb der Treppe zum EG Toilette; im EG Spülenanschluss in der Küche, Duschbad mit Einbaudusche, Stand-WC und Waschtisch; im OG Bad mit Einbauwanne mit Duschabtrennung, wandhängendem WC und Waschtisch; Warmwasserbereitung dezentral mittels Elektrokleingeräten
Elektroinstallation:	verdeckt sowie sichtbar verlegt, teilweise ergänzt (Sicherungskasten aus 1985)
Fußböden:	im KG Beton, keramische Platten, im EG bis DG keramische Platten, Laminat, PVC, Korkplatten
Innenputz:	vermutlich Kalk- / Zement-Putz und Plattenverkleidung
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen in Bädern, Dachschrägen mit Paneelen
Treppen:	zum KG und EG Stahlbeton mit keramischen Platten, sonst Holztreppen, zum nicht ausgebauten Dachraum deckengleiche Klapptreppe (im Ortstermin nicht funktionstüchtig)
Türen:	Hauszugangstür Kunststoff mit Isolierglas, Innentüren lackierte Holzfüllungstüren in Holzrahmen
Fenster:	im KG übliche Kellerfenster, sonst Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden mit Gurtwickler, im Wohnzimmer des EG mit Elektroantrieb; Dachflächenfenster Holzrahmen mit Isolierglas
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangstreppe mit Umfassung und Überdachung
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige, leicht ungünstige Grundrissgestaltung - normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Fassade hinsichtlich der Verfugung partiell mit Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten

- im KG Merkmale von aufsteigender bzw. eindringender Feuchtigkeit
- Dacheindeckung partiell leicht uneben und nicht homogen aufliegend
- im Innenbereich partiell Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten (z. B. Rissbildungen in Fliesenbelägen, etc.)

ehemaliges Scheunen- / Stallgebäude (Gebäude 2)

Bauweise / Konstruktion:	Massiv- und Holzfachwerk-Gebäude
Zweckbestimmung:	ehemaliges Scheunen- / Stallgebäude mit angebauter PKW-Garage
Baujahr:	nicht bekannt
Alter, Gesamtnutzungsdauer, wirtsch. Restnutzungsdauer:	soweit erkennbar verfügen diese Gebäudeteile nicht über einen signifikanten Restwert bzw. über eine große wirtschaftliche Restnutzungsdauer; daher kann im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Wertneutralität ausgegangen werden, da ein etwaiger Restwert die erforderlichen Aufwendungen zur weiterführenden Nutzung in etwa aufhebt
Gründung:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk sowie Holzfachwerk-Konstruktion, teilweise mit Ausmauerung
Ansichten:	Sichtmauerwerk, Sichtfachwerk
Decken:	Kappendecke mit Stahlträger sowie Holzbalkendecke
Dächer:	Sattel- bzw. Pultdach in Holzkonstruktion mit vermutlich asbestfaserhaltigen Wellplatten
Abwasser-, Elektroleitungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe vorhanden und an das Grundstücksnetz angeschlossen
Heizung:	nicht ausgeführt
Elektroinstallation:	einfach bemessen und überwiegend sichtbar verlegt
Fußböden:	Erdreich, Beton

Innenputz:	soweit ausgeführt vermutlich Kalk- / Zement-Putz
Wandbehandlung:	soweit ausgeführt Anstrich
Treppen:	nicht ausgeführt
Türen:	Holztüren / Holztore
Fenster:	einfache Fenster
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Überdachung ohne signifikanten Zeitwert
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten sind soweit erkennbar vorhanden, bedürfen jedoch im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf die geringe angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer keiner weiteren Berücksichtigung

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	übliche Zaunanlagen, Mauern
Flächenbefestigungen:	Pflaster, Schotter
Gartengestaltung:	Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand
Sonstige Außenanlagen:	in wertrelevantem Umfang nicht vorhanden

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnanwesen sowie angrenzendes Gartengrundstück ohne unmittelbaren Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Insellage) in etwa zentraler Ortslage des Ortsteils Londorf der Gemeinde Rabenau.

Das Wohnhaus wurde seit der Errichtung in Teilbereichen baulich überarbeitet, weist jedoch Mängel, Schäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten auf. Das ehemalige Scheunen- und Stallgebäude sowie die PKW-Garage verfügen nicht über einen signifikanten Restwert und können als wertneutral in die nachfolgende Berechnung eingehen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

4.1.1 bebautes Grundstück - Flurstück 20/1

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.
Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 13180024 als gemischte Baufläche 65 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2026 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine geringere Grundstücksgröße, der ungünstige, abgewinkelte und unregelmäßige Grundstückszuschnitt. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung in Summe nicht notwendig. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 65 €/m².

412 m² x	65 €/m²	=	26.780 €
Bodenwert bebautes Grundstück – Flurstück 20/1		**=**	**26.780 €**

4.1.2 unbebautes Grundstück - Flurstück 19

Es wird zunächst auf die vorstehenden Ausführungen zum Bodenrichtwert verwiesen.

Es kann jedoch für das unbebaute Grundstück, genutzt als Gartenfläche mit Rasen, nicht der Bodenrichtwert angenommen werden, da das Grundstück auf Grund fehlender unmittelbarer Zugangsmöglichkeit an eine öffentliche Verkehrsfläche eine Insellage darstellt. Vergleichbare Grundstücke werden im Regelfall des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht durch Jedermann zum Kauf in Betracht gezogen, sondern von Eigentümern angrenzender Grundstücke. Somit finden vergleichbare Grundstücke zum Beispiel als Grundstückserweiterungsfläche zur möglichen Bebauung oder zusätzlicher Garten- / Freifläche zu einem bebauten Grundstück eine Nutzung. In diesem Fall dürfte eine unmittelbare Bebauung auf Grund der rückwärtigen Lage nicht in Betracht kommen. Vielmehr könnte es sich um eine Ergänzungsfläche handeln. Derartige Arrondierungsflächen werden nach Veröffentlichungen von durchgeführten Untersuchungen mit einem anteiligen Bodenwert des Hauptgrundstücks wertmäßig bemessen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses gibt es ältere, jedoch noch weiterhin gültige, Untersuchungsergebnisse, welche ein Verhältnis zum vollen Baulandwert von im Mittel etwa 35 % bis 75 % ergeben. In der einschlägigen Fachliteratur wird für vergleichbare Flächen der vorstehende Ansatz bestätigt. In diesem Bewertungsfall kann von dem etwa mittleren Wertansatz in Höhe von 50 % ausgegangen werden. Dieser Wertansatz entspricht in etwa der Wertigkeit eines Hinterlandes. Somit ist der spezielle Lagewert anzusetzen mit 32,50 €/m².
Die gegebenenfalls geringe Überbauung durch eine Überdachung durch das Flurstück 20/1 ist im Rundungsbetrag des Verkehrswertes berücksichtigt.

	167 m² x	32,50 €/m²	=	5.428 €
Bodenwert unbebautes Grundstück – Flurstück 19			**=**	**5.428 €**

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen.
Seitens der Gemeinde Rabenau ist kein Mietspiegel / keine Mietwertübersicht veröffentlicht, welche/r zur Ableitung des Mietansatzes herangezogen werden kann. Daher muss auf anderweitige Veröffentlichungen zurückgegriffen werden.
Dies kann in geeigneter Weise mittels dem durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen Mietwertkalkulator bzw. durch die Mietwertübersicht Wohnraum erfolgen. Demgemäß ergibt sich eine Netto-Kaltmiete objekt-, lage-, markt- und stichtagsbezogen mit entsprechender Anpassung von etwa 6,00 €/m². Dieser Mietansatz wird durch anderweitige Veröffentlichungen und Angaben in der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung bestätigt. Ein Nutzwert für das Objekt als Einfamilien-Wohnanwesen hat bei der Bemessung eine entsprechende Berücksichtigung gefunden.
Wie in Abschnitt 3.2 näher ausgeführt, ist ein Nutzwert der Nebengebäude unter Berücksichtigung der durchzuführenden baulichen Maßnahmen und der geringen anzusetzenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht in wertrelevantem Umfang vorhanden. Somit sind diese Gebäude als wertneutral zu betrachten.
In der angesetzten Miete für das Wohnhaus ist ein Nutzwert für die Garten- und weiteren Grundstücksfreiflächen enthalten.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

131 m² Wohnfläche	x	6,00 €/m²	=	786 €
monatlicher Rohertrag			=	786 €
jährlicher Rohertrag			=	9.432 €

jährlicher Rohertrag		=	9.432 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:	2,00 %		
Verwaltungskosten:	4,00 %		
Instandhaltungskosten:	20,00 %		
Betriebskosten:	2,00 %		
Bewirtschaftungskosten insgesamt:	28,00 %		-2.641 €
jährlicher Reinertrag		=	6.791 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	6.791 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist): 1,50 % Liegenschaftszinssatz x 26.780 €	=	-402 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.389 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 20 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,50 %	= x	17,17

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objekt-, lage- und marktbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage der Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen durch den zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet werden. Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für unvermietete Einfamilienhäuser 1,8 % mit einer Standardabweichung von 0,7 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 118 €/m², einer Miete von 7,01 €/m², einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 24 % sowie für (teil)vermietete Einfamilienhäuser 2,4 % mit einer Standardabweichung von 0,9 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 127 €/m², einer Miete von 8,26 €/m², einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 21 %.
Auf Grund der abweichenden Kenndaten der Veröffentlichung zum Bewertungsobjekt, wie dem objektbezogen geringeren Bodenwertniveau, der geringeren Restnutzungsdauer sowie der Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum ist der Liegenschaftszinssatz in Summe angepasst einzustufen mit etwa 1,50 %.
Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung.

Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:		
17,17 x 6.389 €	=	109.699 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	26.780 €
marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**=**	**136.479 €**

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigefügt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.
Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in unüblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für Februar 2026 mit Basis 2015 = 100 zu 174,2 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 193,4. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.11 mit geringer Einbindung in das Erdreich, überwiegend Standardstufe 2, objektbezogen angepasst und bemessen (ohne Kniestock, etc.), sachverständig gewählt, etwa	=	715 €
Index		x	1,934
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.383 €
Brutto-Grundfläche	291 m²	x gerundet	1.380 €
		=	401.580 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	8.420 €
Herstellungskosten		=	410.000 €
bei einem Alter von	60 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	75,0 %	=	-307.500 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	102.500 €

Wie in Abschnitt 3.2 näher ausgeführt, ist ein Nutzwert der Nebengebäude unter Berücksichtigung der durchzuführenden baulichen Maßnahmen und der geringen anzusetzenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht in wertrelevantem Umfang vorhanden. Somit sind diese Gebäude als wertneutral zu betrachten.

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	5.125 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	5.000 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	107.500 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	26.780 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	134.280 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	1,05

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.
Im vorliegenden Bewertungsfall können in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss regional abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und im Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind. Der bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert objektbezogen abgeleitete Sachwertfaktor für den objektbezogenen Bodenrichtwert ergibt sich interpoliert zu 1,05 bis 1,10. Dieser Sachwertfaktor bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 810 m², eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren, eine Wohnfläche von 156 m².
In Summe ist unter Berücksichtigung der abweichenden Kenndaten des Bewertungsobjektes sowie der Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum und den bestehenden nicht wirtschaftlich nutzbaren Nebengebäuden eine Anpassung des regionalen Sachwertfaktors nicht wesentlich vorzunehmen und dieser anzusetzen mit 1,05.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**=**	**140.994 €**

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Minderung auf Grund von Unwägbarkeiten unter Hinweis auf die nicht mögliche aktuelle Innenbesichtigung in Höhe von etwa 10 % der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten	=	-10.000 €
- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa 10.000 € bis 20.000 €	=	-15.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**=**	**-25.000 €**

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.
Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.
Der Verkehrswert des **Einfamilien-Wohnanwesens** ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient. Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert des **Einfamilien-Wohnanwesens, Flurstück 20/1,** ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	140.994 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-25.000 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	115.994 €
Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**=**	**115.000 €**

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.075 €/m² Wohnfläche und dem rd. 15-fachen des jährlichen Rohertrages.

Der Verkehrswert des **Gartengrundstücks, Flurstück 19,** ermittelt sich wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	5.428 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	0 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	5.428 €
Verkehrswert aus dem Bodenwert – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**=**	**5.000 €**

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Ukraine-Krise sowie den Kriegsgeschehnissen im Iran und angrenzenden Ländern mit aus diesen resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negativen wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insolvenzen von Firmen und Privatpersonen, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2024 bis Stichtag
- Kommune: vergleichbare Lagen im Landkreis Gießen
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 16 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 55 €/m² bis 95 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 71 €/m²)
- Wohnfläche 105 m² bis 160 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 140 m²)
- Baujahre 1960 bis 1985 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1975)
- Grundstücksgröße 398 m² bis 883 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 640 m²)
- Standardstufe 1,7 bis 3,2 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,2)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.695 €/m², der Median liegt bei etwa 1.730 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.320 €/m², der Median zu etwa 1.330 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 28 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.191 €/m²	1.143 €/m²	16 % - brauchbar (8 KF)
25 %	1.191 €/m²	1.143 €/m²	16 % - brauchbar (8 KF)
20 %	1.136 €/m²	1.136 €/m²	5 % - brauchbar (5 KF)
15 %	1.136 €/m²	1.136 €/m²	5 % - brauchbar (5 KF)
10 %	1.136 €/m²	1.136 €/m²	5 % - brauchbar (5 KF)
5 %	1.154 €/m²	1.143 €/m²	4 % - sehr gut (4 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.155 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.140 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche zuzüglich einem Wertansatz für das separate unbebaute Grundstück ein Wert ergeben zu etwa 150.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Nicht bekannt geworden.
Verwalter(in) nach WEG?	Nicht bekannt geworden.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nicht bekannt geworden.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Nicht bekannt geworden.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung.
Liegt ein Energieausweis vor?	Nicht bekannt geworden.
Bestehen Altlasten?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung.



Dipl.-Ing. Architekt KARSTEN ROTH (REV)
von der IHK öbuv Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN

nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Eine Überprüfung mit der baulichen Ausführung konnte nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich gewesen ist.

Gebäude/ Geschoss	Nr. Raumbezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teilfläche m²	Gesamt-fläche m²
Einfamilien-Wohnhaus						
Erdgeschoss	Flur	4,200	1,100			4,62
	Wohnen / Essen	7,260	3,950		28,68	
		- 0,600	0,300		-0,18	28,50
	Kochen	4,190	2,970			12,44
	Bad	2,000	2,800			5,60
						51,16
				- 3 % Putz		-1,53
						49,63
Obergeschoss	Flächen etwa analog Erdgeschoss					49,63
Dachgeschoss	Flächen etwa analog Obergeschoss					49,63
	abzüglich Dachschrägen unter 1,00 m					-12,21
	abzüglich Dachschrägen zwischen 1,00 m und 2,00 m					-6,11
						31,31
Wohnfläche gesamt, etwa						**130,57**

ANLAGE 2 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF

nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teilfläche m²	Gesamtfläche m²
Einfamilien-Wohnhaus					
Kellergeschoss	8,100	9,100			73,71
Erdgeschoss	8,020	9,020			72,34
Obergeschoss	8,020	9,020			72,34
Dachgeschoss	8,020	9,020			72,34
					290,73

ANLAGE 3 FOTOS



Foto 01 - 2026-06-23_09-34-39



Foto 02 - 2026-06-23_09-35-12



Foto 03 - 2026-06-23_09-31-50



Foto 04 - 2026-06-23_09-32-12



Foto 05 - 2026-06-23_09-32-23



Foto 06 - 2026-06-23_09-33-57

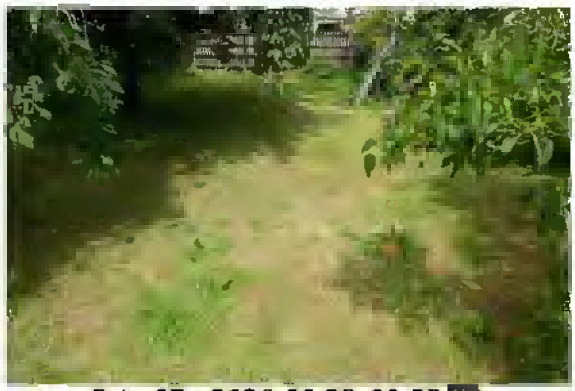
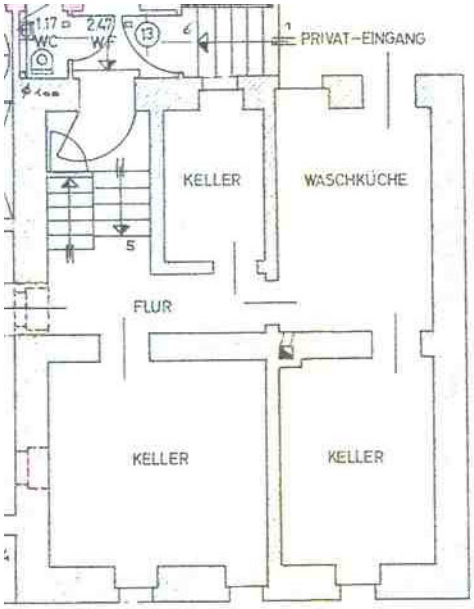
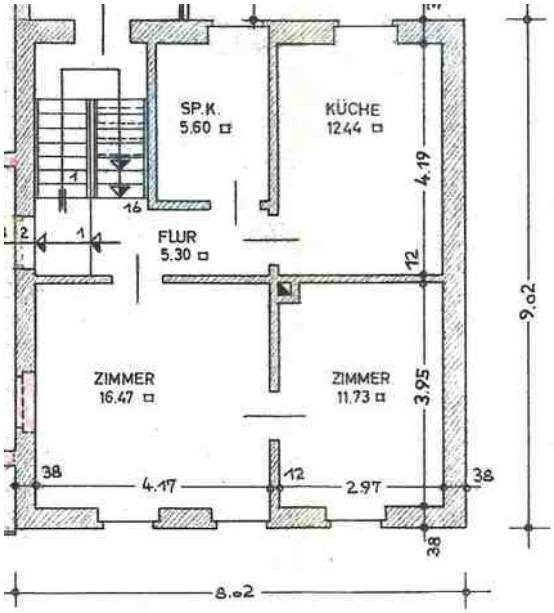


Foto 07 - 2026-06-23_09-33-02

ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN

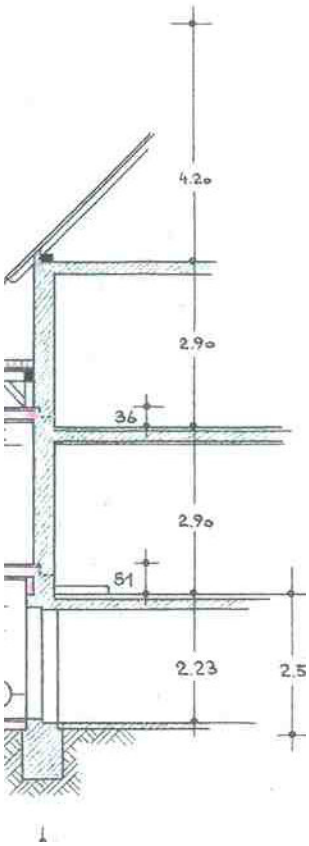


Kellergeschoss



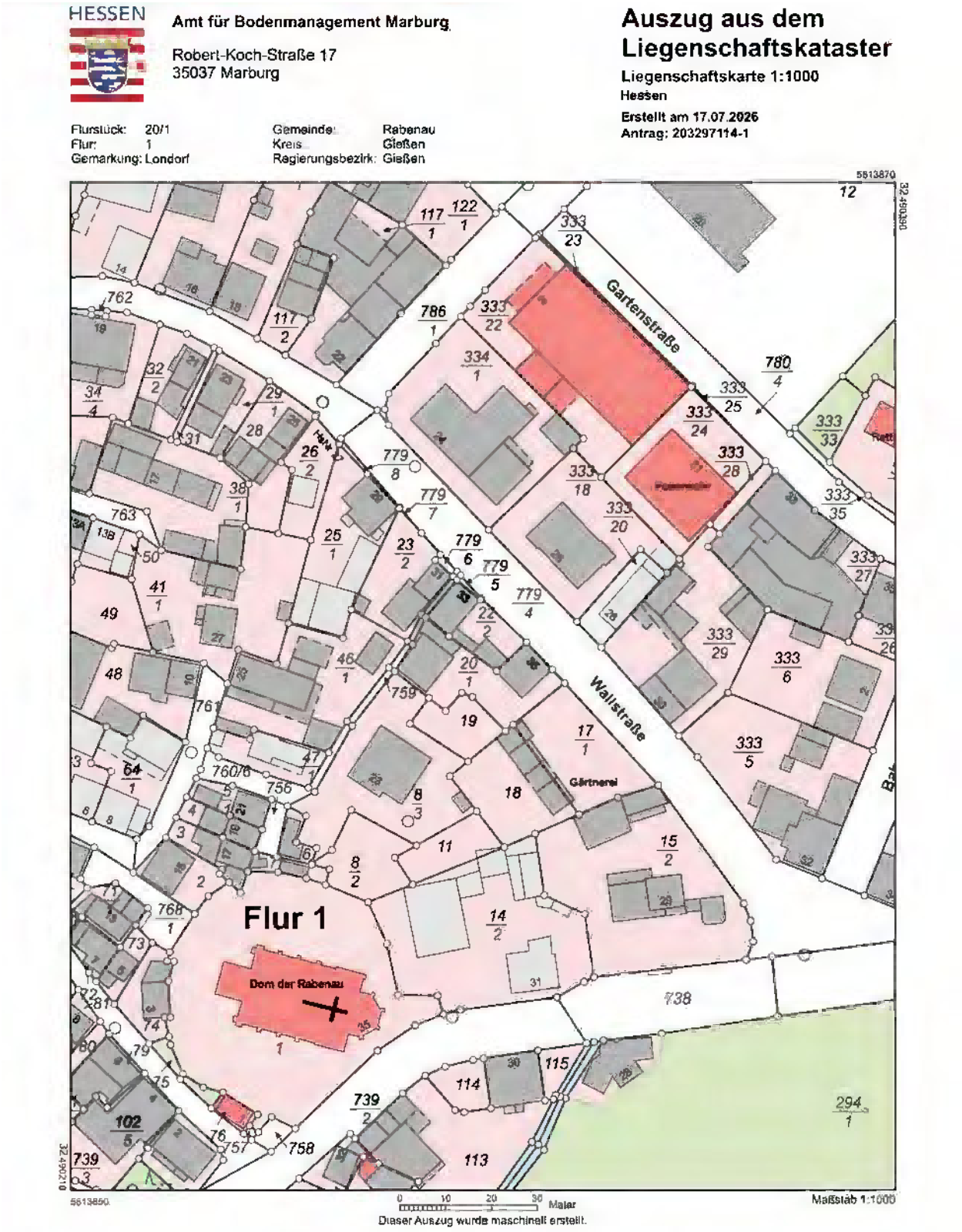
Erd- und Obergeschoss

ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



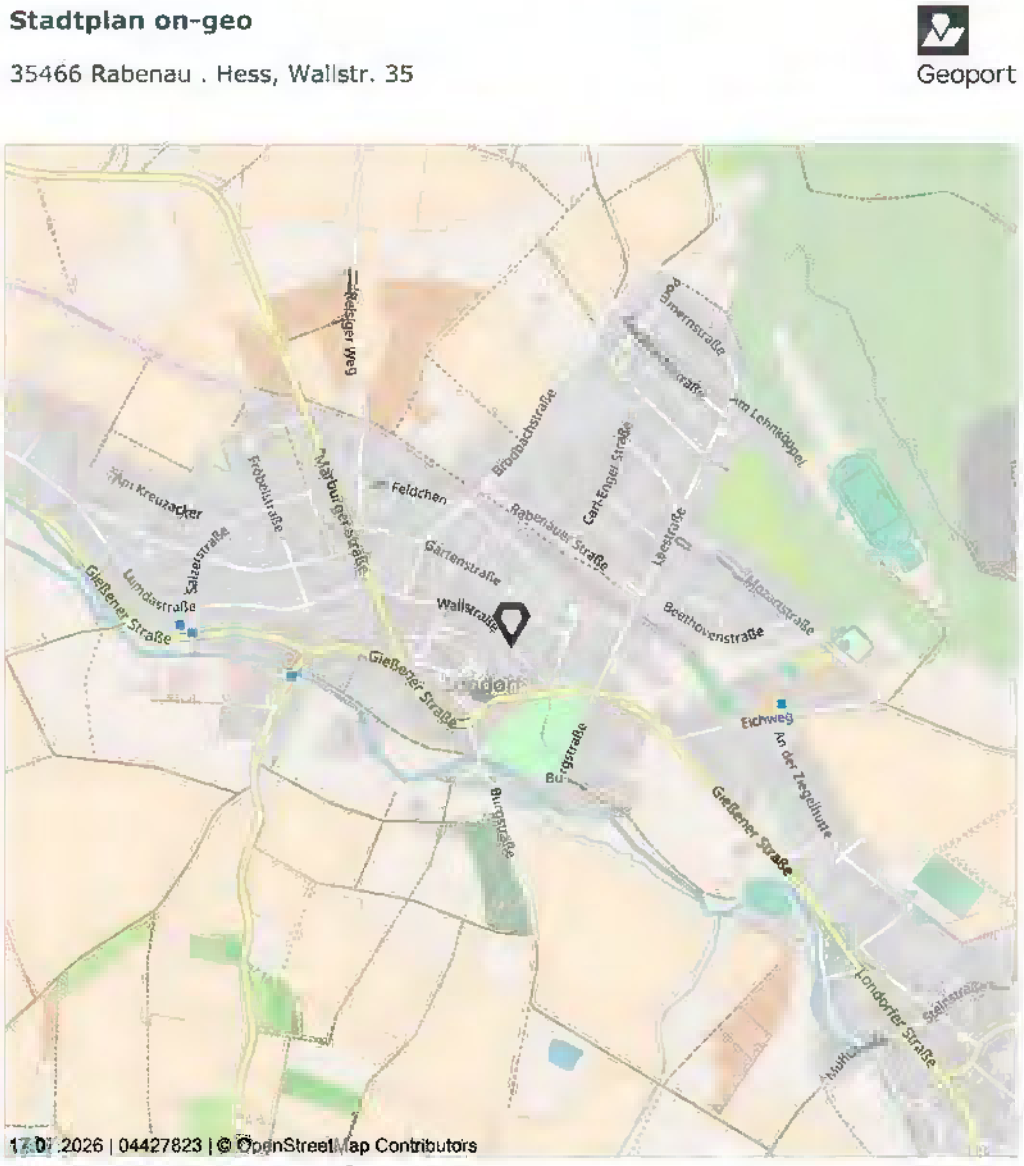
Schnitt-Ansatz

ANLAGE 5 AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 6 STADTPLAN



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10 000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

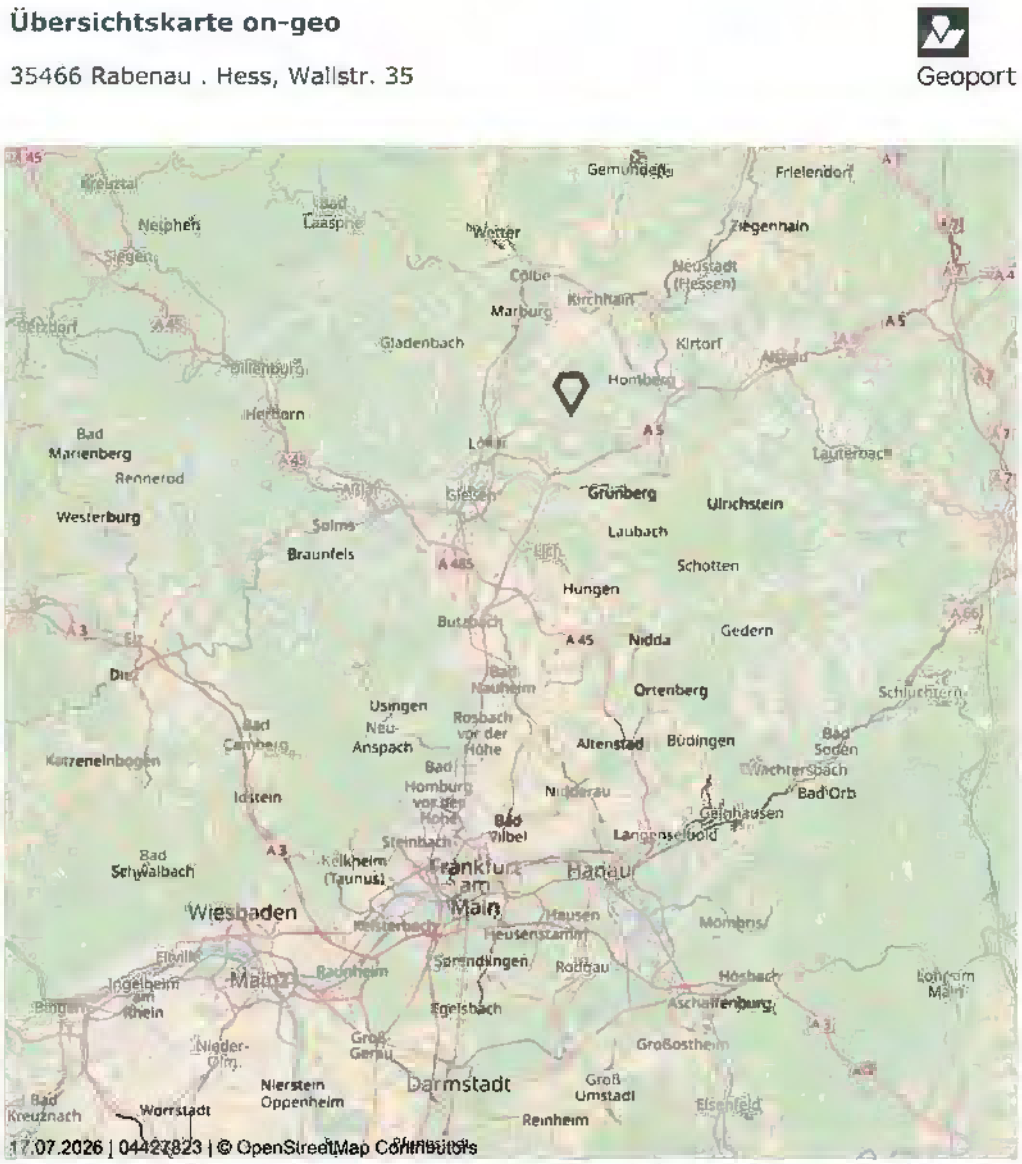
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04427823 vom 17.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 7 ÜBERSICHTSKARTE



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.