

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**KAY ROHDE**

Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken (TÜV)

Zertifizierter Sachverständiger gemäß  
DIN EN ISO/IEC 17024  
Steinbeis Transferzentrum INTERZERT®

Gutachten über den

**Verkehrswert**

**eines  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteils**

**an dem bebauten Grundstück**

**Düsseldorfer Straße 29**

**in 34497 Korbach**

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

KAY ROHDE

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)  
Zertifizierter Sachverständiger gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 Steinbeis Transferzentrum INTERZERT®

Verkehrswert über ½ Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück, Düsseldorfer Straße 29 in 34497 Korbach Seite 1

**Verfasser**

**Kay Rohde**

**Zertifiziert durch PersCert TÜV**

Zertifikat ID-Nummer 6134

**Zertifizierter Sachverständiger**

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Steinbeis - Transferzentrum INTERZERT®

Sachverständigenverband Mitte e.V.

Kleebergstraße 4

34376 Immenhausen

Tel. 05673/913144

Fax 05673/913145

email: [info@sv-rohde.de](mailto:info@sv-rohde.de)

**Auftraggeber**

Amtsgericht Korbach  
Hagenstraße 2  
34497 Korbach

**Wertermittlungsstichtag**

**15.09.2025**

Beschluss des Amtsgerichts Korbach vom 07.07.2025, in der Zwangsversteigerungssache über den im Grundbuch von Korbach eingetragenen ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Blatt 4147, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2, Gemarkung Korbach, Flur 13, Flurstück 450/1, Gebäude- und Freifläche, Düsseldorfer Straße 29, Größe 490 m<sup>2</sup>.

Das nachstehende Gutachten, in vier gebundenen Ausfertigungen und einer digitalen Version für das Gericht besteht aus 43 Seiten.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>18</b>
2.1. Lage .....	18
2.2. Rechtliche Gegebenheiten .....	24
2.3. Bauliche Anlagen .....	25
2.4. Sonstiges .....	32
<b>3. Wertermittlung .....</b>	<b>34</b>
3.1. Verfahrenswahl .....	34
3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	36
3.3. Alterswertminderung .....	39
3.4. Sachwert der baulichen Außenanlagen .....	40
3.5. Bodenwert .....	41
3.6. Sachwert und Marktanpassung .....	41
<b>4. Verkehrswert .....</b>	<b>43</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	$\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an einem Grundstück, bebaut mit einem 1 - Familienreihenendhaus und einer Garage
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abschluss der Recherche und Wertermittlungs- sowie Qualitätsstichtag	15.09.2025
Ortstermine	02.09. und 10.09.2025

Baujahr	ca. 1965
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	ca. 284 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	10 Jahre

Bodenwert -relativ-	105 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	490 m <sup>2</sup>
Bodenwert -absolut-	51.450 €

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	308.992 €
Alterswertminderung	265.733 €
Sachwert der baulichen Anlagen	43.259 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	1.298 €
Bodenwert	51.450 €
vorläufiger Sachwert	96.007 €
Sachwertfaktor	1,4
marktangepasster vorläufiger Sachwert	134.410 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert	134.410 €

<b>Verkehrswert -Gesamtgrundstück-, rd.</b>	<b>135.000 €</b>
<b>Verkehrswert <math>\frac{1}{2}</math> Miteigentumsanteil, rd.</b>	<b>67.500 €</b>

## 1. Allgemeines

**Zweck des Gutachtens** Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.

**Bewertungsobjekt** Zu bewerten ein ½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einem 1 - Familienreihenendhaus und einer Garage bebaut ist. Das Bewertungsobjekt liegt in einer ruhigen Lage in Korbach.

**Vorgehensweise** Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein ½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück zu bewerten. Der Sachverständige wird den Verkehrswert des gesamten Grundstücks ermitteln und am Ende des Gutachtens den Wert des ½ Miteigentumsanteils als Verkehrswert ausweisen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würde dieser Wert nicht als Verkehrswert bezeichnet. Es handelt sich um ein Verfahrenswert in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

**Grundbuchrechtliche Bezeichnung** Das zu bewertende Grundstück ist in folgendem Grundbuch verzeichnet.

Amtsgericht ..... Korbach  
Grundbuch von ..... Korbach  
Blatt ..... 4147  
Lfd. Nr. ..... 2

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

Gemarkung ..... Korbach  
Flur ..... 13  
Flurstück ..... 450/1  
Gebäude- und Freifläche, Düsseldorfer Straße 29, Größe 490 m<sup>2</sup>

**Nutzung** Das Bewertungsobjekt wird aktuell bewohnt.

**Ortstermine** Der erste Ortstermin wurde kurzfristig verschoben. Der Zweite Ortstermin, bei dem Sachverständige anwesend war, sollte ebenfalls verschoben werden. Bei dem dritten Ortstermin, der nach sich an dem Terminvorschlag der Eigentümerin orientiert hat, war die Eigentümerin nicht anwesend. Für das Wohnhaus wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Anwesend am zweiten Ortstermin waren:  
Der Betreiber des Zwangsversteigerungsverfahrens  
Herr Kay Rohde, Sachverständiger

Anwesend am dritten Ortstermin war:  
Herr Kay Rohde, Sachverständiger

**Wertermittlungsstichtag** Wertermittlungsstichtag ist der 15.09.2025. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde an diesem Tag abgeschlossen.

**Wesentliche Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.02.2025
- Bodenrichtwertauskunft aus boris Hessen -Stand 01.01.2024-, eingeholt am 12.08.2025
- Lageinformationen der Firma on - geo GmbH
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.08.2025
- Marktinformationen aus eigenen Recherchen
- Auskunft über den bestehenden Bebauungsplan, eingeholt über das Geoportal der Stadt Korbach am 12.08.2025
- Mündliche Auskunft über den Status von Erschließungs- und Erneuerungsbeiträgen vom Frau Mitarbeiterin des Bauamts der Stadt Korbach vom 24.07.2025
- Schriftliche Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Waldeck-Frankenberg, aus dem Baulistenverzeichnis, vom 17.02.2025
- Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 15.08.2025, ob das Bewertungsobjekt unter dem Schutz des Hessischen Denkmalschutzgesetzes steht
- schriftliche Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 15.07.2025, erteilt durch das Regierungspräsidium Kassel
- Auskunft über den Einheitswert des Bewertungsobjekt, erteilt durch das Finanzamt Korbach-Frankenberg vom 25.02.2025
- Immobilienmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses
- IVD-Immobilienpreisspiegel 2025 für Nordhessen

**Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertA
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
- Landesbauordnung Hessen (HBO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**Wesentliche Literatur**

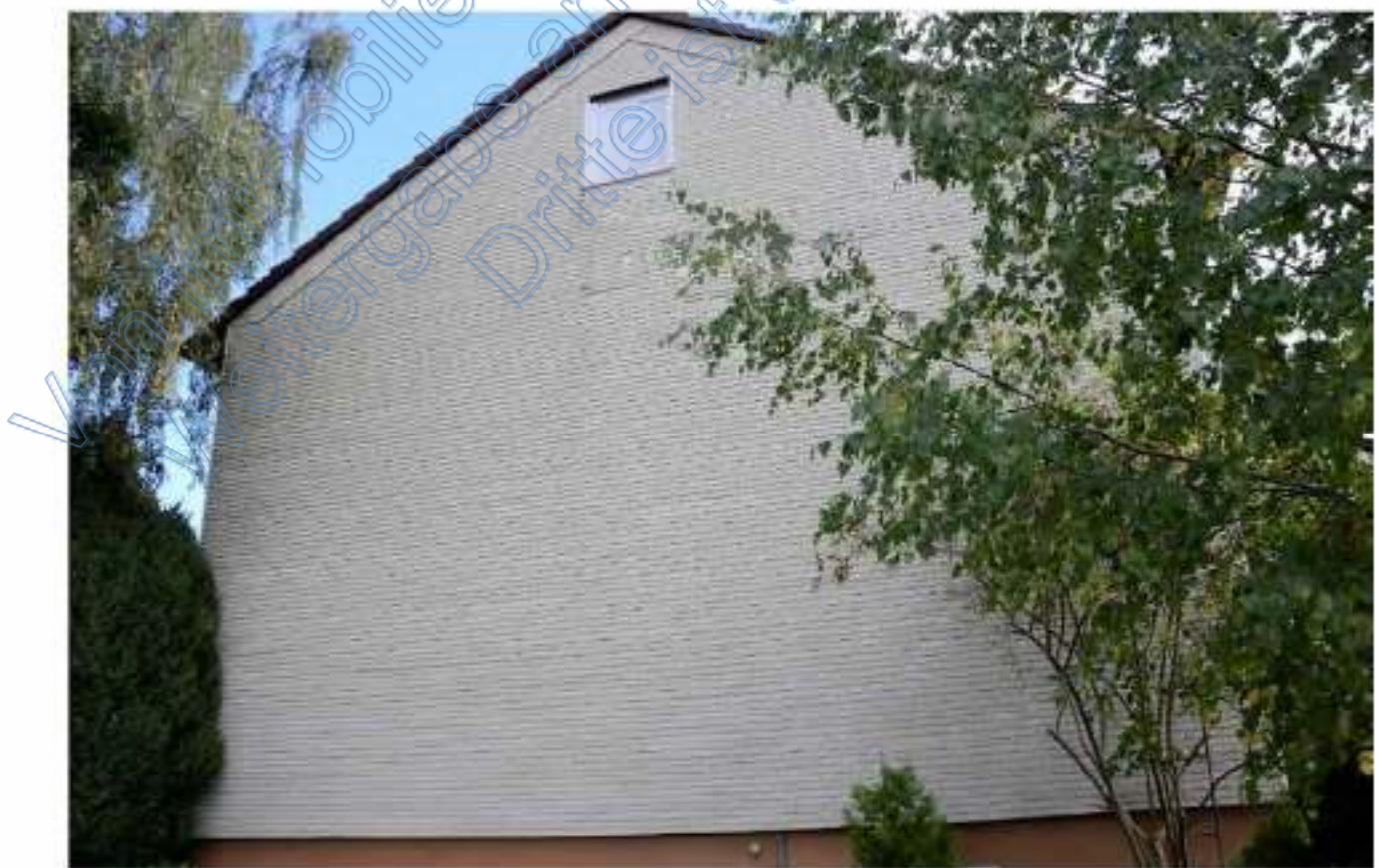
- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV. 7., vollständig neu bearbeitete Auflage. Köln: Bundesanzeigerverlag 2014.
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrsgrößen) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10., vollständig überarbeitete Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH 2023
- Kleiber digital
- Fischer, Lorenz. Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien. 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2013, München: Bundesanzeigerverlag
- Goetz Sommer, Ralf Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 4. Auflage, Köln: Werner Verlag 2013
- Reinhold, Wilfried. Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung. 4., überarbeitete und erweiterte Auflage. Neuwied: Luchterhand
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015
- Metzger, Bernhard. Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. München: Haufe 2005
- Zimmermann, Heller. Der Verkehrswert von Grundstücken, 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, München, Vahlen Verlag GmbH, 1999
- Hans Netscher, Katharina Bleutge. Immobilien in der Zwangsversteigerung. Kompendium zu rechtlichen Grundlagen mit Praxishinweisen. Institut für Sachverständigenwesen e. V., 1. Auflage 2011
- Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeigerverlag 2014
- Gerhard Wenzel, Baulisten in der Praxis, 1. Auflage, Bundesanzeigerverlag 2006
- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg. Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts. Bundesanzeigerverlag, 1. Auflage 2008
- Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog Verlag GmbH München, Grundwerk 150. Ausgabe, Juni 2025
- Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, 151. Ausgabe, Stand November 2024

**Anmerkung zu den nachfolgenden Fotos**

Die Fotos in diesem Gutachten zeigen nicht sämtliche Flächen des Bewertungsobjekts. Sie dienen lediglich dazu, einen repräsentativen Eindruck vom Zustand zu vermitteln.

**Bewertungsobjekt**





**Hauseingang**



**Verbrauchte Fenster**



**Zustandsdetails**



**Garten**





**Zufahrt zur Garage unter dem Wintergarten**





**Zustandsdetail**



**Blick Richtung Düsseldorfer Straße**



**Kellereingang**



**Zugangsweg zum Hauseingang**



**Rechts, Bewertungsobjekt**



**Zugangsweg, Blick Richtung Düsseldorfer Straße**



**Öffentlicher Parkplatz vor dem Bewertungsgrundstück**

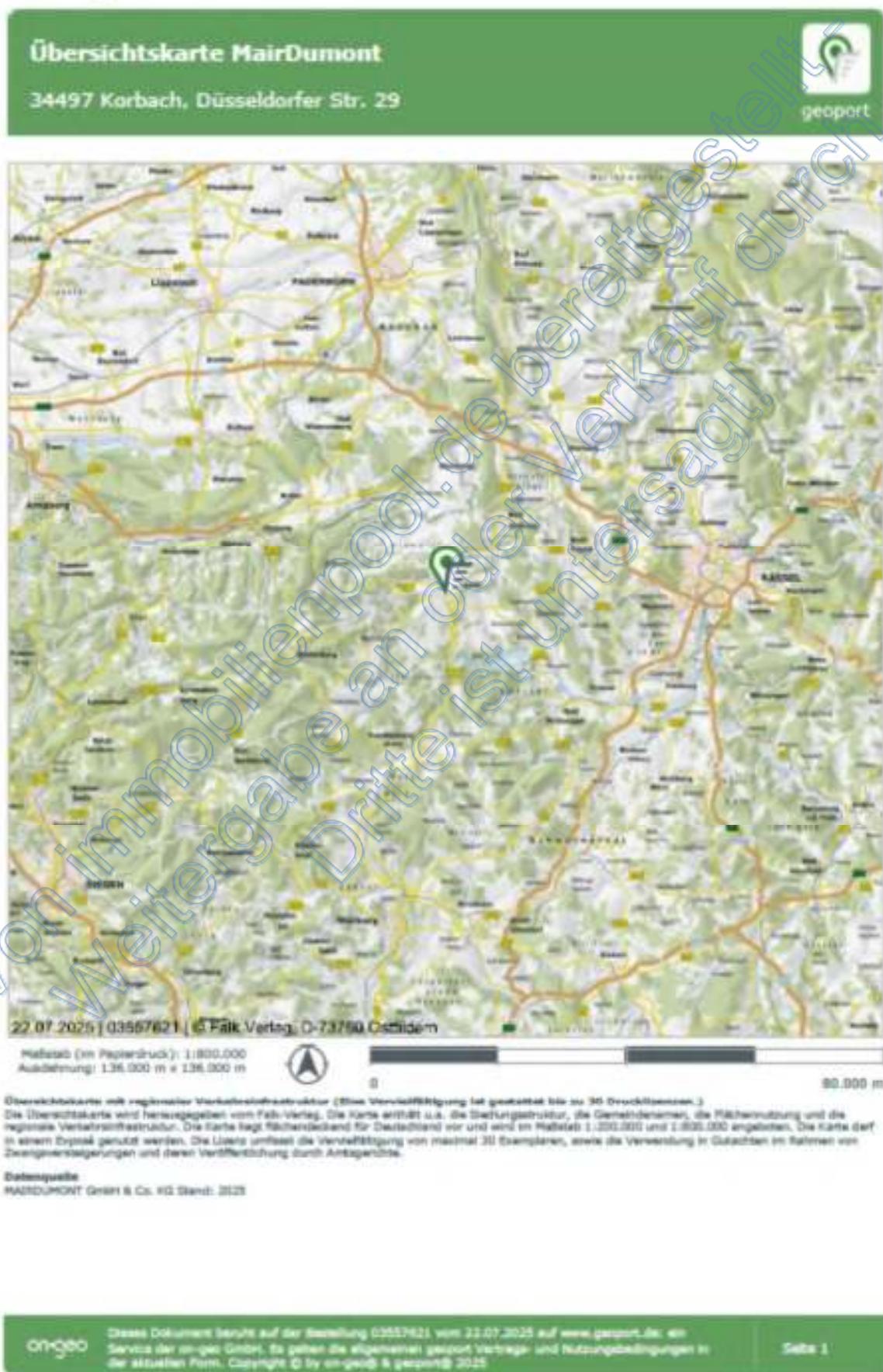


**Straßensituation am Bewertungsgrundstück**



## 2. Wertrelevante Merkmale

### 2.1 Lage



## Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m

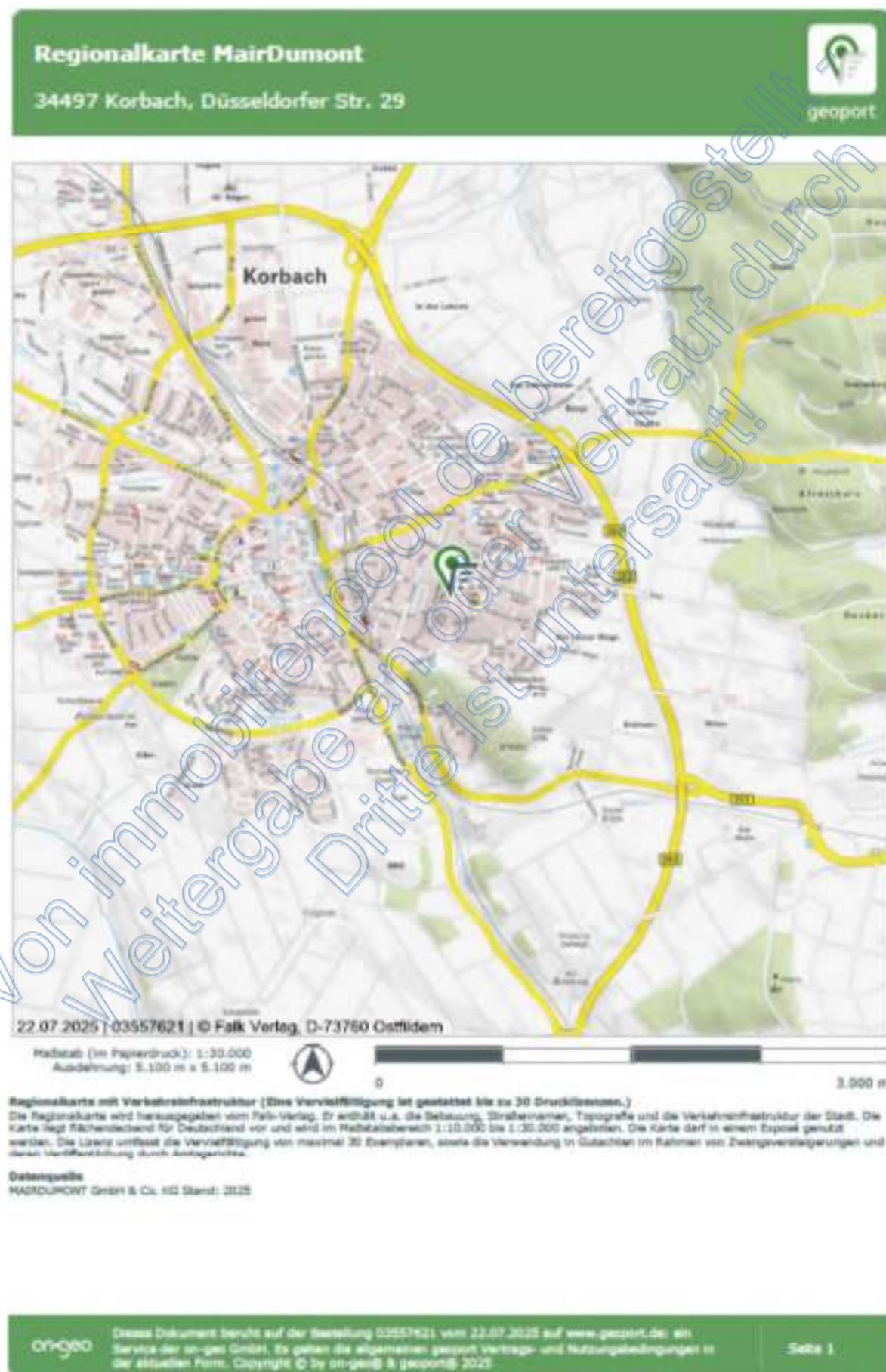


Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe.  
Digitale Orthophotos sind vermessungsfreie, metrisch gezeichnete Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle:

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungszeitraum))

## Stadtplan, Übersicht



## Stadtplan, Detail

Stadtplan on-geo

34497 Korbach, Düsseldorfer Str. 29



Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



300 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 3.0 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 - Wiederverwendung Stand: 2025

**Liegenschaftskarte, Rot Bewertungsgrundstück**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Korbach</li> <li>• ruhige innerstädtische Lage</li> <li>• Entfernung zum Stadtzentrum Korbach ca. 500 m</li> <li>• Entfernung zum Stadtzentrum Kassel ca. 61 km</li> </ul>
<b>Nähere Umgebung</b>	Die direkte Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern.
<b>Verkehrsanbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung</li> <li>• Bahnhof Korbach ca. 2 km</li> <li>• Autobahnauffahrt Diemelstadt-Rhoden, A 44, ca. 35 km</li> <li>• Flughafen Kassel Airport ca. 50 km</li> <li>• Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 67 km</li> </ul>
<b>Parkplätze</b>	Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine PKW-Garage.
<b>Verkehrsimmissionen</b>	Bei der Düsseldorfer Straße handelt es sich um eine ruhige Straße, die überwiegend nur von direkten Anliegern befahren wird. Am Ortstermin konnten keine Verkehrsimmissionen festgestellt werden.
<b>Sonstige Immissionen</b>	Sonstige Immissionen konnten am Ortstermin ebenfalls nicht festgestellt werden.
<b>Infrastruktur</b>	In Korbach gibt es Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf.
<b>Lagebeurteilung</b>	<p>Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruhige Wohnlage</li> <li>• keine Belastungen durch Immissionen</li> <li>• gute Versorgungs- und Personennahverkehrsinfrastruktur</li> </ul>
<b>Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?</b>	Insbesondere beim Bodenwert und bei der Marktanpassung durch den Sachwertfaktor.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Nutzung</b>	Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag bewohnt.
<b>Eintragungen in Abteilung II</b>	Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II des Grundbuchs, außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Korbach auf dem Bewertungsgrundstück Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
<b>Baulasten</b>	Gemäß der Baulastenauskunft vom 17.02.2025, erteilt durch den Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg, besteht für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
<b>Denkmalschutz</b>	Gemäß der Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 15.08.2025, erteilt durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg, ist das Bewertungsgrundstück aktuell nicht als Kulturdenkmal oder als Bestandteil einer Gesamtanlage verzeichnet.
<b>Bauplanungsrecht</b>	Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht ein Bebauungsplan. Dem Sachverständigen lagen Baugenehmigungsunterlagen der aufstehenden Bebauung vor. Im vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Bebauung rechtskräftig genehmigt wurde, bzw. Bestandsschutz besteht.
<b>Abgabenrechtliche Situation</b>	Gemäß mündlicher Auskunft von Frau , Mitarbeiterin der Bauverwaltung der Stadt Korbach vom 24.07.2025, wurden alle Erschließungsbeiträge abgerechnet. Aktuell sind keine Maßnahmen geplant, die Erneuerungsbeiträge zur Folge hätten.
	Weitere wertrelevante Zustandsmerkmale konnten zum Wertermittlungsstichtag nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass keine weiteren derartigen Beiträge und Abgaben am Stichtag zu entrichten waren.
	Dabei handelt es sich vor allem um:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB</li> <li>• Umlegungsausgleichsabgaben nach §§ 64 BauGB</li> <li>• Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 154 f. BauGB</li> <li>• Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetzten der Länder</li> <li>• Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen</li> <li>• Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)</li> <li>• Versiegelungsabgaben</li> <li>• Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen</li> <li>• Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände</li> </ul>

**Wo und wie werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

- Rechte und Lasten in Abteilung II..es bestehen Eintragungen
- Baulisten.....kein Baulasteneitrag
- Baurecht.....beim Bodenwert
- Abgabenrechtliche Situation.....aktuell sind keine Beiträge zu erwarten

## 2.3 Bauliche Anlagen

### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für Wertermittlungen ausreichendem Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Annahmen. Am Ortstermin konnten alle wesentlichen Bereiche des Bewertungsobjekts besichtigt werden.

### Baujahr

ca. 1965

### Bauweise

- massiv
- Reihenendhaus
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss
- Satteldach
- Dacheindeckung, Ziegeln
- Geschossdecken, massiv und Holz
- Treppen, Holz mit Stahlkonstruktion

### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, können an dieser Stelle des Gutachtens keine Aussagen getroffen werden

### Bauliche Außenanlagen

- Einfriedung
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Befestigte Flächen auf dem Grundstück

### Gebäudezustand des Wohnhauses

Es handelt sich um ein Wohngebäude, das ca. im Jahr 1965 errichtet wurde. Es besteht vermutlich Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf. Im Außenbereich ist zu erkennen, das erforderliche Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht mehr ausgeführt wurden. Die Fenster des Gebäudes sind verbraucht. Insbesondere der energetische Zustand des Bewertungsobjekts entspricht nicht den Anforderungen, die an heutige Wohngebäude gestellt werden. Der vorgefundene Zustand wird bei der Schätzung der Restnutzungsdauer Eingang in diese Wertermittlung finden.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den zum Bauzeitpunkt üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### Aufteilung

Die Raumaufteilung der Geschosse ist vermutlich wie folgt:

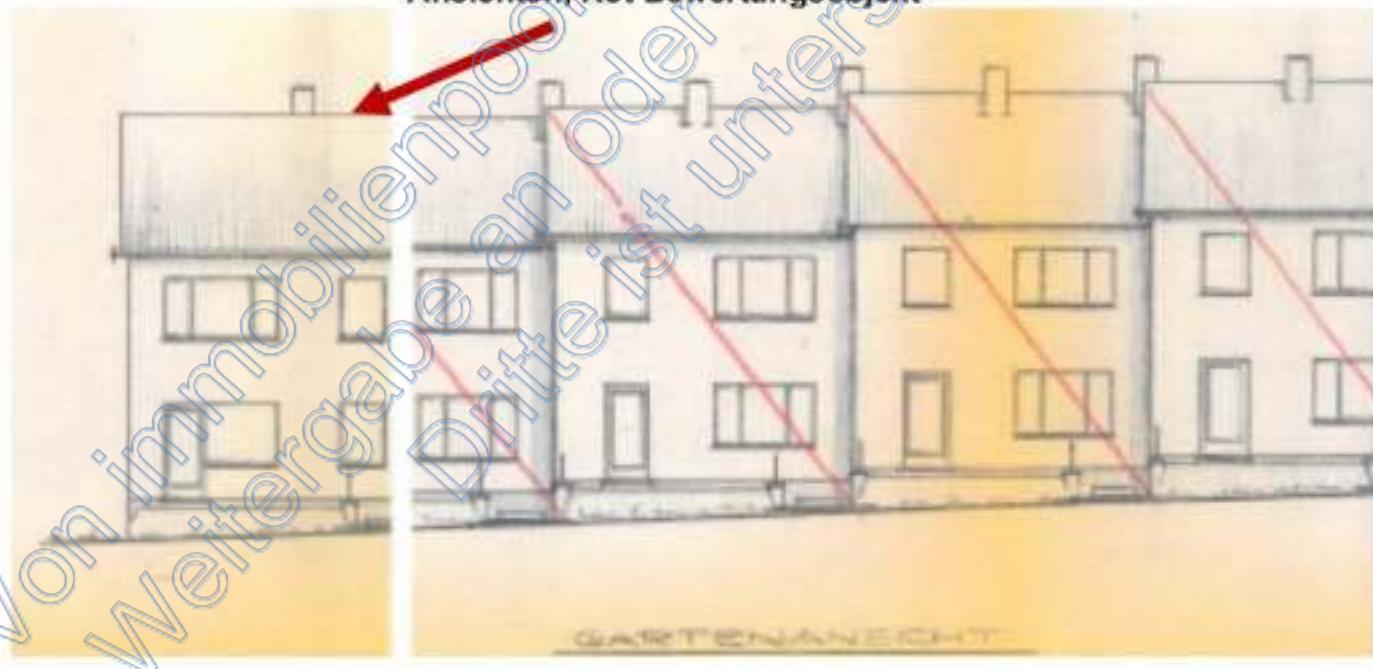
- KG: Flur, Garage, Waschküche, drei Kellerräume
- EG: Windfang, Flur, WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Wintergarten
- OG: Flur, Bad, drei Zimmer, Loggia als Wintergarten
- DG: unbekannt

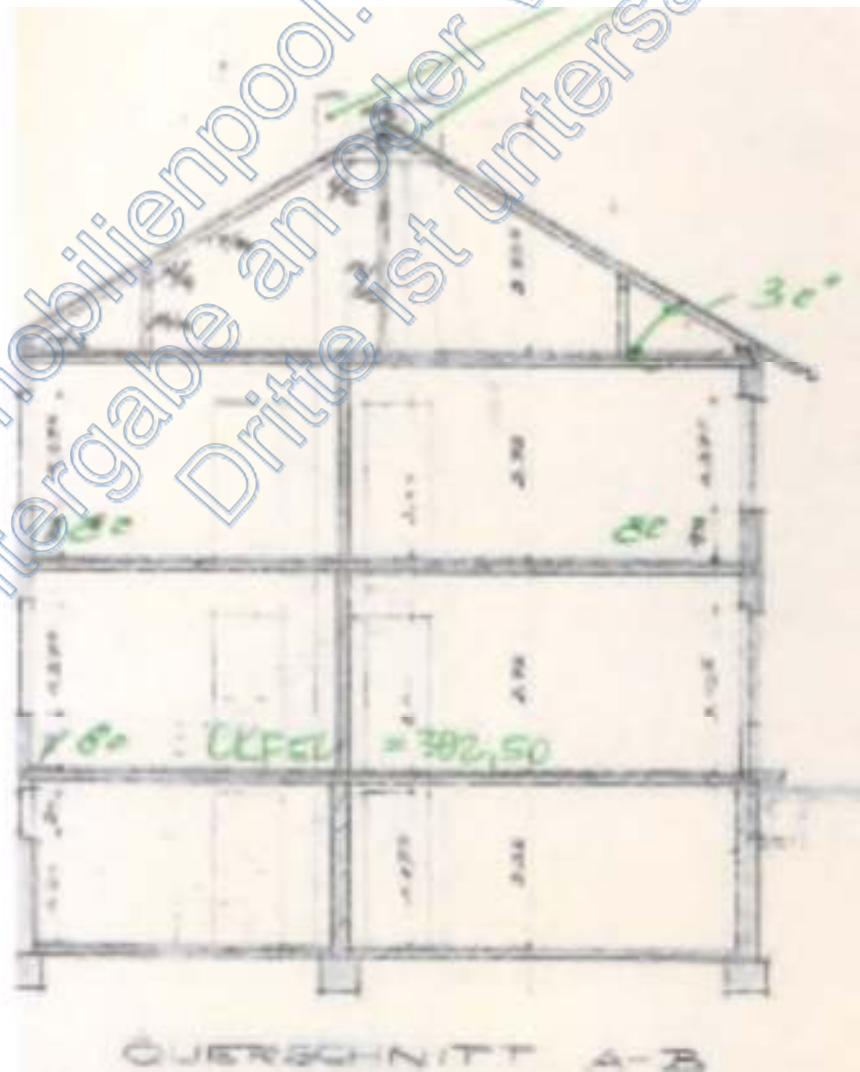
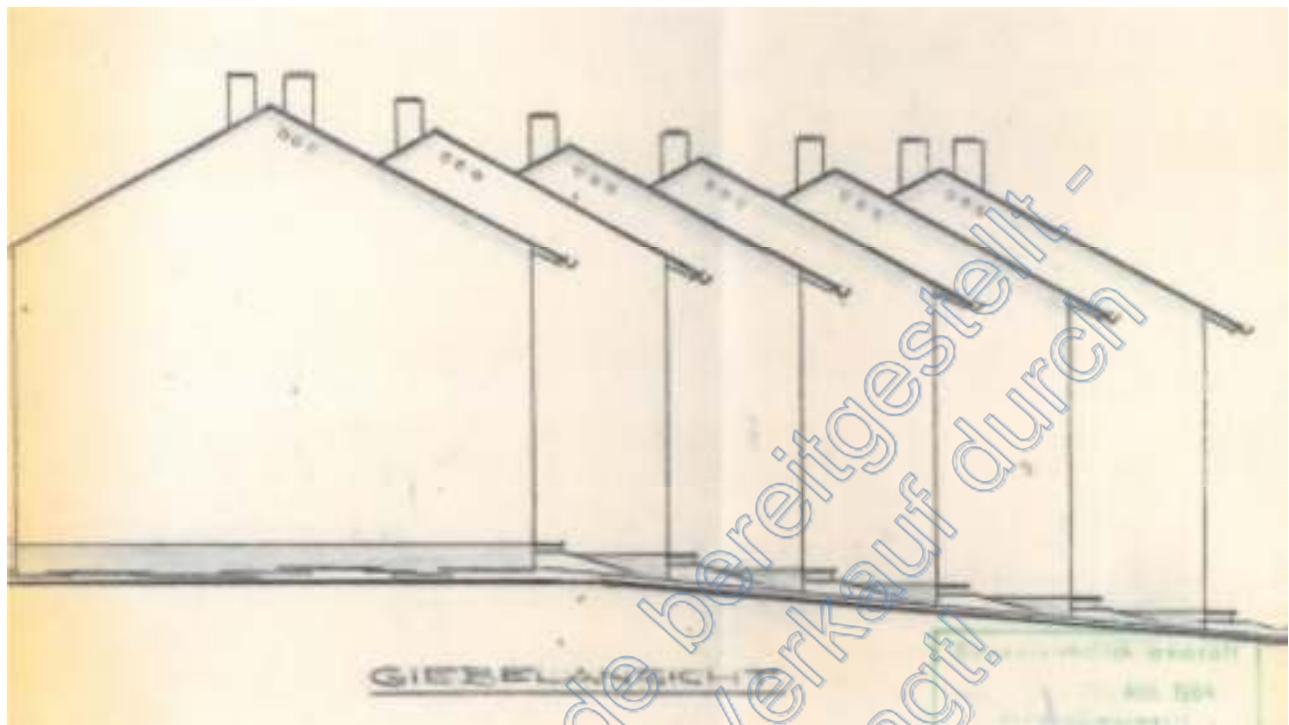
Eine grobe Übersicht kann den nachfolgenden Plänen entnommen werden.

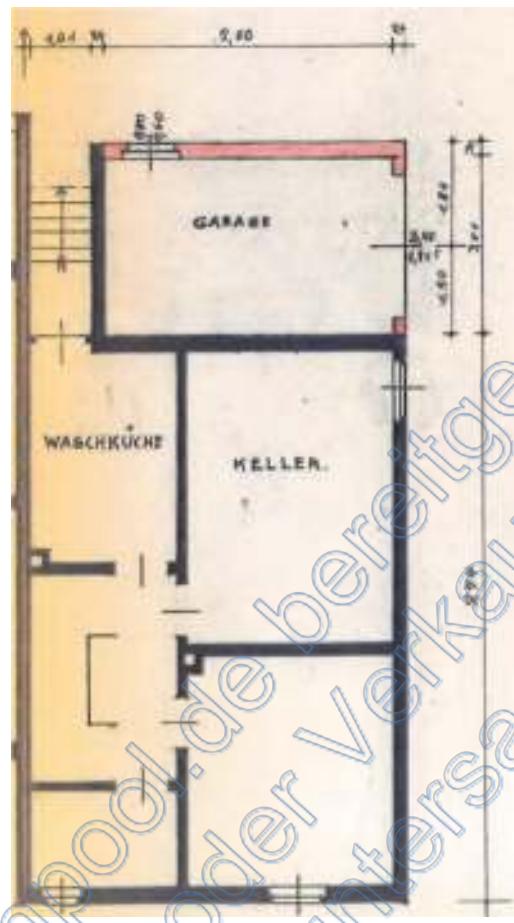
### Anmerkung zu den nachfolgenden Planunterlagen

Bei den abgebildeten Plänen handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der mir zur Verfügung gestellten Pläne. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung und entsprechen zum Teil auch nicht der aktuellen Raumaufteilung und Bauausführung.

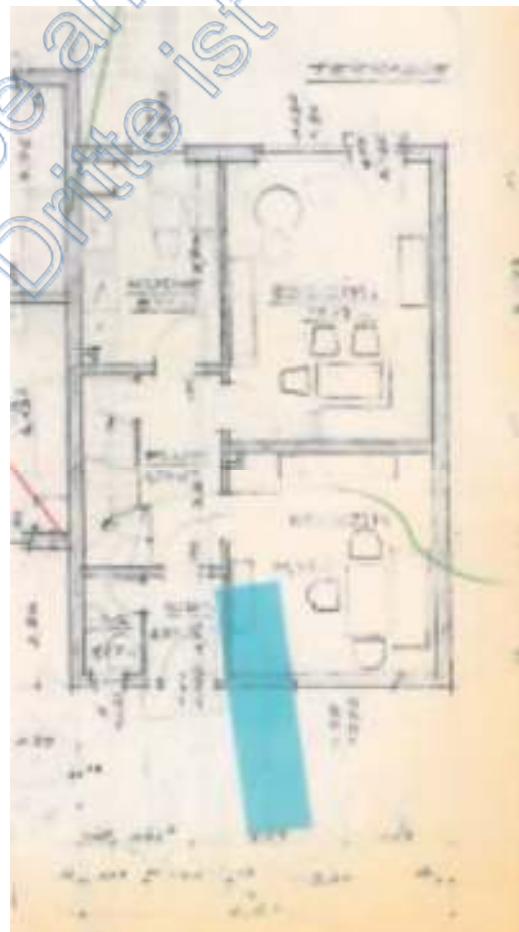
### Ansichten, Rot Bewertungsobjekt





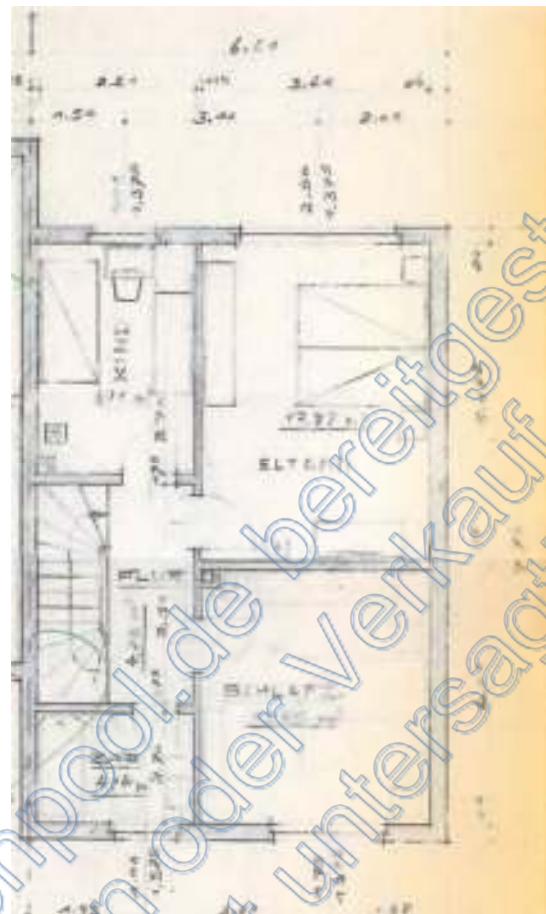


**Kellergeschoss**



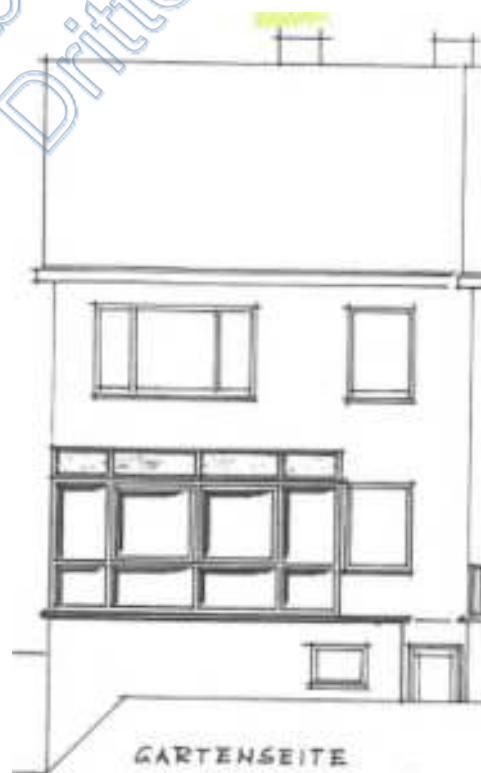
Von immobilienpool.de  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt!  
Von immobilienpool.de  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt!

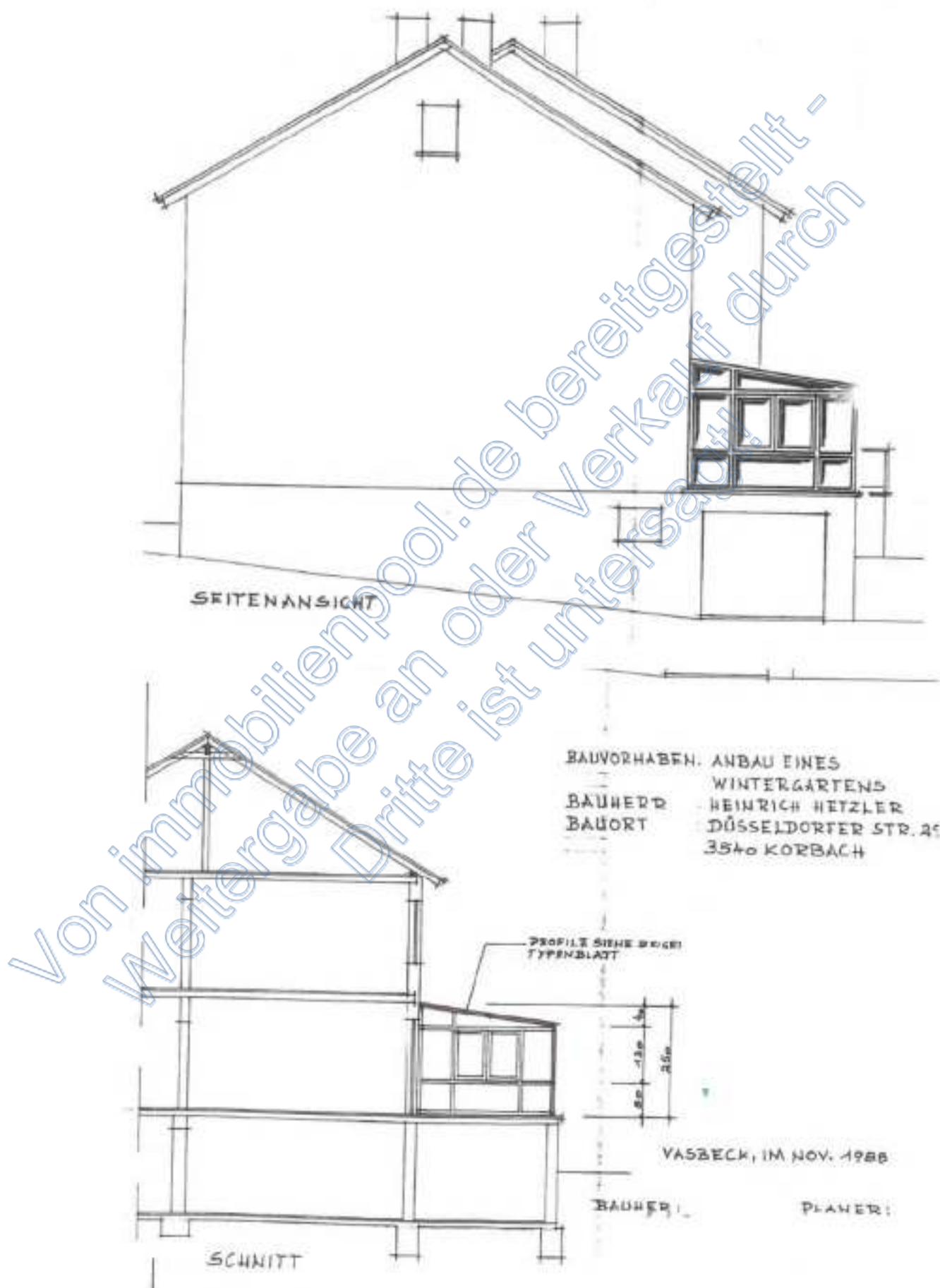
**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**

**Pläne der Erweiterung für den Wintergarten -1989-**





**Bruttogrundfläche  
des Wohnhauses**

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bau- teilen befindlichen Grundflächen, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an spä- terer Stelle durchgeführt wird.

**Hinweis**

Die Bruttogrundfläche wurde aus den mir zur Verfügung ste- henden Kopien der Bauzeichnungen und Bauunterlagen, in einer für Wertermittlungen ausreichenden Genauigkeit ermit- telt. Die Garage wurde bei der Bruttogrundfläche des Keller- geschosses berücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche des Hauses ergibt sich wie folgt:

KG:	rd. 79 m <sup>2</sup>
EG:	rd. 77 m <sup>2</sup>
OG:	rd. 64 m <sup>2</sup>
DG:	<u>rd. 64 m<sup>2</sup></u>
	<u>rd. 284 m<sup>2</sup></u>

**Wohnfläche**

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Berechnungen des Architekten und Grundriss- zeichnung in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften, in einer für Wertermittlungen ausreichenden Genauigkeit er- mittelt. Die Wohnfläche ergibt sich mit rd. 111 m<sup>2</sup>. Der Zu- stand des Dachgeschosses ist unbekannt.

**Nebengebäude**

Nebengebäude sind im vorliegenden Fall nicht zu berück- sichtigen.

**Wo werden die Gebäude-  
merkmale bei der Werter-  
mittlung berücksichtigt?**

Im Wesentlichen bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung.

## 2.4 Sonstiges

### Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit unterstellt.

### Erschließung

Das Grundstück wird von der Düsseldorfer Straße verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z. B. Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation) ebenfalls über diese Straße verläuft.

### Zubehör

Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.

### Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher von einer üblichen Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt und während der Nutzung gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme-, Brand-, und Umweltschutz) eingehalten worden sind.

### Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

## **Energetische Qualität**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für Wärmedurchgangskoeffizienten)

Bei Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer am 01. Februar 2002 eine Wohnung selbst bewohnt hat, greifen bei einem Eigentümerwechsel folgende Nachrüstpflichten:

- ältere Heizkessel dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüberliegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Bei dem Bewertungsobjekt kann davon ausgegangen werden, dass einige Vorschriften des GEG zum Tragen kommen.

### 3. Wertermittlung

#### 3.1 Verfahrenswahl

##### Vergleichswertverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

##### Ertragswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden.

##### Sachwertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z. B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

##### Begründung der Verfahrenswahl

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z. B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Das zu betrachtende Grundstück ist mit einem 1 - Familienreihenendhaus und einer Garage, die sich im Kellergeschoss des Wohngebäudes befindet, bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften noch nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

## **Vorgehensweise**

Sach- und Verkehrswert ergeben sich aus folgenden Komponenten:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (des Gebäudes und Grundstücks)
- x Regionalfaktor
- x Sachwertfaktor
- = marktangepasster Sachwert
- ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert
- = Verkehrswert

Der Regionalfaktor wurde vom zuständigen Gutachterausschuss mit 1,0 ausgewiesen. Durch diesen Faktor wird der Verkehrswert der Immobilie nicht verändert und muss somit in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell ermittelt.

## **Hinweis**

Bei den nachfolgenden Kalkulationen wurden im Gutachten-Text Rundungen vorgenommen. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

### 3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

#### Normalherstellungs-kosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die Vorgaben der in der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Im vorliegenden Fall geht der Sachverständige von einem nicht ausgebauten Dachgeschoss aus.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen.

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und –türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Anlagen

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Bewertungsobjekt Typ 2.12 nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach		1			
Fenster und Türen	1				
Innenwände und -türen		1			
Deckenkonstruktion und Treppen		1			
Fußböden		1			
Sanitäreinrichtungen		1			
Heizung		1			
Sonstige technische Ausstattung		1			

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.12:	535 EUR/m <sup>2</sup>	595 EUR/m <sup>2</sup>	685 EUR/m <sup>2</sup>	825 EUR/m <sup>2</sup>	1.035 EUR/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	--------------------------

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert für Typ 2.12
Außenwände	23 %	137 EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15 %	89 EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Türen	11 %	59 EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11 %	65 EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	65 EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5 %	30 EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9 %	48 EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9 %	48 EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6 %	36 EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnisse (gewogene Summen)		577 EUR/m <sup>2</sup>

### Korrekturen und Anpassungen

Die ImmoWertV sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor.

- Die Gebäudeart (1 - 2 Einfamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt

**Korrektur wegen der Baupreisentwicklung**

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahr 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes von einem prozentualen Anstieg von rd. 88,6 Prozent ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,886 führt.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall**

Die endgültigen Normalherstellungskosten ergeben sich somit wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & \text{Ausgangswert} && 577 \text{ €/m}^2 \\
 \times & \text{Baupreisindexveränderung} && 1,886 \\
 = & \text{Normalherstellungskosten} && \text{rd. } 1.088 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

**Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für Wertermittlungen ausreichenden Genauigkeit mit ca. 284 m<sup>2</sup> ermittelt.

**Herstellungskosten des Wohngebäudes**

Mit dem zuvor ermittelten und angepassten Kostenkennwert sowie der Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & \text{Kostenkennwert} && 1.088 \text{ €/m}^2 \\
 \times & \text{Bruttogrundfläche} && 284 \text{ m}^2 \\
 = & \text{Herstellungskosten} && 308.992 \text{ €}
 \end{aligned}$$

**In den NHK nicht erfasste Bauteile**

Im vorliegenden Fall sind aus Sicht des Sachverständigen keine entsprechenden Bauteile zu berücksichtigen.

**Herstellungskosten des Wohnhauses**

Die Herstellungskosten des Wohnhauses ergeben sich mit 308.992 €.

### 3.3 Alterswertminderung

#### Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

#### Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen ImmoWertV (2021) ist bei 1 - 2 Familienhäusern von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

#### Hinweis

Im vorliegenden Bewertungsfall muss von den Vorgaben der Richtlinie abgewichen werden. Das Wertermittlungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses gibt eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren führen nur dann zu einem sachgerechten Ergebnis, wenn in diesem Gutachten das gleiche Sachwertmodell angewendet wird wie das des zuständigen Gutachterausschusses.

#### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

#### Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Diese schematische Vorgehensweise ist in der Regel jedoch nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohngebäude mit einem Baujahr ca. 1965. Es besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstand. Eventuelle Modernisierungen führen zu einer Verlängerung, wesentliche Unterhaltungsrückstände zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer. Da die Gesamtnutzungsdauer jedoch stark von der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung abhängt, erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt sachgerecht zu schätzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag, auf 10 Jahre geschätzt.

**Alterswertminderung**

Die auf der Grundlage der NHK 2010, unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart.

Die somit erforderliche Altersminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) nachfolgender Formel berechnet (linear):

$$\frac{GND - RND}{GND} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 86 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 265.733 €.

**3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen****Vorhandene bauliche Außenanlagen**

Es sind folgende bauliche Außenanlagen vorhanden die wertmäßig zu berücksichtigen sind:

- Einfriedung
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Befestigte Flächen auf dem Grundstück

**Erfahrungssätze**

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen in der Regel mit 2 - 4 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall halte ich 3 Prozent für angemessen und sachgerecht.

**Sachwert der baulichen Außenanlagen**

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt.

Herstellungskosten des Wohnhauses	308.992 €
- Alterswertminderung	265.733 €
= Sachwert des Wohnhauses	43.259 €
x Erfahrungssatz 3 %	0,03
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	rd. 1.298 €

### 3.5 Bodenwert

#### Bodenwert

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück wird im vorliegenden Fall aus einem Bodenrichtwert abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Gemäß der Bodenrichtwerttauskunft aus -boris- Hessen -Stand 01.01.2024-, liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks ein Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup> vor. Aufgrund der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Daten ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts mit dem Faktor von rd. 1,05 erforderlich.

Der Bodenwert des bebauten Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

	Bodenrichtwert -Ausgangswert	100 €/m <sup>2</sup>
x	Anpassungsfaktor	1,05
=	Angepasster Bodenwert	105 €
x	Grundstücksgröße	490 m <sup>2</sup>
=	Bodenwert	51.450 €

### 3.6 Sachwert und Marktanpassung

#### Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert des Gebäudes und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Sachwert des Wohnhauses	43.259 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	1.298 €
+ Bodenwert	<u>51.450 €</u>
= vorläufiger Sachwert	96.007 €

#### Marktanpassung über einen Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten der Gebäude). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, den Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich in der Regel über sogenannte Sachwertwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Nach den im Marktbericht für das Jahr 2025 veröffentlichten Daten, wurde bei vorläufigen Sachwerten von rd. 100.000 € und Bodenwerten über 100 €/m<sup>2</sup> kein Sachwertfaktor ausgewiesen.

Aus diesem Grund muss der Sachwertfaktor im vorliegenden Fall geschätzt werden. In Anlehnung an die veröffentlichten Faktoren schätzt der Sachverständige den angemessenen Faktor auf 1,4. Diesen Faktor hält der Sachverständige im vorliegenden Bewertungsfall, aufgrund der vorgefundenen Merkmale des Bewertungsobjekts und der aktuellen Marktsituation, für angemessen und sachgerecht.

### **Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	96.007 €
x	Sachwertfaktor	1,4
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd. 134.410 €

Bei dem marktangepassten vorläufigen Sachwert handelt es sich um den Wert, der sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine entsprechenden Merkmale zu berücksichtigen.

### **Ermittlung des Verkehrswerts**

Somit ergibt sich der Verkehrswert wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	134.410 €
+ besondere objektsp. Grundstücksmerkmale	<u>+/- 0 €</u>
= Sachwert	134.410 €
= Verkehrswert rd.	<b>135.000 €</b>

## 4. Verkehrswert

### Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Die Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021 sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert, als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhausgrundstück das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und ein Sachwertfaktor verwendet. Weitere Korrekturen sind aus Sicht des Sachverständigen nicht erforderlich.

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks, Düsseldorfer Straße 29 in 34497 Korbach

zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025

geschätzt auf

135.000 EUR

der Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteil an dem Bewertungsgrundstück ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag mit

**67.500 €**

Ich versichere das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Immenhausen, den 18.09.2025

