

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch, ImmoWertV2021)

Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude

Am Sandacker 8

in 36284 Hohenroda – Glaam

Angaben von Wohnhaus

3 Grundstücke	BRI	Wohnfläche	Nutzfläche	Baujahre
3.061 m ²	ca. 1.185 m ³	ca. 203 m ²	ca. 107 m ²	ca. 1972-77



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 16.07.2025 ermittelt mit rd.

Verkehrswert = 142.000,00 Euro

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 17 Seiten Anlagen

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.

Az. : 4 K 2 / 25

BESCHREIBUNG

Auftrag :

Aktenzeichen:	4 K 2 / 25
Ortstermin:	16.07.2025
Stichtag der Wertermittlung:	16.07.2025
Qualitätsstichtag:	16.07.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
Eigentümer:	xxxxx xxxxx xxxxx
Objekt:	Gebäude- und Freifläche Zweifamilienhaus Am Sandacker 8 36284 Hohenroda- Glam
Nutzung:	Das Objekt wird seit 11-2023 nicht mehr bewohnt.
Energiekennwert:	Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude ist energetisch nicht modernisiert.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist durch verschiedene Treppen nicht barrierefrei nutzbar.
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Information zum Gesamtobjekt:

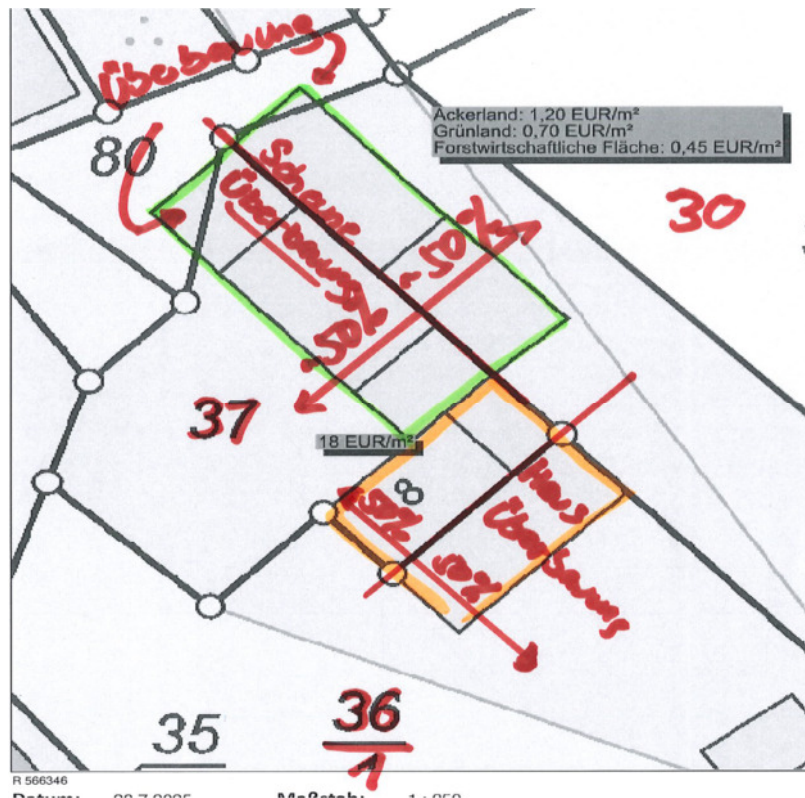
Das ursprüngliche Gesamtanwesen wurde um ca. 1700 für landwirtschaftliche Nutzung erbaut. In 1972 wurde das Wohnhaus mit Scheune abgerissen. Nur der Natursteinkeller vom Wohnhaus wurde erhalten. Das Wohnhaus mit Scheune wurde in Massivbauweise im gleichen Jahr neu errichtet. Im Jahr 1977 erfolgte eine Wohnhausaufstockung mit OG und DG. Das Wohnhaus wurde bis 2014 als Zweifamilienwohnhaus bewohnt.

In ca. 1995 bis 2000 wurde das Wohnhaus letztmalig modernisiert. Eine Flüssiggasheizung mit Solarunterstützung wurde eingebaut. Kunststoffisolierglasfenster wurden eingebaut.

Der jetzige Eigentümer erwarb das Objekt in 2014. Seit November 2023 wird das Gesamtobjekt nicht mehr bewohnt und auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse beruhen aus dem Ortstermin, den Bauplänen und der letzten Nutzung.

Die Grundstücksmerkmale werden gemäß der Immo Wert V bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.



Die Scheune ist an beiden Ecken in den öffentlichen Bereich überbaut. Außerdem ist die Scheune auf das Flurstück 37 und Flurstück 30 zu je 50 % errichtet.

Das Wohnhaus ist auf das Flurstück 36-1 und Flurstück 37 zu je 50 % überbaut.

Es handelt sich hier um genehmigte Eigengrenzüberbauungen.

Das Objekt eignet sich gut für Wohnzwecke im Eigenbedarf.

Durch den Beschluss vom 03.06.2025 ist der Verkehrswert für die Flurstücke Nr. 30, 36-1, und 37 zu ermitteln.

Empfehlung

Bei dem zusammengehörenden Objekt und der vorhandenen Eigengrenzüberbauungen, wird empfohlen die Veräußerung gesamt vorzunehmen.

Hinweis zur Haftung

- Die Verwendung und Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den genannten Zweck gestattet.
- Der unterzeichnende Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, nicht für leichte und einfache Fahrlässigkeit. Die Haftung beschränkt sich auf den ermittelten Verkehrswert nicht auf die Zwischenergebnisse.
- Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf 20 % des ermittelten Wertes, höchstens jedoch auf 250.000 Euro begrenzt.
- Die Höhe der Haftung des unterzeichnenden Sachverständigen ist weiterhin darauf beschränkt, was sie im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von ihrer Haftpflichtversicherung als Deckung zu erlangen vermöge.
- Soweit Ersatzansprüche gegen den Sachverständigen bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften verjährt sind, verjähren die Ersatzansprüche nach drei Jahren gerechnet vom Tag der Ablieferung an den Auftraggeber.

Ausführliche Grundbuchdarstellung

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht:	Bad Hersfeld		
Grundbuch:	von Ransbach		
Blatt:	1136		
Lfd. Nr.:	1	2	3
Gemarkung:	Ransbach		
Flur:	17		
Flurstück:	30	36 / 1	37
Liegenschaftsbuch:	-		
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freiflächen		
Größe:	1.680 m ²	942 m ²	439 m ²

Abteilung I:

Eigentümer: xxxxx

Abteilung II:

- Nr. 1 betreffende Flurstücke = Nr. 2 und 3
Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht)
- Nr. 2 betreffende Flurstücke = Nr. 1, 2 und 3
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld -
Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 2 / 25); eingetragen am
17.02.2025.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Bad Hersfeld hat mich mit Schreiben vom 03.06.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:

Ortstermin am 16.07.2025 Der Bausachverständige Thomas Fischer. xxxx
Xxxx
xxxx

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand der Besichtigung. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auch auf die Grundbuch und Katasterunterlagen, sowie den Informationen des Eigentümers und den Informationen mit Zeichnungen der beteiligten Raiffeisenbank.

Bauzeichnungen waren teilweise vorhanden. Skizzen und Berechnungen wurden durch meine Person erstellt.

Wertermittlungstichtag: 16.07.2025

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- Auskunft von Kreisbauamt über planungsrechtliche Gegebenheiten (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan).
- Objektskizzen.
- Im Baulasten- und Altlastenverzeichnis sind gemäß Auskunft des Kreisbauamtes Bad Hersfeld keine Eintragungen.
- Auskunft der Gemeinde Hohenroda, dass die Erschließungskosten im Moment ausgeglichen sind.
- Auskunft von Gutachterausschuss Homberg über Bodenrichtwert.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Bau NVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Immo Wert V 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.

BewG:

Bewertungsgesetz in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515)

BBodSchG:

Bundes- Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 geändert worden ist.

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990. Die zuletzt am 23.11.2007 geändert worden ist.

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden. Neu GEG.

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter

NHK:

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen.

Ausführliche Objektbeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude- und Freiflächen werden in Ausstattung und Ausführung nur so weit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Eventuelle Abweichungen sind nicht werterheblich.

Lage:

Ort: (großräumige Lage)

Bundesland: Hessen

Kreis: Bad Hersfeld- Rotenburg

Gemeinde: Glaam gehört zur Gemeinde Hohenroda mit ca. 3.500 Einwohnern
Die Gemeindeverwaltung befindet sich im 1 km entfernten Oberbreitzbach.
Glaam hat selbst ca. 250 Einwohner und liegt ca. 300 m über N.N.

Städte: Bad Hersfeld ca. 23 km, Eisenach ca. 60 km , Kassel ca. 95 km,
Fulda ca. 38 km, Frankfurt ca. 165 km

Bahnhof: Bad Hersfeld

Flughafen: Frankfurt am Main ca. 160 km

Autobahn: Autobahnauffahrt zur A 4 im 11 km entfernten Friedewald

Umgebung: (kleinräumige Lage)

Lage: Ortsrandgebiet an asphaltiertem schmalen Anliegerweg.

Geschäfte: Im benachbarten Mansbach befinden sich 1 kleiner Lebensmittelmarkt und eine Tankstelle. Kindergarten befindet sich im 4 km entfernten Ausbach. Die Grundschule befindet sich im 1 km entfernten Mansbach. Weiterführende Schulen befinden sich in Schenklengsfeld und Bad Hersfeld
Im ca. 9,0 km entfernten Schenklengsfeld sind weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden
Bad Hersfeld mit ca. 30.000 EW. ist die Kreisstadt von Hersfeld- Rotenburg, hier sind sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden

Erholung: Kurze Entfernungen in verschiedene Waldgegenden

Umliegende Bebauung: In der Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser

Immission: Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuglärm festgestellt

Grundstück Flurstücke Nr. 30 , 36-1, 37

- Gesamtgröße: $1.680 \text{ m}^2 + 942 \text{ m}^2 + 439 \text{ m}^2 = 3.061 \text{ m}^2$
- Zuschnitt: Die 3 Flurstücke bilden auf Grund der Eigengrenzüberbauungen durch die Scheune und dem Wohnhaus eine Nutzungseinheit und werden daher gesamt beschrieben. Das unregelmäßige Gesamtgrundstück ist stark ost – westhängig und hat 17 Grenzpunkte. Die mittlere Breite beträgt ca. 45 m, die mittlere Länge ist ca. 60 m lang. Das Grundstück ist teilweise mit Maschendrahtzaun eingefasst und teilweise frei zugänglich.
- Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. In der Region wird Kalibergbau betrieben.
- Erschließung: Der schmale Anliegerweg zum Objekt ist einfach asphaltiert, oberhalb ist direkt an dem Grundstück ein einfacher Wiesenweg vorhanden. Das Grundstück hat Anschluss an Wasser, Strom und Telefon.
- Nach Auskunft des Eigentümers werden die Abwässer in der eigenen Pflanzenkläranlage geklärt. Solange eine Landwirtschaft betrieben wird, besteht kein Kanalanschlusszwang. **Bei einfachen Wohnzwecken muss aber ein Kanalanschluss erstellt werden.**
- Bebauung: Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus und den Nebengebäuden bebaut. Der Hof ist mit Asphalt und Betonpflaster befestigt. Die Grünflächen sind mit verschiedenen Büschen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
- Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft keinen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich hier um baureifes Land als Mischbaufläche. Denkmalschutz ist für dieses Objekt nicht vorhanden.
- Privates Recht: Die Wertermittlung des Objekts wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die Funktionsfähigkeit und die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich rechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt. Bei Interesse des Objekts sollten schriftliche Bestätigungen von den zuständigen Stellen eingeholt werden.

Gebäude Wohnhaus:

Zweifamilienwohnhaus mit Teilkeller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Baujahre : Neubau 1972 , Aufstockung 1977

Bauweise und Konstruktion:

Das ursprüngliche Wohnhaus aus ca. 1700 wurde in 1972 bis auf das massive KG abgerissen. Das alte KG in Bruchsteinmauerwerk wurde in den Neubau integriert.

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach und Betonsteindeckung erbaut. Die Vaillant Gasheizung wurde in 2000 im KG eingebaut. Ein Warmwasserspeicher mit ca. 1000 Liter Fassungsvermögen ist direkt neben der Heizung aufgestellt. Der Flüssiggastank ist im Garten oberirdisch ausgestellt. Zur Warmwasserproduktion ist auf dem Hausdach eine Solaranlage installiert. Im KG ist eine einfache gewendelte Betontreppe eingebaut. Im EG ist eine geradläufige Holzterasse mit Holzgeländer eingebaut. Vom OG zum DG ist eine einfache Einschiebetreppe vorhanden. Es sind ein einzügiger und ein dreizügiger Kamin vorhanden. Die Außenfassade ist hof- und giebelseitig mit grünen und braunen Faserzementplatten verkleidet

Kellergeschoss:

Das KG wird über die Innentreppe vom EG erreicht. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken von 24 cm bis 40,0 cm massiv in Bruchstein (alter Keller), Schwerbetonstein und Ziegelsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,00 m. Es ist eine Stahlträgerdecke mit Hohlkörpersteinen und eine Stahlbetondecke vorhanden. Der Fußboden besteht aus Erdboden im alten Keller und einfachem Beton mit Estrich im angebauten Keller.

Erdgeschoss:

Das EG wird über eine Stufe von der Hofseite und über eine Stufe von der Gartenseite erreicht. Die Erdgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m. Es ist eine Stahlträgerdecke mit Hohlkörpersteinen eingebaut. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper und einem Holzkachelofen.

Obergeschoss:

Das OG wird über die Innentreppe erreicht. Die Obergeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m. Es ist eine Stahlträgerdecke mit Hohlkörpersteinen eingebaut. Die Beheizung im OG erfolgt über Wandheizkörper.

Dachgeschoss:

Die Dachgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Der Dachboden dient für einfache Lagerzwecke.

Ausstattung Wohnhaus:

Kellergeschoss:

<u>Türen:</u>	Innen sind einfache Blechtüren eingebaut.
<u>Fenster:</u>	Es sind einfach verglaste Stahlfenster eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Sind keine eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Erdboden und tw. Betonboden mit Estrich.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind tw. als Rohmauerwerk sichtbar und tw. verputzt und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind unverputzt.
<u>Elektroinstallation:</u>	Einfache Elektroausstattung.
<u>Sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist mangelhaft.

Erdgeschoss:

<u>Türen:</u>	Die Haustür ist eine braune Holztür mit Glasausschnitt. Die Nebeneingangstür ist eine Kunststofftür. Die Innentüren sind braune Holztüren.
<u>Fenster:</u>	Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Steinbänke eingebaut. Außen sind Steinbänke eingebaut.
<u>Rollläden:</u>	Es sind graue Kunststoffrollläden vorhanden.
<u>Fußböden:</u>	Es sind PVC Boden und Fliesen in verschiedenen Ausführungen verlegt.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind tapeziert und gestrichen und auch teilweise mit Holzprofilbrettern verkleidet.

Sanit. Einrichtung: Im EG ist ein Bad mit Wanne Dusche WC und Waschbecken vorhanden. Der Fußboden und die Wände sind gefliest.

Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.

Heizung: Das EG wird über Wandheizkörper und einem Holzkachelofen beheizt.

Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Wasserspeicher im KG.

sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im EG ist ausreichend.

Obergeschoss:

Türen: Die Innentüren sind braune Holztüren.

Fenster: Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.

Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.
Außen sind Steinbänke eingebaut.

Rollläden: Es sind Kunststoffrollläden vorhanden.

Fußböden: Es sind Laminatboden und Fliesen verlegt.

Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen

Decken: Die Decken sind tapeziert und gestrichen, tw. mit Holzprofilbrettern verkleidet.

Sanit. Einrichtung: Es ist ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken eingebaut. Der Fußboden und die Wände sind gefliest.

Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.

Heizung: Das OG wird über Wandheizkörper beheizt.

Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt über den Speicher im KG.

sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im OG ist ausreichend.

Allgemeine Objektausstattung:

Außenfassade: Die Außenfassade ist zweiseitig mit grünen und braunen Faserzementplatten verkleidet. Gartenseitig ist die Fassade mineralisch verputzt und gestrichen. Der Sockel ist mineralisch verputzt.

Dachrinne: Die Dachrinnen sind aus Zink.

Außenanlagen: Versorgungsleitungen (außer Abwasserleitung) sind von den Hausanschlüssen bis an das öffentliche Netz vorhanden. Die Hausabwässer werden in der eigenen Pflanzenkläranlage gereinigt. Die Hoffläche ist mit Asphalt und Betonpflaster befestigt.

Gesamtbeurteilung: Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine einfache bis mittlere Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Fahrzeugverkehr wurden teilweise festgestellt.

Es besteht Unterhaltungs- Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Baumängel- Bauschäden von Wohnhaus:

Dieses Gutachten dient der Verkehrswertermittlung (ist kein Bauschadengutachten) und stellt keine vertiefende Mängelursache bzw. abschließende Mängelaufstellung dar. Daher übernimmt der Unterzeichner keine Haftung für die Mängelursache und nicht aufgeführte Mängel.

Baumängel und Schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Zu beachten ist, dass der ausgewiesene Betrag nicht den tatsächlichen Kosten entspricht, die zur Beseitigung des Schadens aufgewendet werden müssen, sondern vielmehr den wertmindernden Einfluss wiedergeben, den die vorhandenen Baumängel auf den Sachwert des Gebäudes ausüben. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht. Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

<u>Maurer und Betonarbeiten:</u> (Risse und Öffnungen usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Dämmarbeiten:</u> (gemäß GEG, oberste Geschossdecke)	ca.	10.000,00 Euro
<u>Feuchtigkeitsschäden:</u> (Kellerwände)	ca.	8.000,00 Euro
<u>Dach- und Klempnerarbeiten:</u> (Ziegeln, Dachrinne, Bleche usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Putz- und Trockenbauarbeiten:</u> (Innenputz und sonstiges)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Bodenbeläge:</u> (Silikonfugen, Fliesen, PVC, Teppich usw.)	ca.	4.000,00 Euro
<u>Türen und Fenster:</u> (Nachstellen, einpassen, usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Malerarbeiten:</u> (Ausbesserungen)	ca.	4.000,00 Euro
<u>Holzarbeiten:</u> (Dachstuhl usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Heizung und Installation:</u> (Heizung warten, hydr. Abgleich)	ca.	4.000,00 Euro
<u>Elektro:</u> (Absicherung usw.)	ca.	4.000,00 Euro
<u>Sonstiges:</u> (unvorhergesehenes, usw.)	ca.	6.000,00 Euro
<u>Gesamt</u>	ca.	55.000,00 Euro

Wohn und Nutzfläche von Wohnhaus:

Die nachfolgenden überschlägig ermittelten Berechnungen aus den angefertigten Zeichnungen weichen teilweise von den DIN Vorschriften ab, sie sind deshalb nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen erfolgt nach Ermittlung der Bruttogrundflächen mit Multiplizierung des Umrechnungskoeffizienten, sowie nach den Angaben des Hauseigentümers. Putzabzug ist nicht erforderlich. Die 2,0 m Linie im DG ist teilweise berücksichtigt.

<u>Kellergeschoss:</u>	<u>Verkehrsfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Wohnfläche</u>
Nr. 1 Flur	2,00 m ²		
Nr. 2 Keller alt		9,00 m ²	
Nr. 3 Heizung		15,00 m ²	
Nr. 4 Keller		16,00 m ²	
Nr. 5 Keller alt		15,00 m ²	
Gesamt	2,00 m²	55,00 m²	-
<u>Erdgeschoss:</u>			
Nr. 1 Diele			23,00 m ²
Nr. 2 Zimmer			10,00 m ²
Nr. 3 Zimmer			9,50 m ²
Nr. 4 Bad			4,25 m ²
Nr. 5 Waschküche		12,25 m ²	
Nr. 6 Wohnzimmer			16,00 m ²
Nr. 7 Wohnzimmer			16,00 m ²
Nr. 8 Küche			15,00 m ²
Gesamt	-	12,25 m²	93,75 m²
<u>Obergeschoss:</u>			
Nr. 1 Diele			11,00 m ²
Nr. 2 Flur			3,25 m ²
Nr. 3 Zimmer			9,75 m ²
Nr. 4 Bad			5,25 m ²
Nr. 5 Zimmer			23,00 m ²
Nr. 6 Zimmer			17,00 m ²
Nr. 7 Zimmer			17,00 m ²
Nr. 8 Zimmer			8,50 m ²
Nr. 9 Zimmer			15,00 m ²
Gesamt	-	-	109,75 m²

Dachgeschoss: 2,0 m Linie ist berücksichtigt

Nr. 1 Dachboden 40,00 m²

Gesamt - 40,00 m² -

Gesamtwohnfläche ca. = 203,50 m² = 203,00 m²

Gesamtnutzfläche ca. = 107,25 m² = 107,00 m²

Bruttorauminhalt (BRI) Wohnhaus

KG

10,54 m x 9,50 m - 2,54 m x 5,30 m = 86,67 m² x (0,25 + 2,00) = 88,92 m³

EG, OG, DG

13,10 m x 12,10 m - 6,30 m x 1,50 m = 149,06 m² x (0,25 + 2,75 + 2,75 + 1,60 i.M.) = 1.095,60 m³
 1.184,52 m³

BRI Gesamt ca. = 1.185,00 m³

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 Wohnhaus

Die Bruttogrundfläche ist die Bezugsgröße für die Berechnung des Herstellungswertes eines Gebäudes auf der Basis der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

KG

10,54 m x 9,50 m - 2,54 m x 5,30 m = 86,67 m²

EG, OG

13,10 m x 12,10 m - 6,30 m x 1,50 m = 149,06 m² x 2 Geschosse = 298,12 m²
 384,79 m²

BGF ca. = 385,00 m²

Bodenwert Flurstück 30

Grundlagen für Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Bodenrichtwert für diese Gegend beträgt nach Auskunft durch den Gutachterausschuss Homberg 18,00 €/m² für baureifes Land als gemischte Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst. 280 m² Fläche sind teilweise bebaut, 1.400 m² Fläche von dem Flurstück liegen im Außenbereich und sind nur begrenzt für landwirtschaftliche Bebauung genehmigungsfähig. Hierfür wird der Bodenwert pauschal mit 9,00 €/m² berücksichtigt.

Anpassung wertrelevanter Merkmale für bebauten Bereich:

	<u>Min (einfach)</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max (gehoben)</u>
	0 %	50 %	100 %
Anpassung für Zeit			100 %
Verkehrsanbindung, Erschließung			80 %
Wohn- Geschäftslage			100 %
Denkmalschutzgebiet			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt		60 %	
Baureserve		60 %	
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte			80 %
Umwelteinflüsse, Lärm, Luft			100 %

$$\frac{880}{10} = \text{ca. } 88 \%$$

Bodenwertermittlung für bebauten Bereich:

Richtwert zum 01.01.24:	18,00 Euro / m ²
Faktor:	0,88
Größe:	280 m ²
Bodenwert (18,00 Euro / m ² x ca. 0,88) :	15,85 Euro / m ²
Bodenwert Nr. 30 = 280 m² x 15,85 Euro / m²:	4.438,00 Euro

Bodenwertermittlung für unbebauten Außenbereich:

Bodenwert zum Stichtag:	9,00 Euro / m ²
Größe:	1.400 m ²
Bodenwert 30 = 1.400 m² x 9,00 Euro / m²:	12.600,00 Euro

Bodenwert 30 gesamt = 4.438,00 € + 12.600,00 € = 17.038,00 Euro

Bodenwert Flurstück 36-1

Grundlagen für Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Bodenrichtwert für diese Gegend beträgt nach Auskunft durch den Gutachterausschuss Homberg 18,00 €/m² für baureifes Land als gemischte Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst. 442 m² Fläche sind teilweise bebaut, 500 m² Fläche von dem Flurstück liegen im unbebaubaren Hangsicherungsbereich und sind daher baurechtlich nicht genehmigungsfähig. Hierfür wird der Bodenwert pauschal mit 2,00 €/m² berücksichtigt.

Bodenwertermittlung für bebauten Bereich:

Richtwert zum 01.01.24:	18,00 Euro / m ²
Faktor:	0,88
Größe:	442 m ²
Bodenwert (18,00 Euro / m ² x ca. 0,88) :	15,85 Euro / m ²
Bodenwert 36-1 =	442 m² x 15,85 Euro / m²: 7.005,00 Euro

Bodenwertermittlung für unbebauten Hangbereich:

Bodenwert zum Stichtag:	2,00 Euro / m ²
Größe:	500 m ²
Bodenwert 30 =	500 m² x 2,00 Euro / m²: 1.000,00 Euro

Bodenwert 36-1 gesamt = 7.005,00 € + 1.000,00 € = 8.005,00 Euro

Bodenwert Flurstück 37

Grundlagen für Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Bodenrichtwert für diese Gegend beträgt nach Auskunft durch den Gutachterausschuss Homberg 18,00 €/m² für baureifes Land als gemischte Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst.

Anpassung wertrelevanter Merkmale für bebauten Bereich:

	<u>Min (einfach)</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max (gehoben)</u>
	0 %	50 %	100 %
Anpassung für Zeit			100 %
Verkehrsanbindung, Erschließung			80 %
Wohn- Geschäftslage			100 %
Denkmalschutzgebiet			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt			80 %
Baureserve		60 %	
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte			80 %
Umwelteinflüsse, Lärm, Luft			100 %
<hr/>			
		$\frac{900}{10} =$	ca. 90 %

Bodenwertermittlung :

Richtwert zum 01.01.24:	18,00 Euro / m ²
Faktor:	0,90
Größe:	439 m ²
Bodenwert (18,00 Euro / m ² x ca. 0,90) :	16,20 Euro / m ²
Bodenwert 37 =	439 m² x 16,20 Euro / m²: 7.111,80 Euro

Erläuterungen zur Wertermittlung:

Der Verkehrswert:

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität:

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren

bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Ein- Zweifamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

Dieses Anwesen ist auf Grund der Lage, Nutzung und Grundrissplanung für Eigennutzung geeignet. Für diese Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben.

Preisentwicklung pro m² Hohenroda

Die Daten zeigen den mittleren Preis der ausgewerteten Angebote (Medianwerte).

Jahr	Wohnungsmiete pro m ²			Kaufpreis pro m ²	
	bis 40 m ²	bis 80 m ²	bis 120 m ²	Wohnungen	Häuser
2019	k.A.	5,90 €	5,50 €	k.A.	840 €
2020	k.A.	6,80 €	6,10 €	k.A.	k.A.
2021	k.A.	6,90 €	7,00 €	k.A.	k.A.
2022		7,00 €	7,30 €		
2023		7,20 €	7,50 €		
2024		7,30 €	8,00 €		

Mietpreisanpassung für Objekt

	<u>Min (einfach)</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max (gehoben)</u>
	0 %	50 %	100 %
Lage für Geschäfte			60 %
Lage für Wohnungen			70 %
Zuschnitt			70 %
Heizung, Lüftung			80 %
Sanitäre Ausstattung			60 %

$$\frac{1.220}{17} = \text{ca. } 72 \% \text{ im Mittel}$$

Mietpreis für Nutzflächen ca. 1,40 €/ m² x ca. 72 % = 1,00 €/m²

Wertminderung wegen Alter:

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf 80 Jahre festgelegt.

Das Gebäude befindet sich nach den durchgeführten Reparaturen, Sanierungen und Modernisierungen in einem unteren Modernisierungsgrad und wird daher mit 5 Modernisierungspunkten berücksichtigt.

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente Maximal zu vergebende Punkte

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte
- Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte
- Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte
- Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte
- Modernisierung von Bädern	2 Punkte
- Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad Modernisierungspunktzahl

- nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
- kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte = 5 Punkte
- mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
- überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
- umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Ertragswert

Mietertrag: Wohnwert einfach

<u>Wohnhaus</u>	<u>durchschn. Miete / m²</u>	<u>Mietertrag / Monat</u>
Wohnfläche	5,40 Euro / m² x 203 m² =	1.096,20 Euro
Nutzfläche	1,00 Euro / m² x 107 m² =	107,00 Euro
Scheune, Garage	100,00 Euro / St. x 1 St. =	<u>100,00 Euro</u>
	Zwischensumme:	<u>1.303,20 Euro</u>
Jahresmiete = 1.303,20 Euro x 12 Monate	=	15.638,40 Euro
Marktmiete Abschlag:		<u>138,40 Euro</u>
Summe angemessene Miete:		<u>15.500,00 Euro</u>

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	13,00 %	2.015,00 Euro
Verwaltungskosten:	8,00 %	1.240,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	10,00 %	<u>1.550,00 Euro</u>
Miet-Reinertrag:		<u>10.695,00 Euro</u>

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins für Ein- Zweifamilienwohnhaus:	2,50 %
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): Gesamt = 32.154,80 Euro	<u>803,87 Euro</u>
Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)	9.891,13 Euro
Alter: Stichtag 2025 - (1700 x 5% + 1972 x 60% + 1977 x 35%) = 1960) = 65 Jahre	
Restnutzungsdauer = 80 Jahre – Alter 65 Jahre = 15 Jahre	
Erhöht um 15 Jahre (bei 5 Punkten Modernisierung)	
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Zinssatz:	2,50 %
Vervielfältiger:	20,93
Gebäudeertragswert:	207.021,35 Euro
zzgl. Bodenwert Gesamt =	<u>32.154.80 Euro</u>
Ertragswert:	<u>239.176,15 Euro</u>
<u>Wertminderung / Baumängel</u>	
Wohnhaus:	55.000,00 Euro
Scheune:	<u>35.000,00 Euro</u>
<u>Gesamtsumme Ertragswert :</u>	<u>149.176,15 Euro</u>
<u>Gesamtsumme Ertragswert gerundet:</u>	<u>149.000,00 Euro</u>

Anmerkung zum Ertragswertverfahren:

Dem Ertragswertverfahren wird der nachhaltig erzielbare Mietertrag zugrunde gelegt. Dieser wird über die angenommene Nutzungsdauer des Objektes mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Beim Ertragswertverfahren werden Boden- und Gebäudewert getrennt, da der Bodenwert als ewige Rente kapitalisiert wird und beim Gebäudewert jedoch die Abschreibung, bezogen auf die Nutzungsdauer, mit berücksichtigt werden muss.

Sachwert

NHK 2010 für freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss

<u>Ausstattungsgrad</u>	1	2	3	4	5
	599 €	667 €	767 €	924 €	1.155 €
Außenwände, Fassade		700 €			
Dach		700 €			
Fenster und Außentüren		700 €			
Innenwände und Türen		700 €			
Decke und Treppen		700 €			
Bodenbeläge		700 €			
Sanitär Einrichtungen		700 €			
Heizung		700 €			
Technische Ausstattung		700 €			
		$\frac{6.300}{9} =$	<u>700,00 Euro = Kostenkennwert</u>		

Daten für Sachwertberechnung:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Zweifamilienwohnhaus mit Keller, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Ausstattung:	mittel
Baujahr:	1960 fiktiv
Berechnung:	Benutzerdefiniert
NHK:	700,00 €/ m²

Korrekturfaktoren für Region:

Bundesland:	Hessen (0,95 - 1,00)	→	0,96
Ortsgröße:	Dorf	→	0,96
Bauart:	Massiv	→	1,00
Ø-Wohnungsgröße:	Nutzungsmöglichkeit	→	0,99
Korrekturfaktor:	$1,0 - (0,04 + 0,04 + 0,00 + 0,01)$	=	0,91
Ausgangswert:	700,00 € / m ² x ca. 0,91	=	<u>637,00 € / m²</u>

Indexermittlung:

Gebäudeart:	insgesamt
Basis: 2010	100,00
Index zum Stichtag (1. Quartal 2025):	187,2

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	$(1700 \times 5\% + 1972 \times 60\% + 1977 \times 35\%) = 1960$	
Stichtag:	2025	
Alter zum Stichtag:	65 Jahre	
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer rechn.:	15 Jahre	
erhöht/verkürzt um:	15 Jahre	bei 5 Punkten Modernisierung
Restnutzungsdauer angen.:	30 Jahre	
Berechnungsauswahl:	linear	
Minderung / Alter:	68 %	

Berechnung Wohnhaus:

BGF m²	x NHK	x Index	=	Summe
385,00 m²	x 637,00 Euro/m²	x 1,872	=	459.098,64 Euro
<u>Abzüglich:</u>				
KG niedrig				- 10.000,00 Euro
<u>Zuzüglich:</u>				
Dachboden in BGF noch nicht berücksichtigt				+ <u>50.000,00 Euro</u>
Zwischensumme:				499.098,64 Euro
Minderung / Alter (68 %):				339.387,07 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden (aus Bauschadenermittlung):				<u>55.000,00 Euro</u>
vorläufiger Gebäudewert:				<u>104.711,57 Euro</u>
Summe Sachwert Wohnhaus gerundet vorläufig:				<u>105.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert Wohnhaus 50 % Überbauung auf Nr. 37 gerundet:				<u>52.500,00 Euro</u>
Summe Sachwert Wohnhaus 50 % Überbauung auf Nr. 36-1 gerundet:				<u>52.500,00 Euro</u>

Wirtschaftsgebäude

Baujahr: ca. 1972

Bauweise und Konstruktion:

Das Gebäude wurde als Wirtschaftsgebäude für landwirtschaftliche Nutzung erbaut. Seit 2023 wird das Gebäude nicht weiter genutzt. Die Gebäudeaußenwände sind im erdangefüllten Bereich in Stahlbeton hergestellt. Sonst sind die Wände in 24,0 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Als Decke ist im EG eine Stahlträgerdecke mit Betonausfüllung vorhanden. Die sonstigen Zwischendecken sind als Holzbalkendecken ausgeführt. Das Dach ist als Satteldach mit Tonziegeleindeckung hergestellt. Der Fußboden besteht aus einfachem Betonboden. Es sind Holztore und einfache Holzfenster eingebaut. Die Außenfassade ist als Rohmauerwerk sichtbar.

Berechnung Gebäude:

Scheune mit Stall = 20,50 m x 12,00 m x 7,00 m i.M. = 1.722,00 m³

BRI (m³)	x NHK	x Index	=	Summe
1.722,00 m³	x 170,00 Euro/m³ i.M.	x 1,00	=	292.740,00 Euro
zzgl. Baunebenkosten (12,00 %):				<u>35.128,80 Euro</u>
Summe:				327.868,80 Euro
Minderung / Alter (ca. 80 %):				262.295,04 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden:				
(Wasserschaden, Dach, Putz, Strom, Tore, Fußboden usw.)				<u>35.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert Wirtschaftsgebäude:				<u>30.573,76 Euro</u>
Summe Sachwert Wirtschaftsgebäude gerundet :				<u>31.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert Wirtschaftsgebäude 50 % Überbauung auf Nr. 30 gerundet:				<u>15.500,00 Euro</u>
Summe Sachwert Wirtschaftsgebäude 50 % Überbauung auf Nr. 37 gerundet:				<u>15.500,00 Euro</u>

Berechnung Außenanlage Nr.30 :

Zaun, Wiese, Obstbäume usw.	<u>1.000,00 Euro</u>
Gesamt	<u>1.000,00 Euro</u>

Berechnung Außenanlage Nr.36-1 :

Hof- und Wegebefestigung mit Pflaster, Zaun usw.	1.000,00 Euro
Rasen und Bepflanzung usw.	<u>1.000,00 Euro</u>
Gesamt	<u>2.000,00 Euro</u>

Berechnung Außenanlage Nr.37 :

Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 Euro
Hof- und Wegebefestigung mit Pflaster, Mauern, Zaun usw.	<u>2.000,00 Euro</u>
Gesamt	<u>4.000,00 Euro</u>

Zusammenstellung der Sachwerte

Die Flurstücke sind mit dem Wohnhaus und der Scheune teilweise überbaut und sollten daher nicht einzeln versteigert werden.

Flurstück 30:

Bodenwert 30	17.038,00 Euro
Gebäude Nebengebäude 50 %	15.500,00 Euro
<u>Außenanlage</u>	<u>1.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert vorläufig:	33.538,00 Euro

Flurstück 36 / 1:

Bodenwert 36-1	8.005,00 Euro
Gebäude Wohnhaus 50 %	52.500,00 Euro
<u>Außenanlage</u>	<u>2.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert vorläufig:	62.505,00 Euro

Flurstück 37:

Bodenwert 37	7.111,80 Euro
Gebäude Wohnhaus 50 %	52.500,00 Euro
Gebäude Nebengebäude 50 %	15.500,00 Euro
<u>Außenanlage</u>	<u>4.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert vorläufig:	79.111,80 Euro

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 Bau GB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist besonders die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung des X wurden Wert beeinflussende Faktoren zum Teil mit erfasst. Die Marktanpassung wird mit dem Sachwertfaktor 0,90 (Spanne Hofreiten 0,4 bis 1,24 Immo Bericht Hessen 2025) berücksichtigt.

Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes Nr. 30:

Summe Sachwert vorläufig: 33.538,00 Euro

Marktanpassungssachwertfaktor ca. 0,90

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 30.185,00 Euro

Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Überbauung Gemeindestrasse = 2.185,00 Euro

Verkehrswert Nr. 30 = 28.000,00 Euro

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes Nr. 36-1:

Summe Sachwert vorläufig: 62.505,00 Euro

Marktanpassungssachwertfaktor ca. 0,90

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 56.250,00 Euro

Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Hangsicherungsfläche = 2.250,00 Euro

Verkehrswert Nr. 36-1 = 54.000,00 Euro

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes Nr. 37:

Summe Sachwert vorläufig: 79.111,80 Euro

Marktanpassungssachwertfaktor ca. 0,90

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 71.200,00 Euro

Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Kanalanschluss, Energiekennwert = 11.200,00 Euro

Verkehrswert Nr. 37 = 60.000,00 Euro

Zusätzliche Wertermittlung nach Ertragswertverfahren = 149.000,00 Euro

Verkehrswert gesamt nach dem Sachwertverfahren

142.000,00 Euro

Ausbach, den 18.08.2025

