



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Sachverständigenbüro Arfeller  
Hofbergstraße 6  
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705  
E-Mail: info@arfeller.com

Az.: 2503 101  
**8 K 3/25**

Datum: 13.06.2025

An das  
Amtsgericht Dillenburg  
Wilhelmstraße 7

**35683 Dillenburg**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**

**in 35716 Dietzhölztal - Ewersbach, Kirchweg 1**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
17.05.2025 ermittelt mit insgesamt rd.

**28.300 €.**

## **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF und in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Fenster und Türen.....	11
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
3.2.7	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	12
3.2.8	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Außenanlagen.....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	16
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Sachwertermittlung .....	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.4.3	Sachwertberechnung .....	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	22
4.5	Verkehrswert.....	26
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>27</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	28
<b>6</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>29</b>
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	29
6.2	Straßenkarte .....	30

6.3	Ortsplan .....	31
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	32
6.5	Fotostandpunkte .....	33
6.6	Fotos .....	34
6.7	Pläne.....	45
6.7.1	Grundriss Obergeschoss.....	45
6.7.2	Grundriss Dachgeschoss .....	46
6.8	Flächenberechnung .....	47

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Kirchweg 1 35716 Dietzhöhlztal – Ewersbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bergebersbach, Blatt 1632, lfd. Nr. 1, 2, 3
Katasterangaben:	Gemarkung Bergebersbach, Flur 4, Flurstück 70, Fläche 212 m²; Flurstück 71, Fläche 61 m²; Flurstück 209/139, Fläche 28 m²

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Dillenburg Wilhelmstraße 7 35683 Dillenburg
	Auftrag vom 17.05.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.05.2025
Qualitätsstichtag:	17.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	17.05.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei fast vollständig in Augenschein genommen werden. Ein Raum hinter der Küche war nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Teilauszug des Grundbuchs (Bestandsverzeichnis).

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Gemeinde Dietzenbach;
- Auskünfte des Kreises (Baulastenauskunft);
- Auskünfte des Gutachterausschusses;
- Bauzeichnungen.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter und Pächter** sind nicht vorhanden, das Objekt unbewohnt.
- b) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
- c) Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt.
- d) **Maschinen oder Betriebseinrichtungen** (Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB), die im Gutachten nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- e) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- f) **Baubehördliche Beschränkungen** oder **Beanstandungen** sind nicht bekannt.
- g) Ein **Energieausweis** liegt nicht vor.
- h) Die **tatsächliche Adresse** des Objekts stimmt mit den Angaben im Beschluss überein.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Dietzhölztal (ca. 7.000 Einwohner); Ortsteil Ewersbach (ca. 3.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dillenburg (ca. 15 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 105 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 253 (ca. 5 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 15 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Dillenburg (ca. 15 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern von Ewersbach; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) vor Ort; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, ggf. tlw. landwirtschaftliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise; Ortskern-Gemengelage
Beeinträchtigungen:	keine Beeinträchtigungen bekannt oder im Ortstermin erkennbar
Topografie:	leichte Hanglage, von der Straße abfallend; Garten mit Südausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 17 m
mittlere Tiefe:	ca. 17 m
Grundstücksgröße:	301 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	fast quadratische Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Grundstück wird direkt von der Kirchstraße über einen Stichweg erschlossen.
Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr, der Stichweg wird vermutlich nur vom Eigentümer des Bewertungsobjekts genutzt.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden; sehr einfacher Zustand des Stichwegs
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigengrenzüberbau von Flurstück 70 auf Flurstück 71, ansonsten keine Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ewersbach, Blatt 1632, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden beim Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.03.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Der ursprüngliche Bauschein liegt nicht vor. Es ist jedoch ein Bauschein mit dem Aktenzeichen 2002-BA-05-005 (Errichtung einer Dachgaube und eines Schornsteines) vorhanden. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befindet sich ein Stellplatz.  
Das Objekt ist unbewohnt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, schätzungsweise ca. 1900; Einbau Dachgaube ca. 2005
durchgeführte Modernisierungen in den letzten Jahren:	Teilmodernisierungen Bäder und Innenausbau; Erneuerung Fassadenputz; ca. 2005: Erneuerung der Dacheindeckung
Außenansicht:	Putz, Rückseite mit Schieferbeschlag, Giebelseite mit Kunstschieferbeschlag und Blechbeschlag
Fläche:	ca. 141 m <sup>2</sup> Wohnfläche (Anmerkung: nach heutigen Maßstäben entspricht die Fläche nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß §42 HBO).

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	2 Zimmer, Eingangsdiele, Küche, Bad, Flur, Heizungsraum
Obergeschoss:	4 Zimmer, Bad
Dachgeschoss:	Dachboden/Speicher (Ausbau vorgesehen)

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	Bruchstein
Umfassungswände:	Fachwerk mit tlw. Lehm-Ausfachung, tlw. Ausmauerung; tlw. Verstärkung mit Beton
Innenwände:	Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	einfache Treppen aus Holzkonstruktion mit Stragula-Belag
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit einseitigem Aufbau; Eindeckung aus Bitumenschindeln; Gauben mit Schieferbeschlag; Dachgeschoss nicht gedämmt

### 3.2.4 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden aus Kunststoff vorhanden; tlw. Fenster aus Holz mit Einfachverglasung; Fensterbänke innen aus Holz und außen aus Aluminium, überwiegend nicht vorhanden
Hauseingangstür:	baujahresentsprechend einfache Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
Zimmertüren:	Massivholztüren (Kiefer) mit Füllungen, tlw. einfache Türen aus Holzwerkstoffen, entsprechende Holzzargen

### 3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffent- liche Trinkwassernetz über das Vorderhaus
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache, überalterte Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; FI-Schalter nicht vorhanden; TV-Sat-Anlage
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Bj. ca. 1980er Jahre; Flachheizkörper mit Thermostatventilen, nicht fachgerecht montiert, Leitungen auf Putz; Energieausweis liegt nicht vor
Warmwasserversorgung:	zentral
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation in einfachem Standard

Du-Bad, EG:	Stand-WC mit Spülkasten, Dusche mit Kabine, Waschbecken, Bj. ca. 1995 (geschätzt)
Bad, OG:	Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Bj. ca. 1995 (geschätzt), Wanne Bj. ca. 2005 (geschätzt)

### 3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat (Wohnzimmer, Zimmer OG); Fliesen (Bad EG + OG, Küche); PVC (Zimmer OG); tlw. roh (Flur, angefangene Bauarbeiten); Dielen (Zimmer OG)
Wandbekleidungen:	Tapeten und Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer); tlw. Putz, Fliesen, raumhoch (Bad EG+OG); Putz mit Anstrich (Wohnzimmer); Fliesenspiegel (Küche); tlw. roh (Flur, angefangene Bauarbeiten)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer, Küche); Paneelen (Küche, Zimmer OG); Holzvertäfelung, tlw. roh (Flur, angefangene Bauarbeiten)

### 3.2.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsvordach vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

### 3.2.8 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektentsprechend, bedingt zweckmäßig, nicht mehr zeitgemäß; Durchgangszimmer vorhanden; kein Terrassenausgang o.ä. vorhanden; unterdurchschnittliche lichte Raumhöhen (ca. 2,05 - 2,15 m im EG und ca. 1,95 - 2,0 m im OG)
Besonnung und Belichtung:	mäßig
Bauschäden und Baumängel:	Dachgebälk tlw. schadhaft; Flurbereich in Rohbauzustand; Wasserschaden, schadhafte Paneelen im Obergeschoss; zahlreiche Klein- und Ausführungsmängel; Fenster tlw. schadhaft; Bodenbeläge tlw. schadhaft; Schimmelbildung Sockelbereich Zimmer Erdgeschoss; Deckenbekleidung und Dämmung Heizungsraum schadhaft; tlw. schadhafte Innentüren

**Allgemeinbeurteilung:**

Der bauliche Zustand ist mäßig. Es bestehen zahlreiche Mängel und Schäden, tlw. wurden angefangene Baumaßnahmen nicht fertiggestellt. Die Ausstattung hat durchweg einfachen Standard. Die Räumlichkeiten sind ungepflegt. Es besteht ein allgemeiner Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, insb. an Elektroinstallation, Heizung, Dämmung usw.

Nicht behebbarer Hauptmangel – nach heutigen Gesichtspunkten - ist die stark unterdurchschnittliche Geschosshöhe in Erd- und Obergeschoss. Erforderliche Investitionen und Maßnahmen sind ggf. daher nicht werthaltig (hohe Investitionen in ein schlechtes Objekt mit nicht behebbarem Hauptmangel). Ggf. ist eine Freilegung wirtschaftlich sinnvoll.

**3.3 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; befestigter Stellplatz- und Freibereich (befestigt mit Betonpflaster, tlw. Asphalt), kleine, verwilderte Rasenfläche, Zaun, Hecken, ehemaliger Holzschuppen für Gartengeräte (ohne Dach). Die Außenanlagen befinden sich in einem sehr stark vernachlässigten Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35716 Dietzhöhlztal - Ewersbach, Kirchweg 1, zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bergebersbach</i>	<i>1632</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bergebersbach</i>	<i>4</i>	<i>70</i>	<i>212 m<sup>2</sup></i>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bergebersbach</i>	<i>1632</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bergebersbach</i>	<i>4</i>	<i>71</i>	<i>61 m<sup>2</sup></i>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bergebersbach</i>	<i>1632</i>	<i>3</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bergebersbach</i>	<i>4</i>	<i>209/139</i>	<i>28 m<sup>2</sup></i>

### Bildung von Teilgrundstücken

Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts werden im normalen Veräußerungsfall als Ganzes gehandelt. Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens muss jedoch der Wert der einzeln veräußerbaren Teilgrundstücke getrennt ausgewiesen werden.

**Aus bewertungstechnischen Gründen wird das Objekt zunächst als Ganzes für den ‚normalen‘ Veräußerungsfall bewertet.**

Anschließend wird das Gesamtgrundstück ausschließlich aus für das Zwangsversteigerungsverfahren rechtlichen Gründen in einzeln veräußerbare Teilgrundstücke aufgeteilt und der Gesamtwert des Bewertungsobjekts den einzelnen Teilgrundstücken in - zum Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens - ausreichendem Maße zugewiesen.

Bezeichnung der Teilgrundstücke	Bebauung/Nutzung	Fläche
Teilgrundstück 1 - Flurstück 70	Einfamilienhaus/Garten	212 m <sup>2</sup>
Teilgrundstück 2 - Flurstück 71	Garten	61 m <sup>2</sup>
Teilgrundstück 3 - Flurstück 209/139	Garten	28 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücke		301 m <sup>2</sup>

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) wird nicht zusätzlich durchgeführt, da sich das Objekt in einem Zustand befindet, der eine nachhaltige Vermietung nahezu ausschließt. Das Objekt befindet sich in einem Zustand nahe der Liquidation.

Das **Liquidationswertverfahren** wird bei unwirtschaftlichen Immobilienobjekten angewandt, wie z. B. abrisssreife Häuser, die aufgrund der mangelhaften Bausubstanz keinen Ertrag mehr liefern. Als typischer Anwendungsfall gilt ein bebautes Grundstück, bei dem die Bebauung und deren Reinertrag in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens steht. Wird zur Ermittlung des Bodenwerts von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von Bodenrichtwerten ausgegangen, so sind deshalb die Freilegungskosten in Abzug zu bringen.

Untersuchungen (Untersuchung des Gutachterausschuss Bereich Westerwald/Taunus des Landes Rheinland-Pfalz von 2020; es wird vorausgesetzt, dass die Untersuchung auch auf Hessen übertragbar ist) haben ergeben, dass solche Objekte tatsächlich meist nahe des Bodenwertes gehandelt werden, ohne dass die Freilegungskosten in Abzug gebracht werden. Gemäß der Untersuchung werden solche Objekte zum 1 bis 1,5-fachen des Bodenwerts gehandelt. Das Liquidationswertverfahren wird daher nicht angewandt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittlich) **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	301 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.05.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	ungünstig	× 0,900	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 49,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	301	× 1,194	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 59,10 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>59,10 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 301 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 17.789,10 € <b>rd. 17.800,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2025 insg. **17.800,00 €**.



#### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

##### E2

Aufgrund der ungünstigen Lage in 2. Reihe und des mäßigen Zustands des Stichwegs wird ein Abschlag von 10% vorgenommen.

##### E3

Die Anpassung erfolgt gemäß der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Grundstücksgrößen-Anpassungstabelle.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	301,00	1,17
<b>Vergleichsobjekt</b>	700,00	0,98

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,19**

## **4.4 Sachwertermittlung**

### **4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $\text{m}^2$ ) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

##### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

##### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

##### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

**Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**4.4.3 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	520,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	253,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	4.600,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	136.160,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 17.05.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	251.487,52 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	251.487,52 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre
• prozentual		84,29 %
• Faktor	x	0,1571
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	39.508,69 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>39.508,69 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>790,17 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>40.298,86 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>17.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>58.098,86 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>58.098,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>29.800,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>28.298,86 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>28.300,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,2	0,8			
insgesamt	100,0 %	23,7 %	76,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m² BGF]
1	585,00	23,7	138,64
2	650,00	76,3	495,95
3	745,00	0,0	0,00
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 634,59 gewogener Standard = 1,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		634,59 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser (Eiche)	×	0,920
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• unterdurchschnittliche Geschosshöhe	×	0,890
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	519,60 €/m² BGF
	rd.	520,00 €/m² BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal) für nicht ausgebauten Bereich (Heizung), der in den NHK als ausgebaut angesetzt ist.	-1.400,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Dachgaube	6.000,00 €
Summe	4.600,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (39.508,69 €)	790,17 €
Summe	790,17 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.



### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde vor vielen Jahren modernisiert, in den letzten 20 Jahren nur geringfügig. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1900 = 125$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt. Aufgrund der Objektart (Fachwerkhaus) können die Sachwertfaktoren nicht angewendet werden. Der Sachwertfaktor wird mit 1,0 angesetzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung von zahlreichen Mängeln (Beseitigung der Schimmelbildung im Erdgeschoss (Behebung der Ursache, ggf. Herstellung einer Abdichtung), Beseitigung Wasserschaden Obergeschoss, Bodenbeläge, Flur fertigstellen, Dachbalken (u.a. Mittelpfette), Maßnahmen an der Elektroinstallation und Heizung)</li> <li>• Räumarbeiten Freifläche</li> </ul>	-29.800,00 €
Summe	-29.800,00 €

#### 4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **28.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35716 Dietzhölztal - Ewersbach, Kirchweg 1,

Grundbuch	Blatt		
<i>Bergebersbach</i>	1632		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1	<i>Bergebersbach</i>	4	70
2	<i>Bergebersbach</i>	4	71
3	<i>Bergebersbach</i>	4	209/139

wird zum Wertermittlungstichtag 17.05.2025 mit insgesamt rd.

**28.300 €**

**in Worten: achtundzwanzigtausenddreihundert Euro**

geschätzt. Der ermittelte Wert unterstellt normal geräumte Räumlichkeiten (besenrein).

#### Wertausweisung der Teilgrundstücke

Im Folgenden wird der ermittelte Verkehrswert rechnerisch den vorhandenen Teilgrundstücken (Punkt 4.1) zugewiesen. Der Wertanteil der Gartengrundstücke wird über den Bodenwert berechnet, der Wert des Hausgrundstücks ergibt sich als Differenz. Die Einzelwerte können der Tabelle entnommen werden.

Bezeichnung der Teilgrundstücke	Bebauung/ Nutzung	Bodenwert	Fläche	Wertanteil	Wertanteil rd.
Verkehrswert insgesamt					28.300,00 €
<b>TG 2 - Flurstück 71</b>	Garten	59,10 €/m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	3.605,10 €	<b>3.600,00 €</b>
<b>TG 3 - Flurstück 209/139</b>	Garten	59,10 €/m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	1.654,80 €	<b>1.650,00 €</b>
<b>TG 1 - Flurstück 70</b>	Einfamilienhaus		212 m <sup>2</sup>	Differenz	<b>23.050,00 €</b>
Summe der Teilgrundstücke			301 m <sup>2</sup>		

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

Müschbach, den 13. Juni 2025



## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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 Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.06.2025) erstellt.

## 5.4 Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

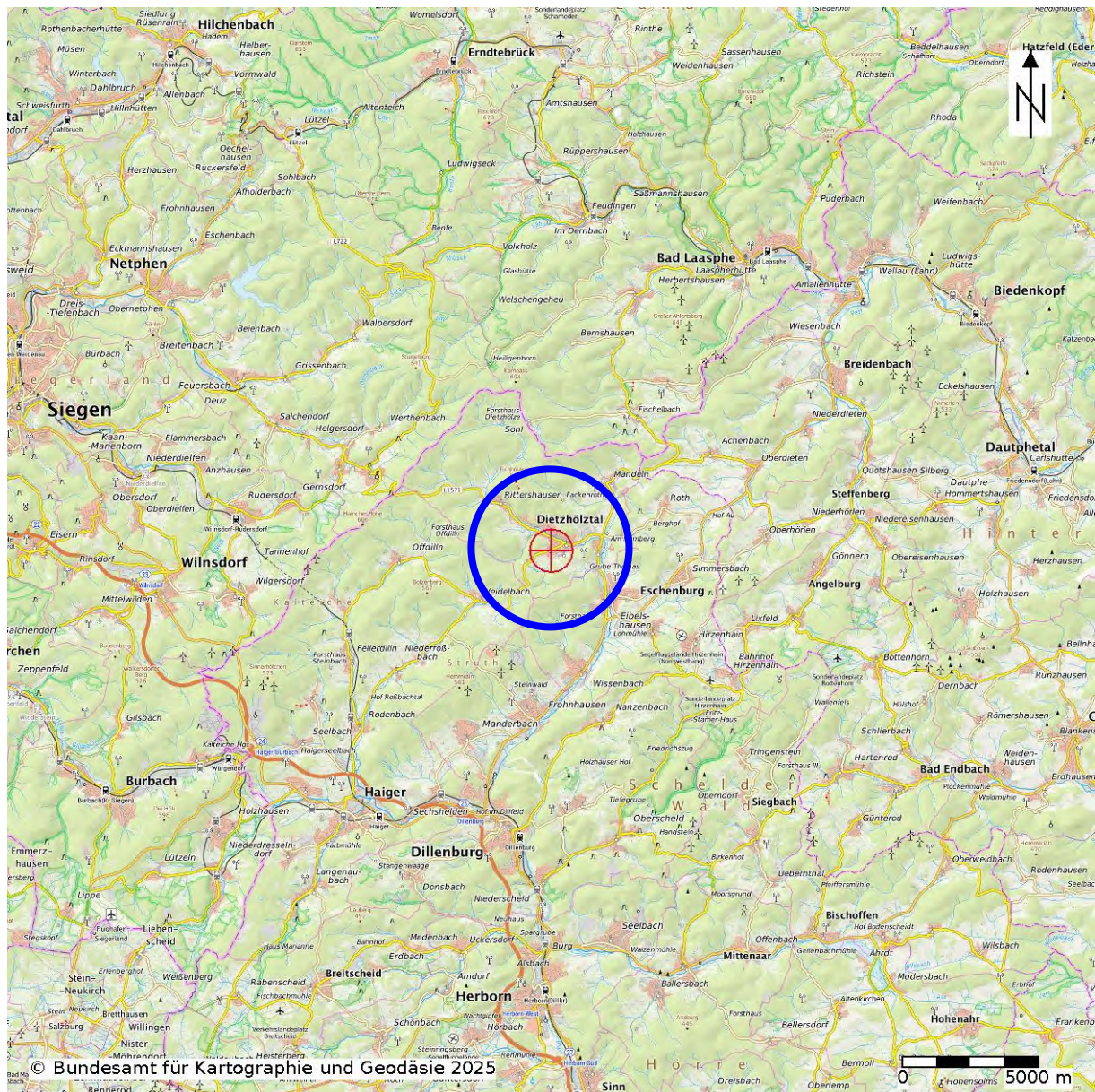
## 6 Anlagen

## 6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



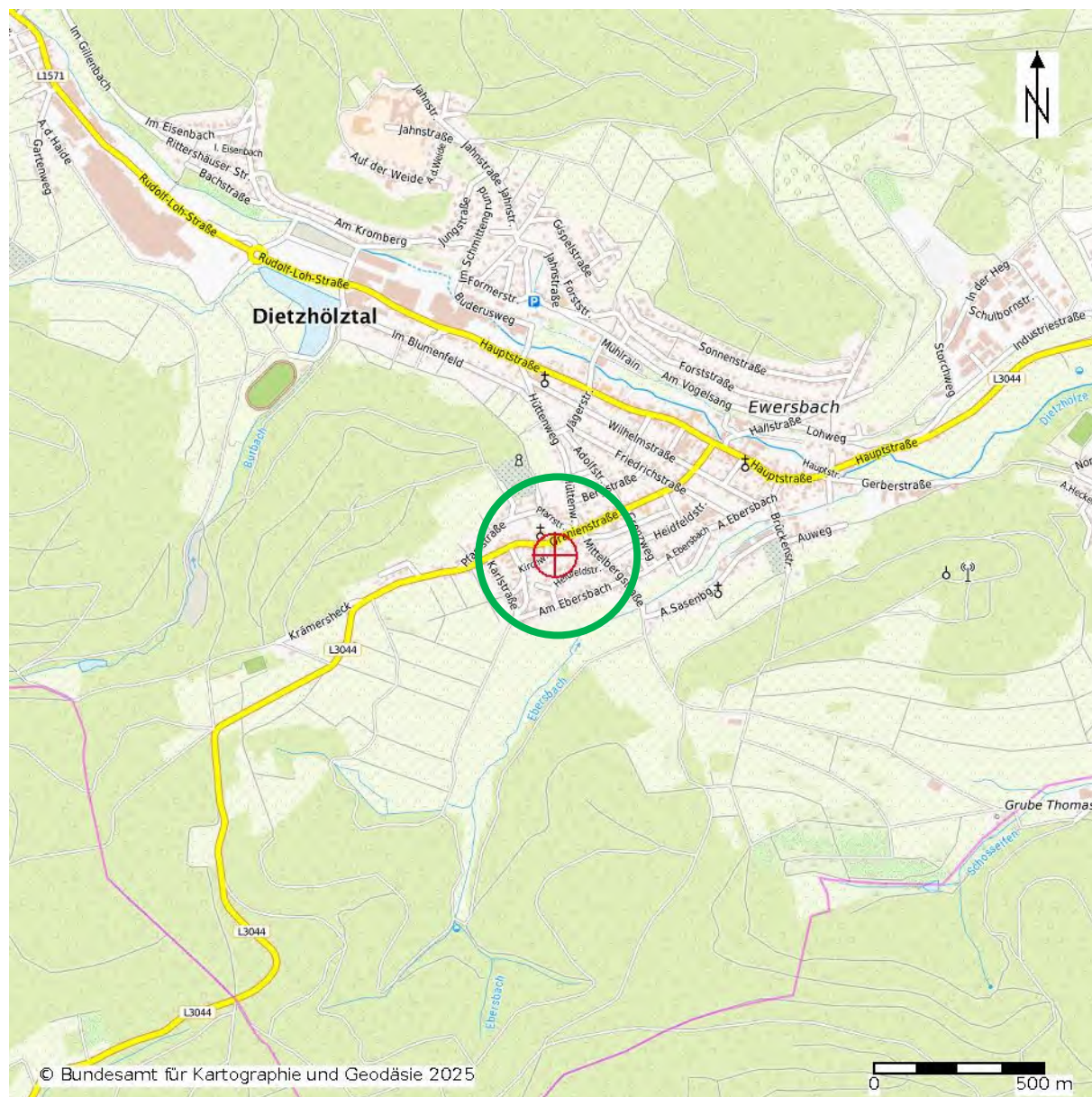


## 6.2 Straßenkarte





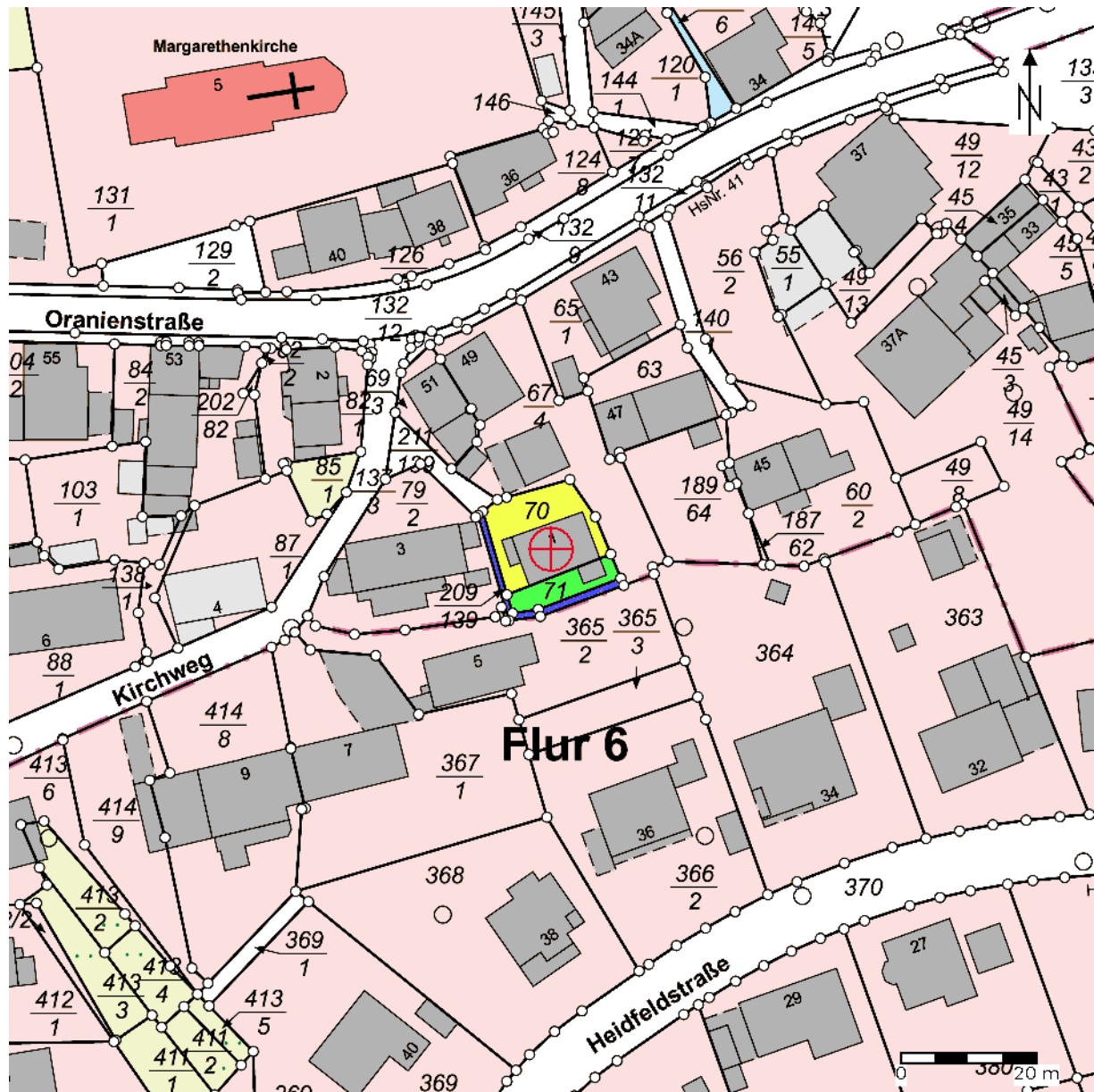
### 6.3 Ortsplan



#### 6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert

Bezeichnung der Teilgrundstücke	Bebauung/Nutzung	Markierung	Fläche
Teilgrundstück 1 - Flurstück 70	Einfamilienhaus	gelb	212 m <sup>2</sup>
Teilgrundstück 2 - Flurstück 71	Garten	grün	61 m <sup>2</sup>
Teilgrundstück 3 - Flurstück 209/139	Garten	blau	28 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücke			301 m <sup>2</sup>

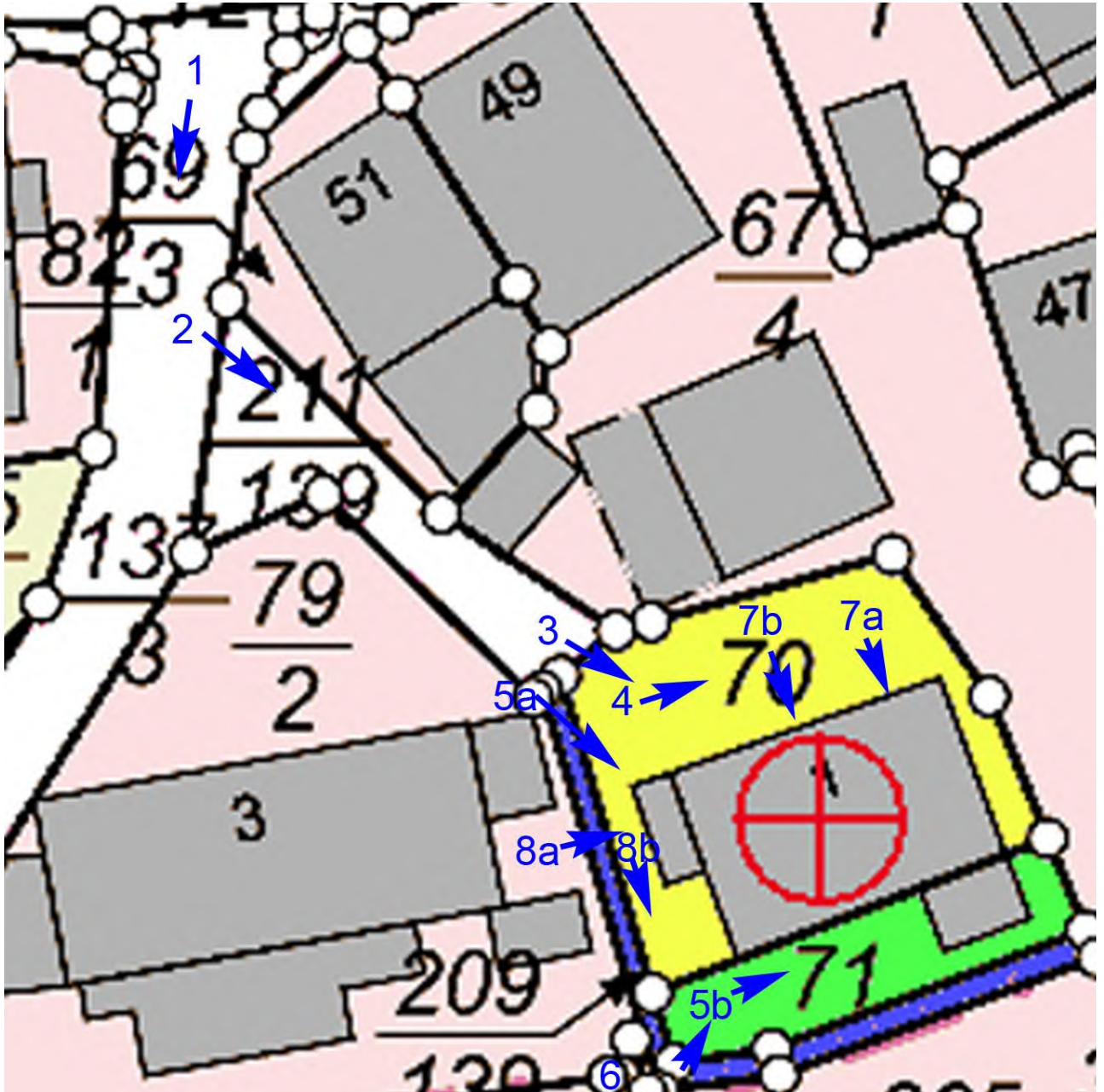


Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet



## 6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet



## 6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 öffentlicher Stichweg vom Kirchweg abgehend, Zugangsansicht Bewertungsobjekt





3 Frontansicht (Nordwestansicht)



4 Hoffläche, zerfallene Holzhütte





5 a Seitenansicht (Westseite)



5 b Rückansicht (Südseite)



6 Giebel- und Rückseite (Südwestansicht)





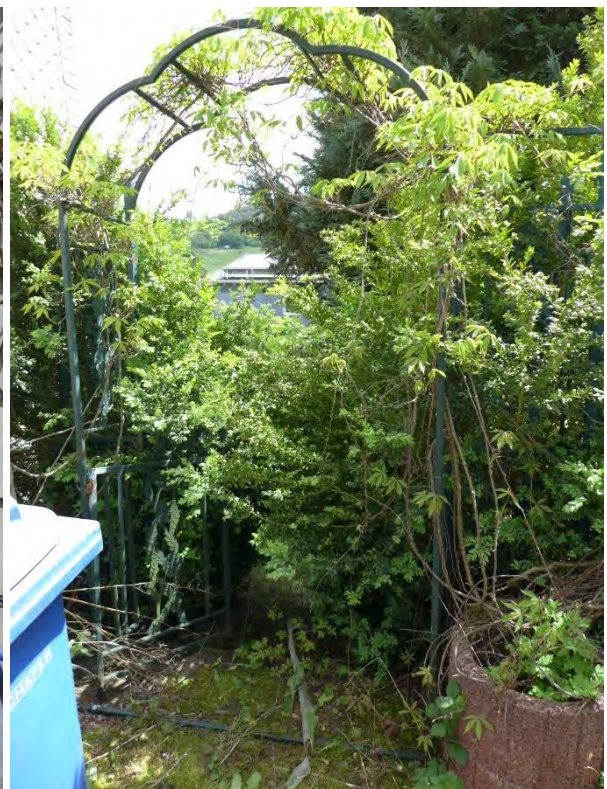
7 a Nebeneingang



7 b Hauseingangsbereich



8 a Fenster Erker

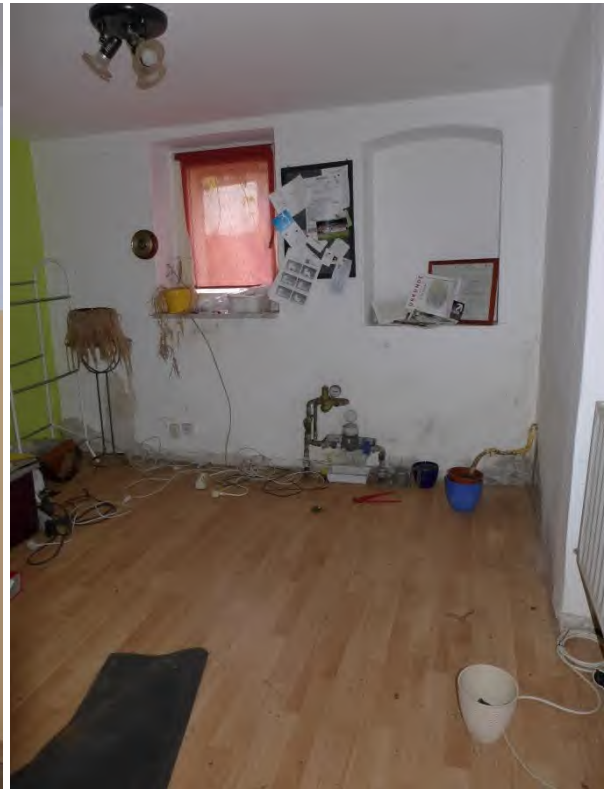


8 b Zugang zum Garten

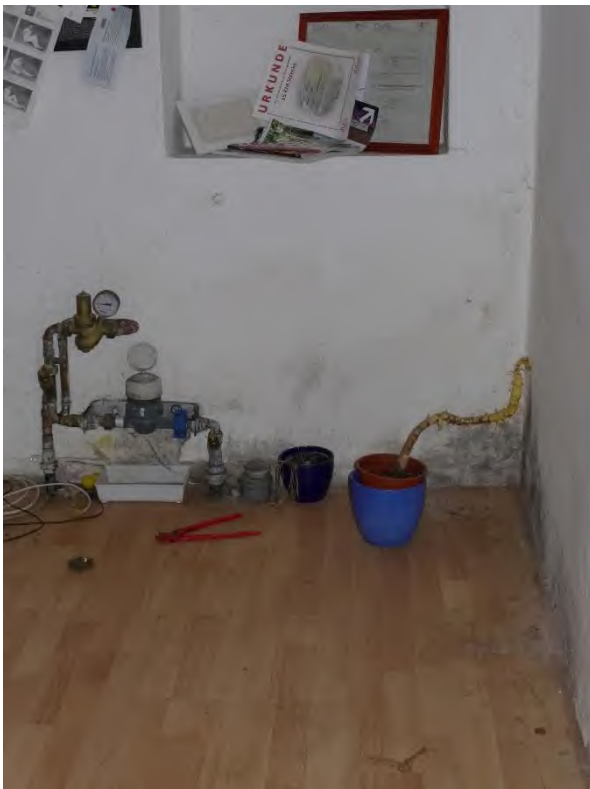




9 a Innentüren



9 b Wohnzimmer Erdgeschoss



10 a Schimmelbildung



10 b schadhafte Wandbekleidung



11 a Heizung



11 b Küche



12 Flur im Rohbau







13 a Badezimmer Erdgeschoss



13 b Zustand Treppe



14 a Treppenhaus Obergeschoss



14 b Zugang zur Speichertreppe





15 a Zimmer Obergeschoss



15 b Zimmer Obergeschoss



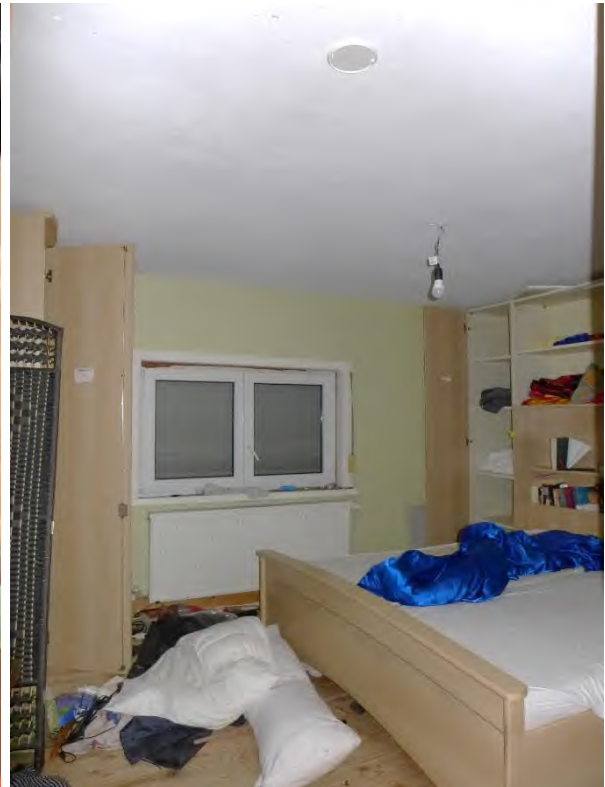
16 a Zimmer Obergeschoss



16 b schadhafte Paneelen (Wasserschaden)



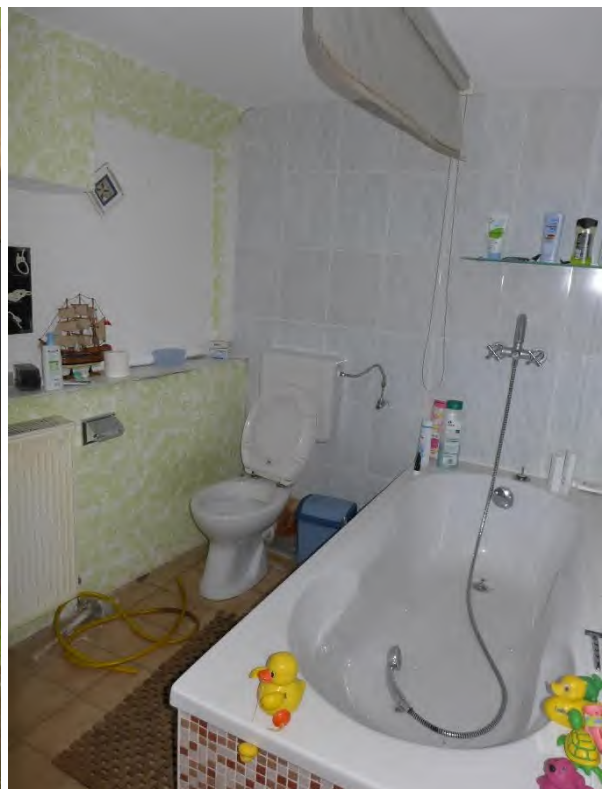
17 a Detail – Bodenbeläge Obergeschoss



17 b Schlafzimmer Obergeschoss



18 a Elektroinstallation



18 b Badezimmer Obergeschoss





19 a Speichertreppe



19 b Dachboden



20 a Gaube mit Dämmung



20 b Giebelwand mit Lehmausfachung

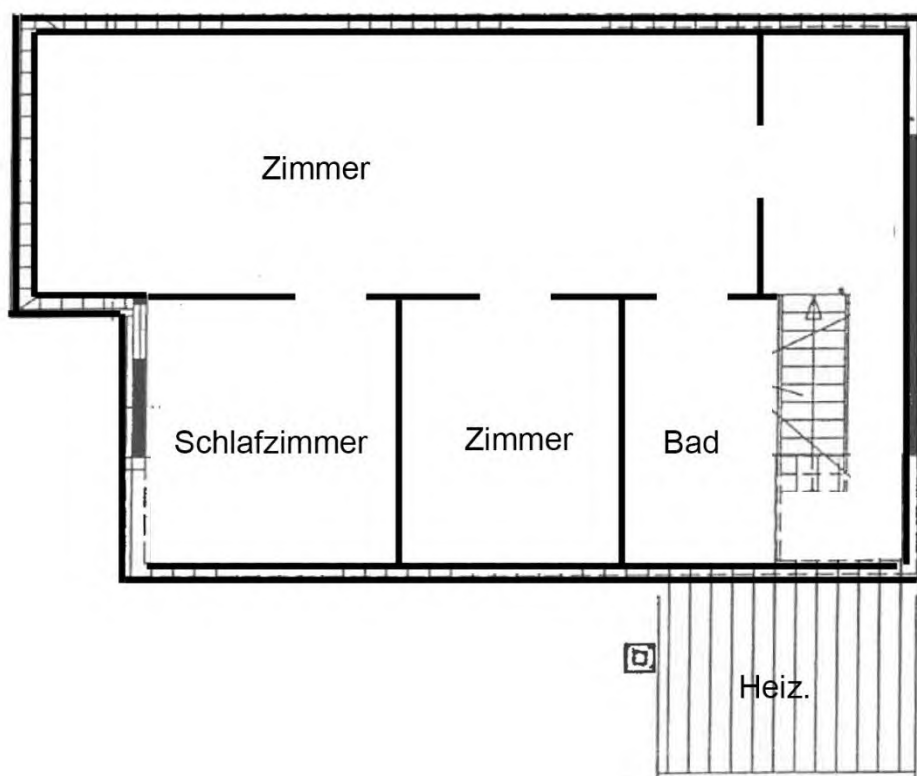


21 Heizungsraum, schadhafte Dämmung und Verkleidung

## 6.7 Pläne

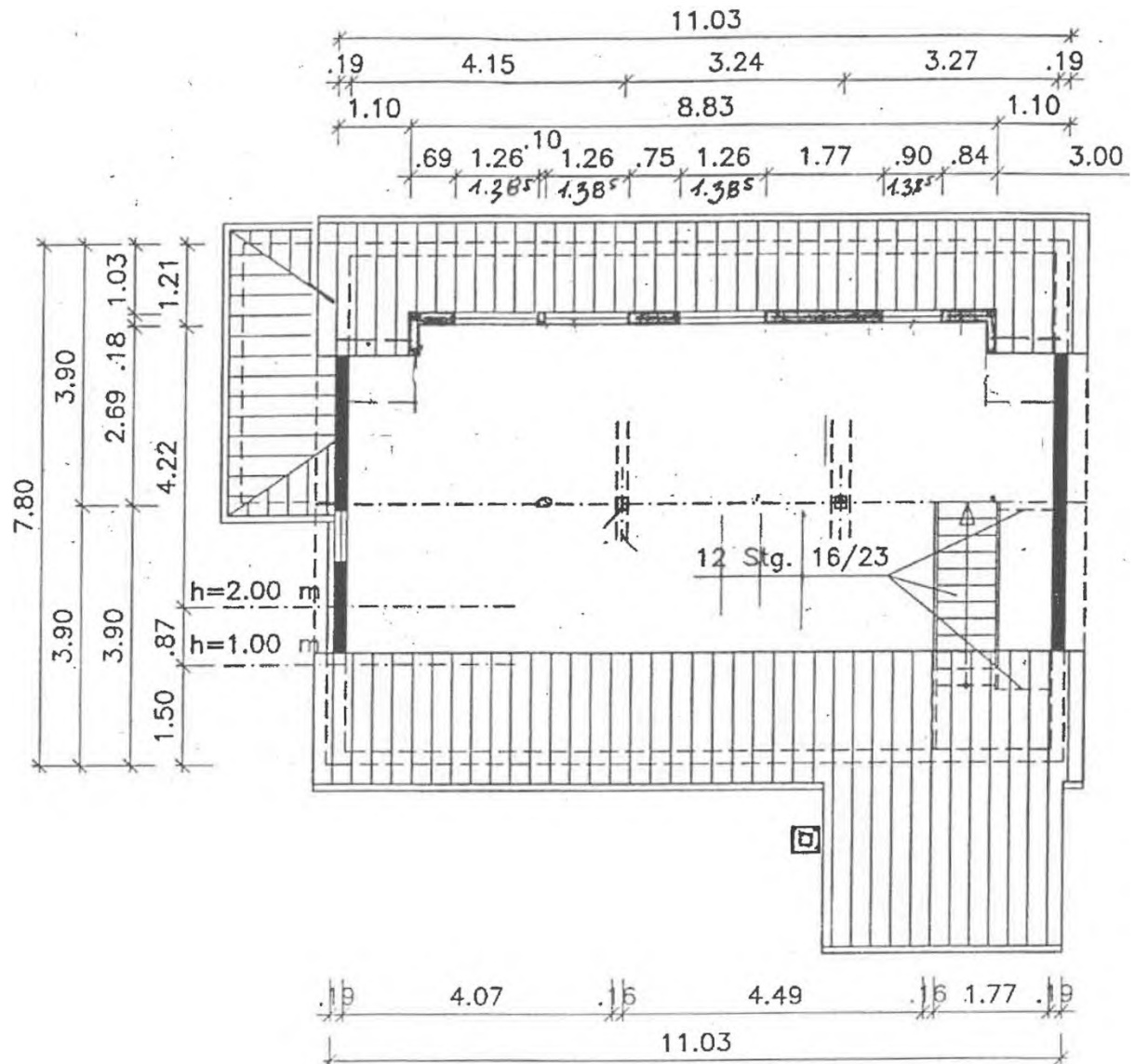
### 6.7.1 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



**6.7.2 Grundriss Dachgeschoss**

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



## 6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
Erdgeschoss					
	pauschal	11,300	7,800	0,750	66,11
	Erker	3,900	1,500	0,750	4,39
	Summe Wohnfläche EG				70,49
	Heizungsraum	3,600	2,700	0,750	7,29
	Summe Nutz-/Technikfläche EG				7,29
Obergeschoss					
	pauschal	11,300	7,800	0,750	66,11
	Erker	3,900	1,500	0,750	4,39
	Summe Wohnfläche OG				70,49
	Summe				140,99
	Wohnfläche gesamt		ca.		141,00