



Matthias Conrad  
Immobilienwerte GmbH



Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücksbewertung, Mieten und Pachten · Z9908-1

Amtsgericht Alsfeld  
Landgraf-Hermann-Straße 1  
**36304 Alsfeld**

DATUM:

07.05.2025

AKTENUMMER:

36 K 4/25



Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
durch DEKRA Certification  
PC 0976676-57



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 36355 Grebenhain, Frankfurter Straße 12



Mitglied im Bundesverband  
Deutscher Grundstückssachverständiger



Sachverständige

Mitglied im Landesverband Hessen  
Öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht  
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:  
Büro Schlüchtern  
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3  
FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:  
matthias.conrad@web.de  
INTERNET:  
www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:  
Büro Frankfurt  
DEKRA Automobil GmbH  
Borsigallee 24b  
60388 Frankfurt am Main

BANKVERBINDUNG:  
KSK Gelnhausen  
BIC HELADEF1GEL  
IBAN DE07 5075 0094 0000  
0727 46

USt.-Id.NR.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau  
HRB 94207

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
07.05.2025 ermittelt mit rd.

**75.700 €.**

### Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<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 .....	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 .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.4.1	Wohnräume .....	11
3.2.5	Besondere Bauteile.....	11
3.3	Maschinenhalle.....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.3.2	Gebäudekonstruktion .....	12
3.4	Außenanlagen .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>13</b>



---

4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung .....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Sachwertberechnung .....	17
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	18
4.5	Ertragswertermittlung .....	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
4.5.2	Ertragswertberechnung .....	30
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	31
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	33
4.6.5	Verkehrswert .....	34
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>37</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>38</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Frankfurter Straße 12 36355 Grebenhain
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grebenhain, Blatt 984, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Crainfeld, Flur 1, Flurstück 11/1, Fläche 825 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld Landgraf-Hermann-Straße 1 36304 Alsfeld
Eigentümer:	Auftrag vom 08.04.2025 (Datum des Auftragsschreibens)  XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	07.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	07.05.2025



## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus. Das Baujahr ist nicht bekannt und wurde sachverständlich geschätzt. 1970 erfolgte ein Umbau des Wohnhauses. 1976 wurde die Tenne mit als Wohnhaus umgebaut. Die Ölheizung stammt aus 1989. Die Räume – vor allem im Dachgeschoss – waren zugestellt. Ein nicht unerheblicher Teil muss entsorgt werden. Die Angabe der Wohnfläche im Dachgeschoss wurde sachverständlich geschätzt, da kein ungehinderter Zugang möglich war. Das Gebäude ist Teil einer Gesamtanlage i.S.d. hessischen Denkmalschutzes.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielweise Industriemüll o.ä., Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten (soweit existent) vorhanden sein.

Die Wohn- und Nutzräume waren mit Gebrauchsgegenständen ausgestattet bzw. möbliert. Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen (soweit existent) übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Grebenshain (ca. 4.300 Einwohner); Ortsteil Crainfeld (ca. 390 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernung:	vgl. Anlage 1

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Kindergarten in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 55 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 825,00 m <sup>2</sup>

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Zaun

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.03.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Grebenhain, Blatt 984, keine wertbeeinflussende Eintragung.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 14.04.2025 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach der Denkmalschutzkarte der Denkmalschutzbehörde vom 07.05.2025 ist das Bewertungsobjekt als Teil einer Gesamtanlage einzustufen.

### 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

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



### **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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### **3.2 Einfamilienhaus**

##### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; teilunterkellert
Baujahr:	1920 gemäß sachverständiger Schätzung
Modernisierung:	1970 und 1976 (gemäß Bauakte)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenausblick:	tlw. verputzt; tlw. vorgehängte Fassade



### **3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Welleternit; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachflächen ungedämmt

### **3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1989; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Stahltank im Gebäude



### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Wohnräume

Bodenbeläge:	mit Textilbelag, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich, untergehängten Decken
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung und Einfachverglasung; tlw. Fenster aus Kunststoff und tlw. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlosser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjecte
Grundrissgestaltung:	individuell

### 3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	Balkon
---------------------	--------



### **3.3 Maschinenhalle**

#### **3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:                                   Maschinenhalle;  
   freistehend

Baujahr:                                       1968 (gemäß Bauakte)

Außenansicht:                               insgesamt verputzt

#### **3.3.2 Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart:                           Massivbau

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 36355 Grebenhain, Frankfurter Straße 12 zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Grebenhain	984	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Crainfeld	1	11/1	825 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



#### 4.3 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **28,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 825 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 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>28,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.05.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	28,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	825	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	28,00 €/m <sup>2</sup>		



<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>28,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 825 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 23.100,00 € <u>rd. 23.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 insgesamt **23.100,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Vom Sachverständigen wurde die durchschnittliche Bodenrichtwertangabe des Gutachterausschusses gewürdigt und kann für dieses Gutachten als Grundlage für weitere Anpassungen verwendet werden.

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für gemischt genutzte Bauplätze wurde vom Gutachterausschuss mit rückläufig bzw. stagnierend bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständlich mit durchschnittlich eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit stagnierend/gleichbleibend sachverständlich geschätzt.



## 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 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Maschinenhalle	landwirtschaftlicher Anbau
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	543,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>	x	441,59 m <sup>2</sup>	42,00 m <sup>2</sup>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	239.783,37 €	10.290,00 €	25.725,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 07.05.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	448.874,47 €	19.262,88 €	48.157,20 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	448.874,47 €	19.262,88 €	48.157,20 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre	3 Jahre	3 Jahre
• prozentual		42,86 %	85,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,5714	0,15	0,15
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	256.486,87 €	2.889,43 €	7.223,58 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	7.000,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	263.486,87 €	2.889,43 €	7.223,58 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>273.599,88 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 10.944,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 284.543,88 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 23.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 307.643,88 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 0,90</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 276.879,49 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 201.200,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 75.679,49 €</b>
	<b>rd. 75.700,00 €</b>



#### 4.4.3 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. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. bei der BGF z. B.

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

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

##### 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 %	1,0				
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 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	62,5 %	14,5 %	0,0 %	0,0 %


**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	62,5	453,13
3	835,00	14,5	121,08
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			724,86
gewogener Standard = 2,0			

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	724,86 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
Objektgröße	0,900
Fachwerkhäuser	0,850
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
Teilkeller	0,980
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	= 543,43 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd. 543,00 €/m <sup>2</sup> BGF



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Maschinenhalle**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> 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 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	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Balkon	7.000,00 €
Summe	7.000,00 €



### 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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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.

### 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

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengnetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Da es sich um ein älteres Gebäude handelt und somit die Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. schon ein gewisses Alter haben, wurde der Wert der Anlagen pauschal mit 4% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (273.599,88 €)	10.944,00 €
Summe	10.944,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.



### **Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Maschinenhalle**

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			20	30	40

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 20 Jahre.

### **Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: landwirtschaftlicher Anbau**

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			20	30	40

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 20 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

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 Be seitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. 1920 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1976 kernsaniert und anschließend modernisiert. Aufgrund der durchgeführten Modernisierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Sanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Sanierung: 1976,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.



Da bei der Sanierung einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Sanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedächer	5 %
Summe	15 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 15 \% = 10 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Sanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 1976} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 10 Jahre} = 1966.$$

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	10,0	



Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ( $2025 - 1966 = 59$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 59 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

### **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 Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes Vogelsbergkreis von 2024 hat den Sachwertfaktor mit 0,81 abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde mit 0,89 (95%-Konfidenzintervall 0,80 – 0,98) abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde sachverständlich gewürdigt und mit 0,90 bestimmt.

### **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**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilweise modernisierungsbedürftiges Wohnhaus. Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtmobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.

Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzerzuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.



### Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Der Unterzeichner als Bewertungs-Sachverständiger (nicht als Bauschaden-Gutachter) ist im Rahmen dieser Beauftragung nicht in der Lage eine verifizierbare Bauschadens-Analyse abzugeben.

§ 72 (1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 01. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

§ 71 (1) Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen zu begrenzen.

§ 73 (1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung ab dem 01. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 und § 72 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 01. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.

§ 47 (1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegenden dachentsprechend gedämmt ist.

§ 48 GEG "Soweit bei beheizten und gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, so sind die Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der Anlage 7 GEG nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen. Bauteilgruppen sind: 1. Außenwände (inkl. Erneuerung des Außenputzes, Anbringen von Bekleidungen, Dämmung etc.), 2. Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster etc. (Ersatz, erstmaliger Einbau), 3. Dachflächen sowie Decken und Wände gegen unbeheizten Dachraum (Ersatz, Neubau einer Dachbedeckung, Einbau von Dämmung auf der kalten Seite, Ersatz einer wasserdichten Abdichtung durch eine neue Schicht gleicher Funktion), 4. Wände und Decken (nach unten) gegen Erdreich, unbeheizte Räume, oder Außenluft."

Durch den **Denkmalschutz (Teil einer Gesamtanlage)** werden Bewirtschaftungsmehrkosten bewirkt, die im Ertragswertverfahren zusätzlich zwischen 2% bis 5% des Rohertrags in der Literatur und den Gutachterausschüssen geschätzt werden. Wegen der Forderung des Denkmalschutzes zur material gerechten Erhaltung wird der Ansatz in freier Schätzung um ca. 2% des Rohertrags auf die fiktive Restnutzungsdauer kapitalisiert.



## Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenabschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-191.000,00 €
• Einfamilienhaus	-191.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-9.200,00 €
• geschätzte Mehraufwendung Denkmalschutz (Teil einer Gesamtanlage)	-6.700,00 €	
• Entsorgung von Unrat pauschal	-2.500,00 €	
Summe		-201.200,00 €



**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude  
„Einfamilienhaus“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,00 Modernisierungspunkten)	917,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	$\times \quad 286,95 \text{ m}^2$
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	$= \quad 263.133,16 \text{ €}$
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	$+ \quad 0,00 \text{ €}$
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	$= \quad 263.133,16 \text{ €}$
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	$\times \quad 0,85$
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	$= \quad 223.663,19 \text{ €}$
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)	$= \quad 223.663,19 \text{ €}$
 relative regionalisierte Neubaukosten	 2.411,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	$\times \quad 286,95 \text{ m}^2$
regionalisierte Neubaukosten HK	$= \quad 691.836,45 \text{ €}$
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK	0,32
Erstnutzungsfaktor	1,25

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung  
(GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 276.879,49 €	x	0,32	x (1,25 – 1)	= 21.904,24 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen	76,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	$\times \quad 286,95 \text{ m}^2$
Kostenanteil	$\times \quad 10,0 \text{ Pkte}/20 \text{ Pkte}$
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	$= \quad 10.904,10 \text{ €}$

**Gesamtweneinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	– 223.663,19 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 21.904,24 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 10.904,10 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	<b>= –190.854,85 €</b>
	<b>rd. –191.000,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(lk)}) + [g] + [h] = 0,854$



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd . Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	286,95		3,80	1.090,41	13.084,92
Maschinenhalle	2	Abstellraum		1,00	30,00	30,00	360,00
landwirtschaftlicher Anbau	3	Abstellraum		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			286,95	2,00		1.150,41	13.804,92

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.804,92 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 3.313,18 €**

**jährlicher Reinertrag**

**Reinertragsanteil des Bodens**

2,40 % von 23.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 554,40 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) **= 9.937,34 €**

bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer

**× 25,531**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

**= 253.710,23 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**+ 23.100,00 €**

**vorläufiger Ertragswert**

**= 276.810,23 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

**– 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

**= 276.810,23 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**– 201.200,00 €**

**Ertragswert**

**= 75.610,23 €**

**rd. 75.600,00 €**



### 4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Rohertrag**

Grebhain verfügt über keinen Mietspiegel.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch dem Internet herangezogen werden.

Die in Internetangeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich<sup>1</sup> je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Netto-Kaltmieten für Wohnungen im Postleitzahlbereich liegen die Angebots-Mieten zwischen 5,79 €/m<sup>2</sup> und 7,31 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Miete, ermittelt mit dem Mietwertkalkulator des Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises weist eine Miete von 4,10 €/m<sup>2</sup> aus.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 3,80 €/m<sup>2</sup> bestimmt.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Da es sich um eine durchschnittliche Immobilie handelt, werden dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten in % zugrunde gelegt. Je nach Alter, Immobilienart und Unterhaltungszustand werden gemäß Literatur (Sprengnetter, Kleiber, Simon) die Bewirtschaftungskosten in einer Spanne zwischen 15% und 30% angeben. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### **Liegenschaftszinssatz**

Der Immobilienmarktbericht des Vogelsbergkreises 2024 hat für den Marktbereich 2 einen Liegenschaftszinssatz von 1,2% (Standardabweichung +/- 1,90) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszins wurde sachverständlich gewürdigt und mit 2,4% bestimmt.



## **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

## **Restnutzungsdauer**

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

## **4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### **4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### **4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **75.700,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **75.600,00 €**

ermittelt.



#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszulässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 \text{ (a)} \times 0,80 \text{ (b)} = 0,320$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 \text{ (c)} \times 0,60 \text{ (d)} = 0,600$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[75.700,00 \text{ €} \times 0,600 + 75.600,00 \text{ €} \times 0,320] \div 0,920 = \text{rd. } 75.700,00 \text{ €}$ .



#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 36355 Grebenhain, Frankfurter Straße 12

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Grebenhain	984	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crainfeld	1	11/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 mit rd.

**75.700 €**

**in Worten: fünfundsiebzigtausendsiebenhundert Euro**

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 07. Mai 2025

  
Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnatter Zert (S)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024  
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad





### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

Flur 1 Flurstücksnummer 11/1

in **Grebenhain, Frankfurter Straße 12**Wertermittlungsstichtag: **07.05.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	28,00	825,00	23.100,00
		Summe:	28,00	825,00	23.100,00

<b>Objektdaten</b>								
	Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		441,59	286,95	1920	70	40	
Gesamtfläche	Maschinenhalle			42,00	1968	20	3	
Gesamtfläche	landwirtschaftlicher Anbau			105,00	1976	20	3	

<b>Wesentliche Daten</b>					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche		13.804,92	3.313,18 € (24,00 %)	2,40	0,90

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	80,50 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-701,17 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relativer Verkehrswert:	<b>263,81 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	75.600,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	75.700,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>75.700,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	07.05.2025

Die veröffentlichten Vergleichsfaktoren des Immobilienmarktbericht Hessen 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser liegen im Marktbereich 2 zwischen 715 €/m<sup>2</sup> und 1.010 €/m<sup>2</sup>. Im Gutachten wurde der relative Vergleichsfaktor mit rd. 964 €/m<sup>2</sup> (ohne die Berücksichtigung der BoG's) ermittelt. Es handelt sich um eine einfache Immobilie in einer einfachen Lage. Der ermittelte Verkehrswert ist plausibel.



---

## 5 Rechtsgrundlagen

### 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



## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Researchpaket
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Luftbildaufnahme
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 9: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 10: Sachwertfaktor
- Anlage 11: Auszug Denkmal (Teil einer Gesamtanlage)
- Anlage 12: Berechnung Mehraufwendungen (Teil einer Gesamtanlage)
- Anlage 13: Beschreibung Mikrolage



## Anlage 1: Researchpaket

Seite 1 von 7

Ein Standort. Alle Perspektiven.

[www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH  
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt  
fon: 0800 6643677  
mail: [kundenbetreuung@on-geo.de](mailto:kundenbetreuung@on-geo.de)  
web: [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)

Es gelten die allgemeinen Vertrags- und Geschäftsbedingungen in der aktuellen Fassung.



### RESEARCHPAKET

Frankfurter Str. 12  
36355 Grebenhain

### INHALT

Stadtplan on-geo  
Regionalkarte on-geo  
Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien  
ZÜRS Hochwassergefährdung  
Starkregengefährdung

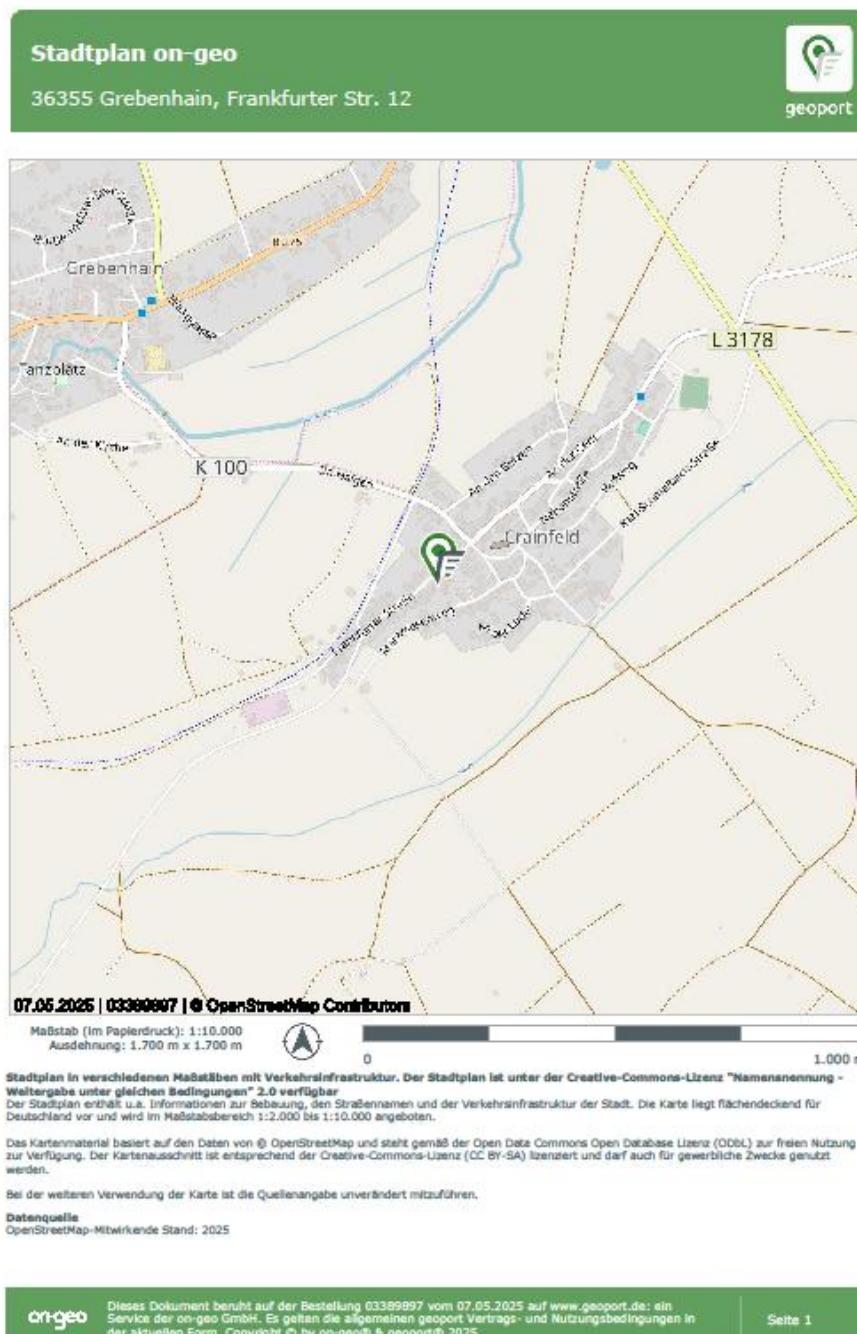
### Bestellung

03389897 vom 07.05.2025



## Anlage 1: Researchpaket

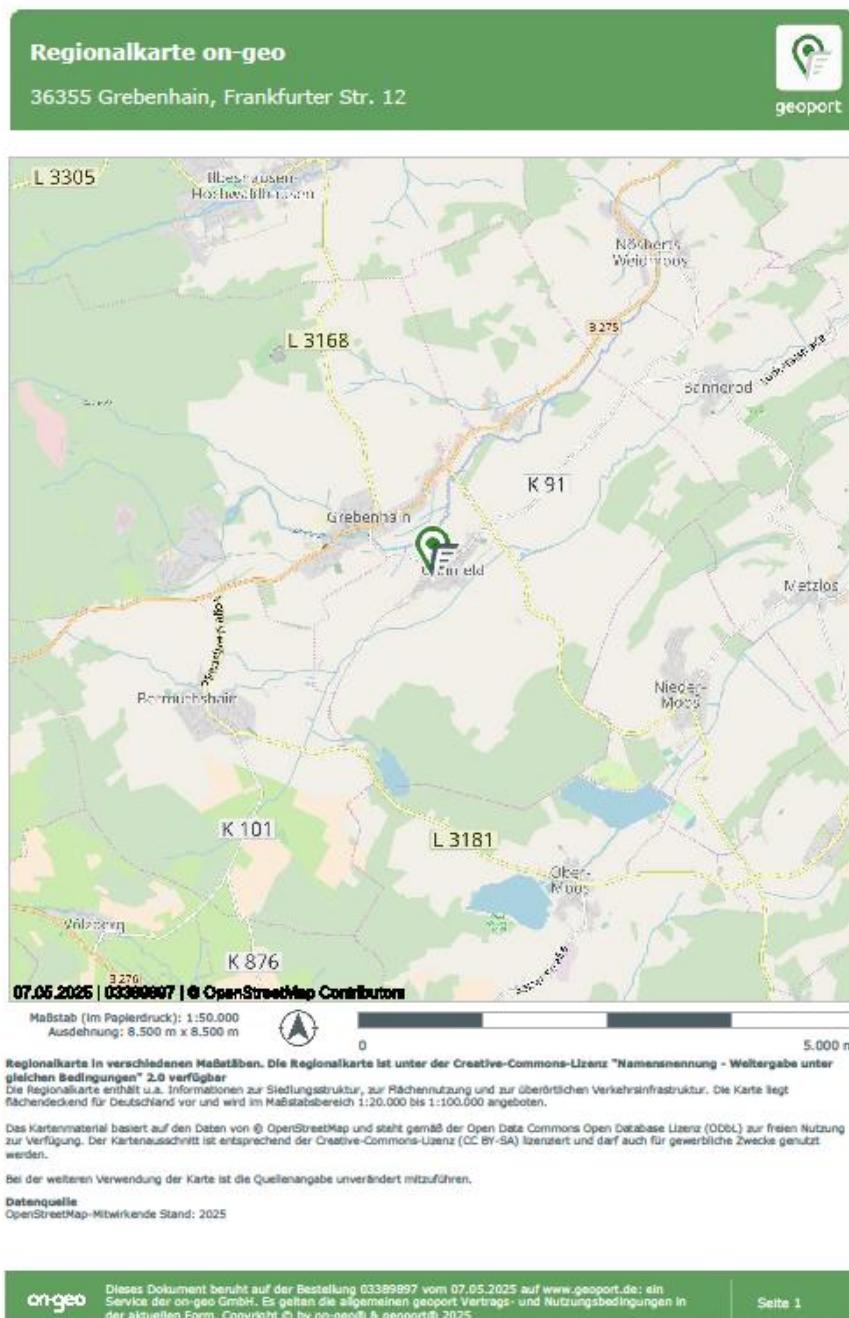
Seite 2 von 7





## Anlage 1: Researchpaket

Seite 3 von 7



**Anlage 1: Researchpaket**

Seite 4 von 7

**Wohnimmobilien Mikrolage**

36355 Grebenhain, Frankfurter Str. 12



MIKROLAGE	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt
Typische Bebauung (Quartier)	

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)	
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Schlüchtern-Nord (16,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Flieden (17,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Fulda (25,1 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (73,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Im Haigen (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li> Allgemein_Arzt (9,0 km)</li> <li> Zahnarzt (0,8 km)</li> <li> Krankenhaus (2,7 km)</li> <li> Apotheke (1,1 km)</li> <li> BZ (25,1 km)</li> <li> Kindergarten (0,0 km)</li> <li> Grundschule (10,7 km)</li> <li> Realschule (14,1 km)</li> <li> Hauptschule (38,0 km)</li> <li> Gesamtschule (12,7 km)</li> <li> Gymnasium (20,0 km)</li> <li> Hochschule (25,6 km)</li> <li> DB_Bahnhof (17,7 km)</li> <li> DB_Bahnhof_ICE (25,1 km)</li> </ul>

 Maßstab (1:15.000)

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER ÖBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)**

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

10 (katastrophal)	9	8	7	6	5	4	3	2	1 (excellent)
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---------------



## Anlage 1: Researchpaket

Seite 5 von 7

**Wohnimmobilien Makrolage**  
 36355 Grebenhain, Frankfurter Str. 12

GEBIETSZUORDNUNG	
Bundesland	Hessen
Kreis	Vogelsbergkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (89,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Herborn, Stadt (7,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE	
Einwohner (Gemeinde)	4.590
	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro
Haushalte (Gemeinde)	2.271
	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro 25.761

**Anteile der Bevölkerung auf Gemeindeebene**

Kinder	~500
Erwerbstätige	~3,000
Rentner	~1,000

**Bevölkerungsentwicklung in %**

2019	Gemeinde: ~0.5%	Bundesland: ~1.5%
2020	Gemeinde: ~0.5%	Bundesland: ~1.5%
2021	Gemeinde: ~0.5%	Bundesland: ~1.5%
2022	Gemeinde: ~1.0%	Bundesland: ~1.5%
2023	Gemeinde: ~0.5%	Bundesland: ~1.5%

**Konjunktur-Index**

Bundesdurchschnitt	~96
Gemeinde	~98

**Arbeitslosenquote in %**

Quartier	~2.4%
Gemeinde	~3.4%
Bund	~6.1%

**Ausländerquote in %**

Quartier	~4.4%
Gemeinde	~5.0%
Bund	~10.8%

**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 10 - (SEHREINFACH)**

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

▼	10 (katastrophal)	9	8	7	6	5	4	3	2	1 (exzellent)
---	-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---------------

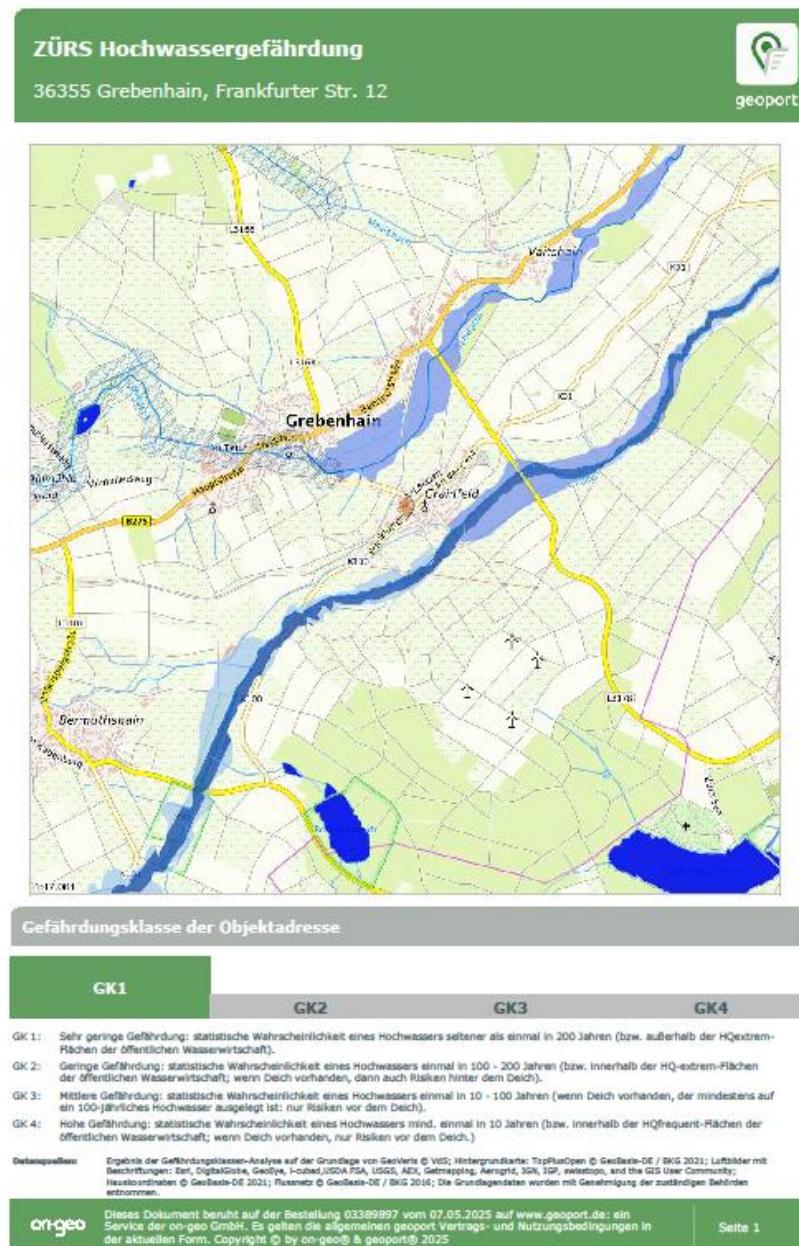
  

Quelle: Quelle Bevölkerungsentwicklung: Quelle Lageeinschätzung:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020 on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024
--	---

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03389897 vom 07.05.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025
Seite 1

**Anlage 1: Researchpaket**

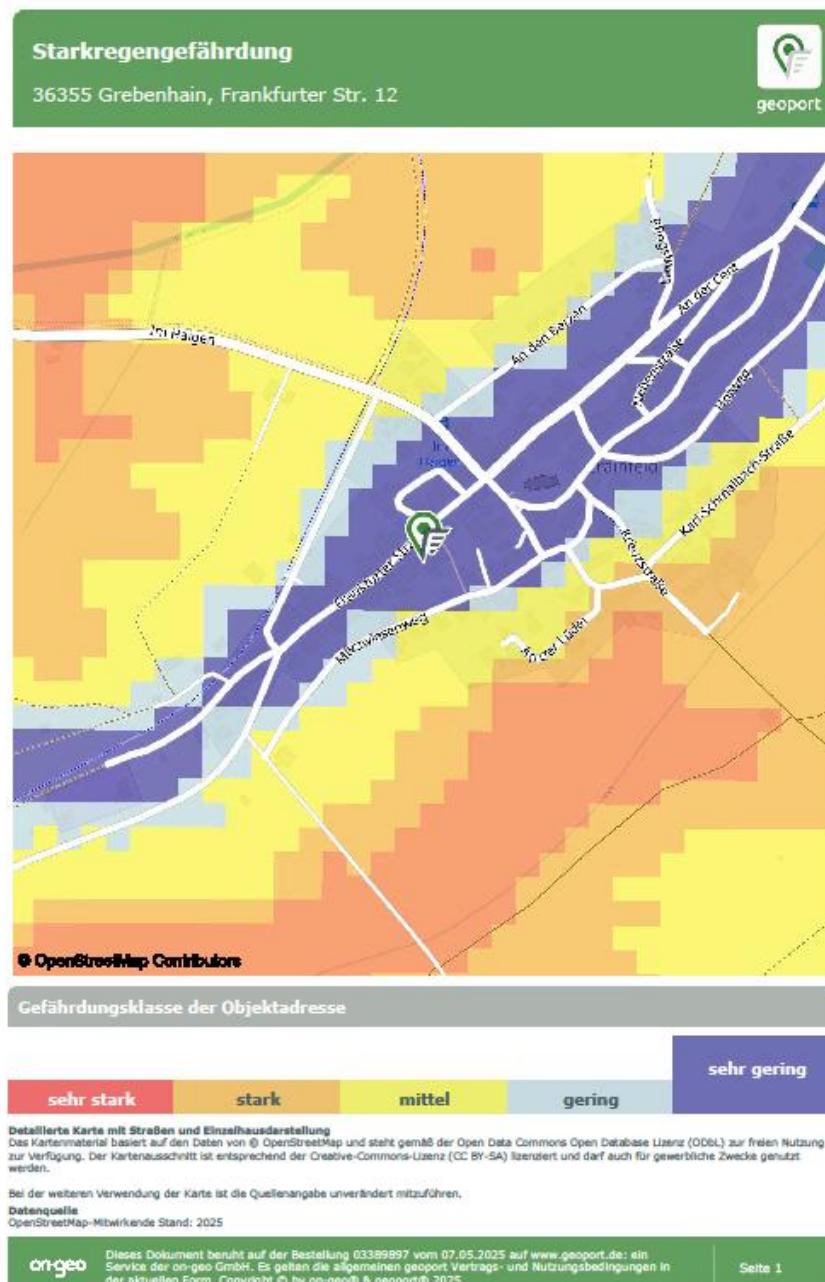
Seite 6 von 7





## Anlage 1: Researchpaket

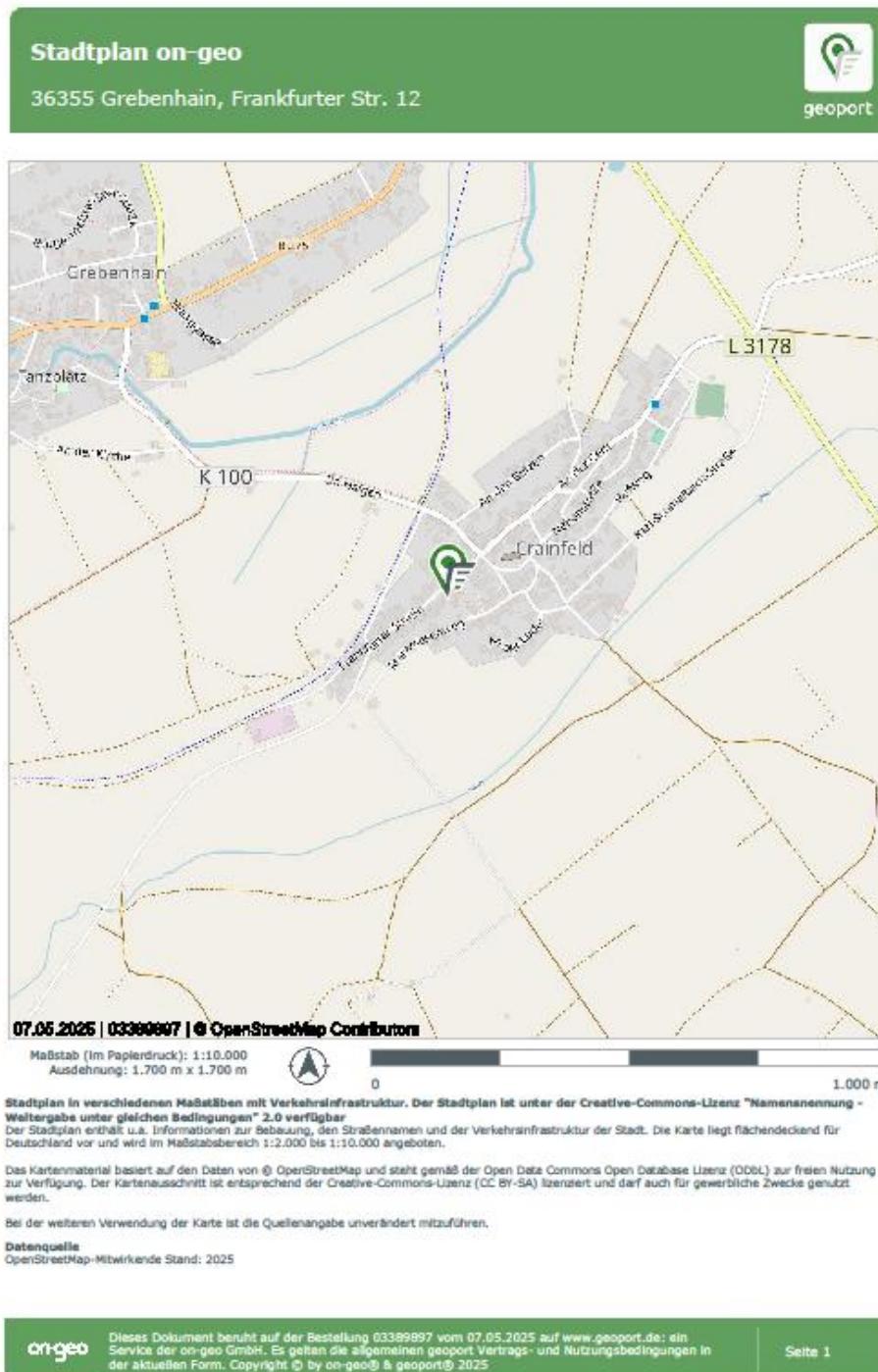
Seite 7 von 7





## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1





### Anlage 3: Luftbildaufnahme

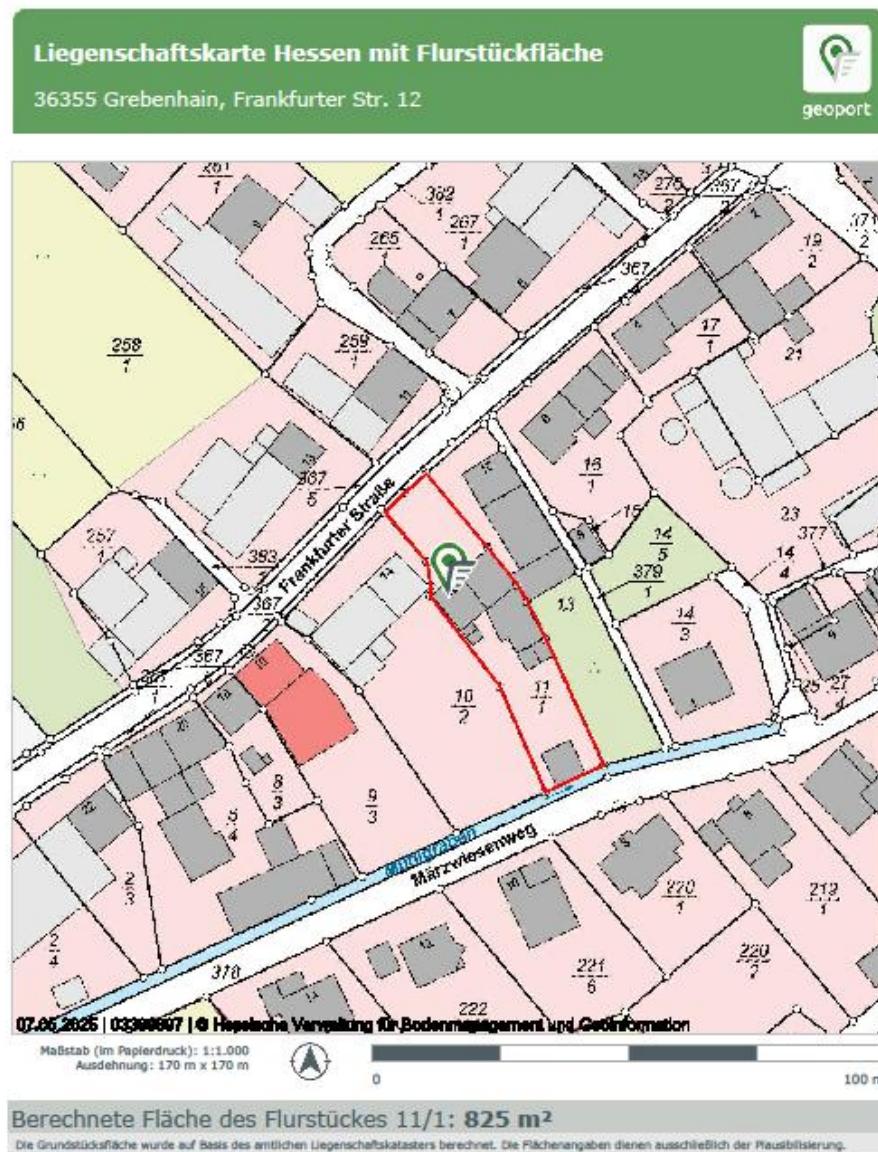
Seite 1 von 1





#### Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

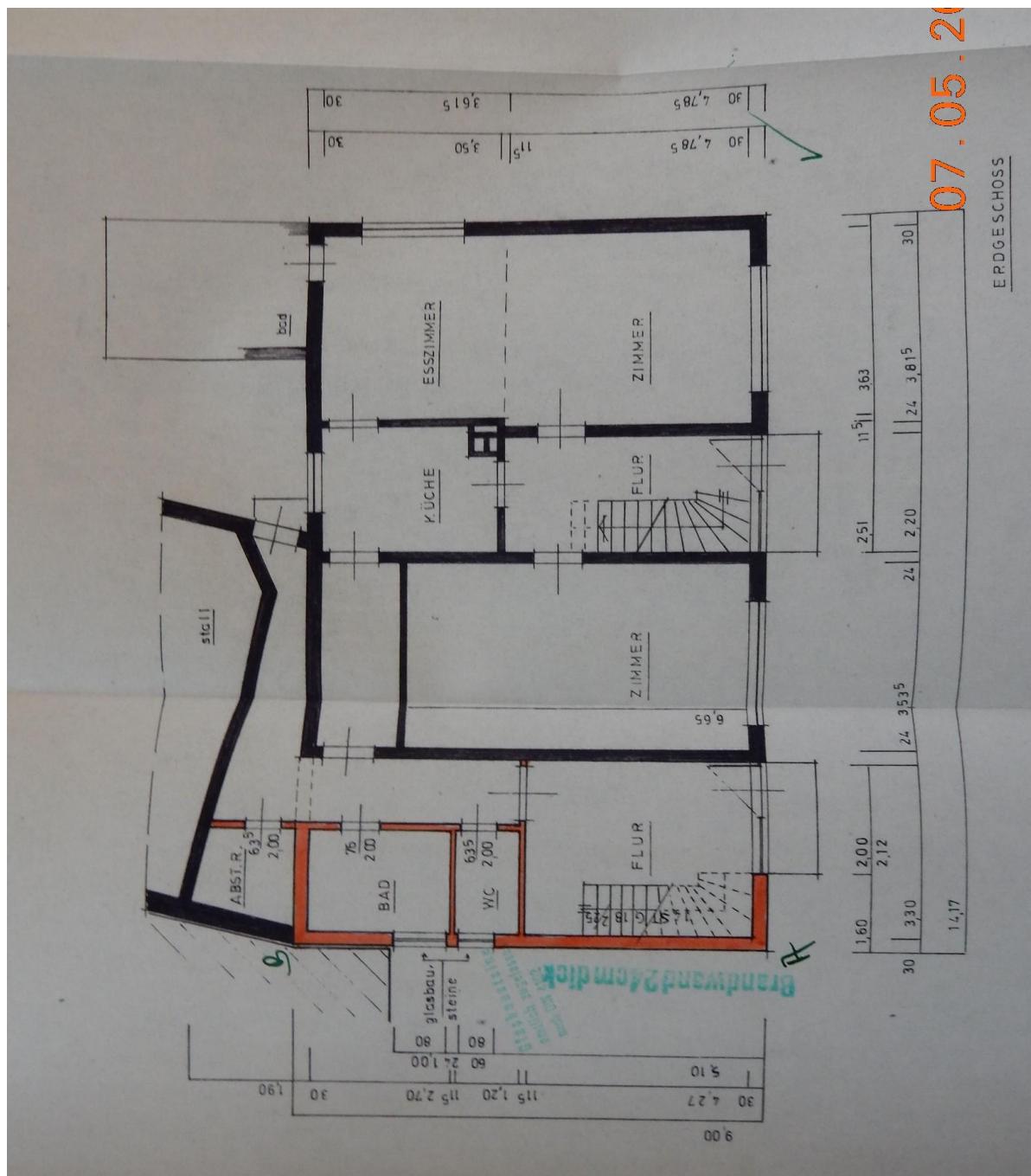
Seite 1 von 1





## Anlage 5: Grundrisse und Schnitt

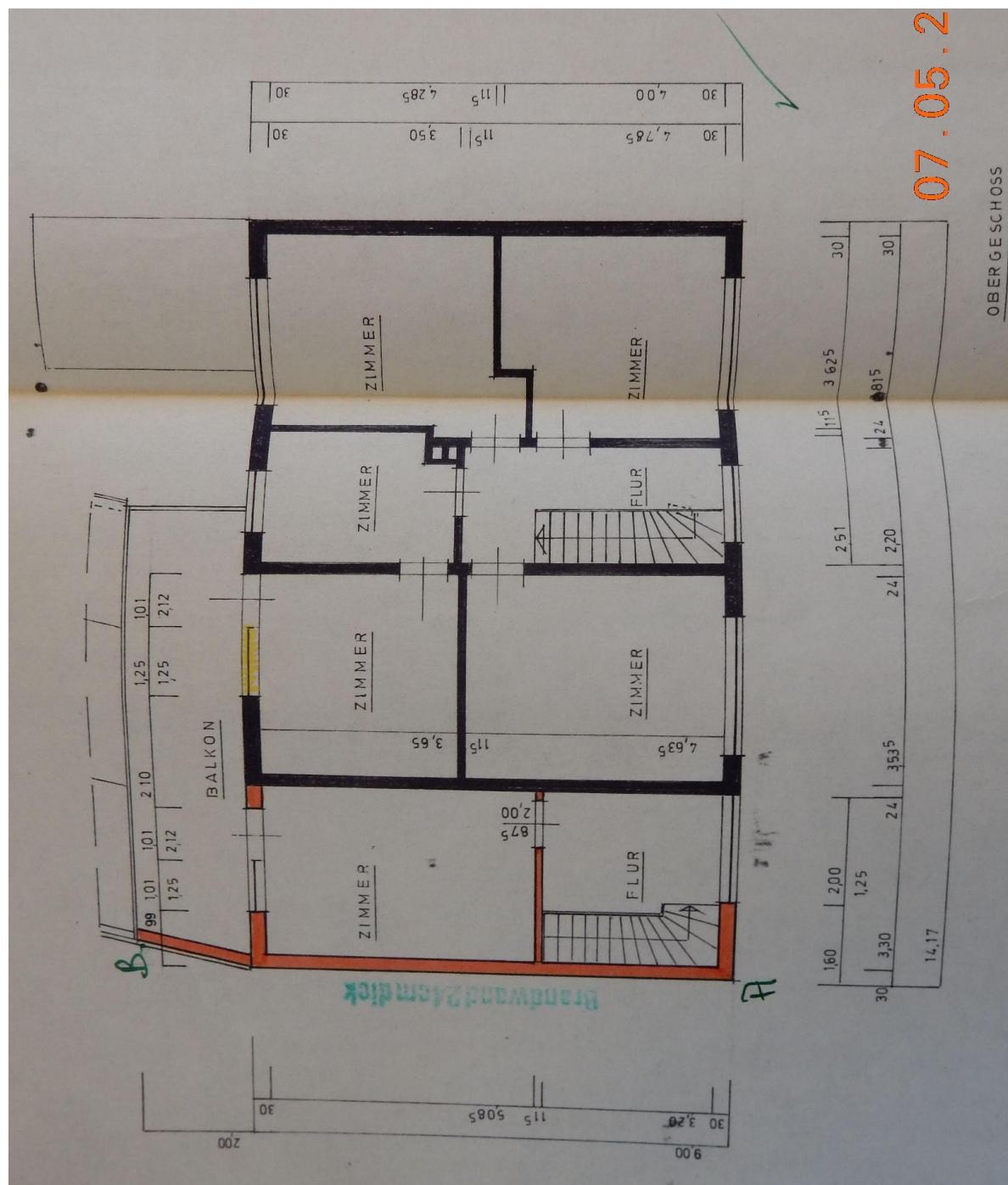
Seite 1 von 5





### Anlage 5: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 5

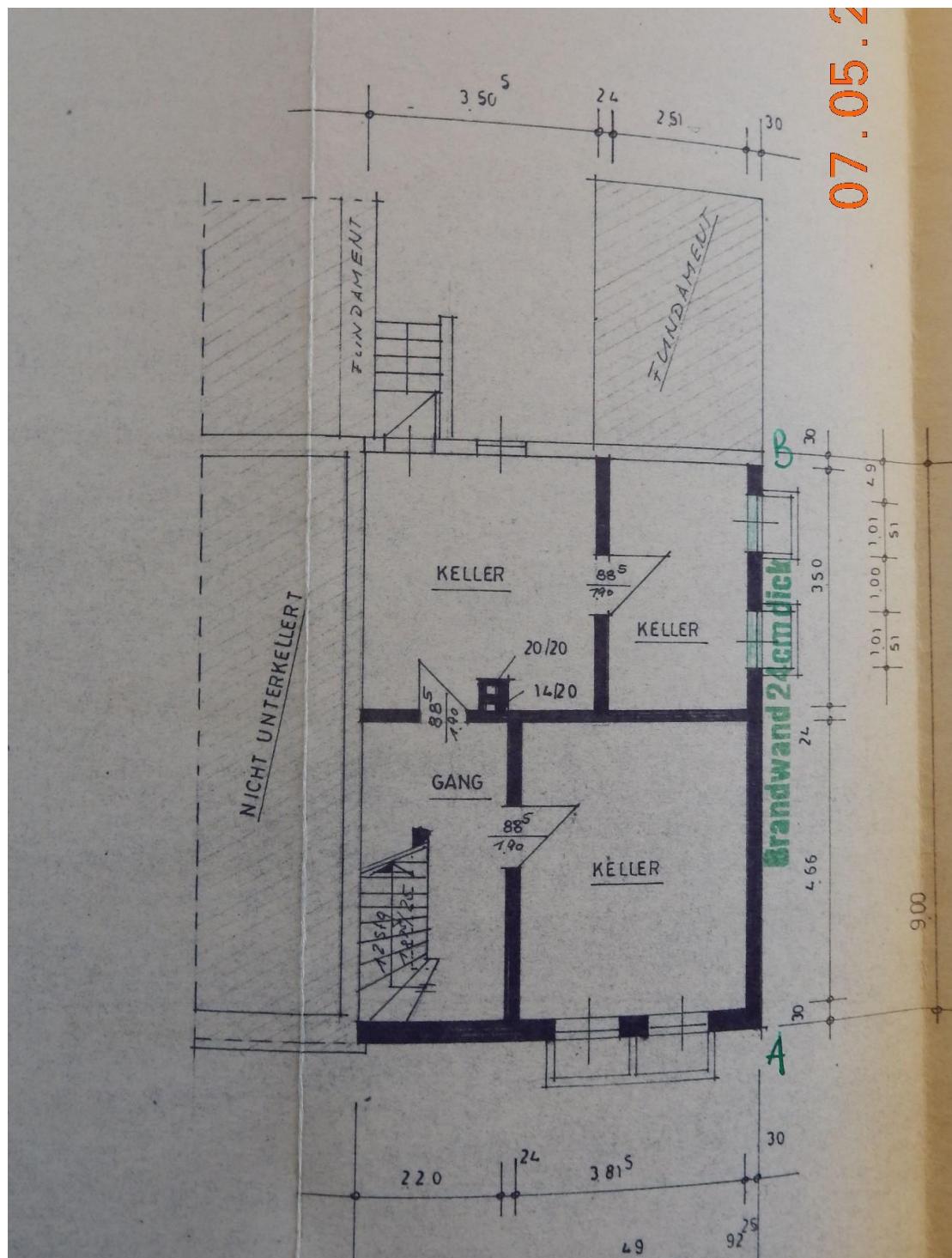


Obergeschoss



## Anlage 5: Grundrisse und Schnitt

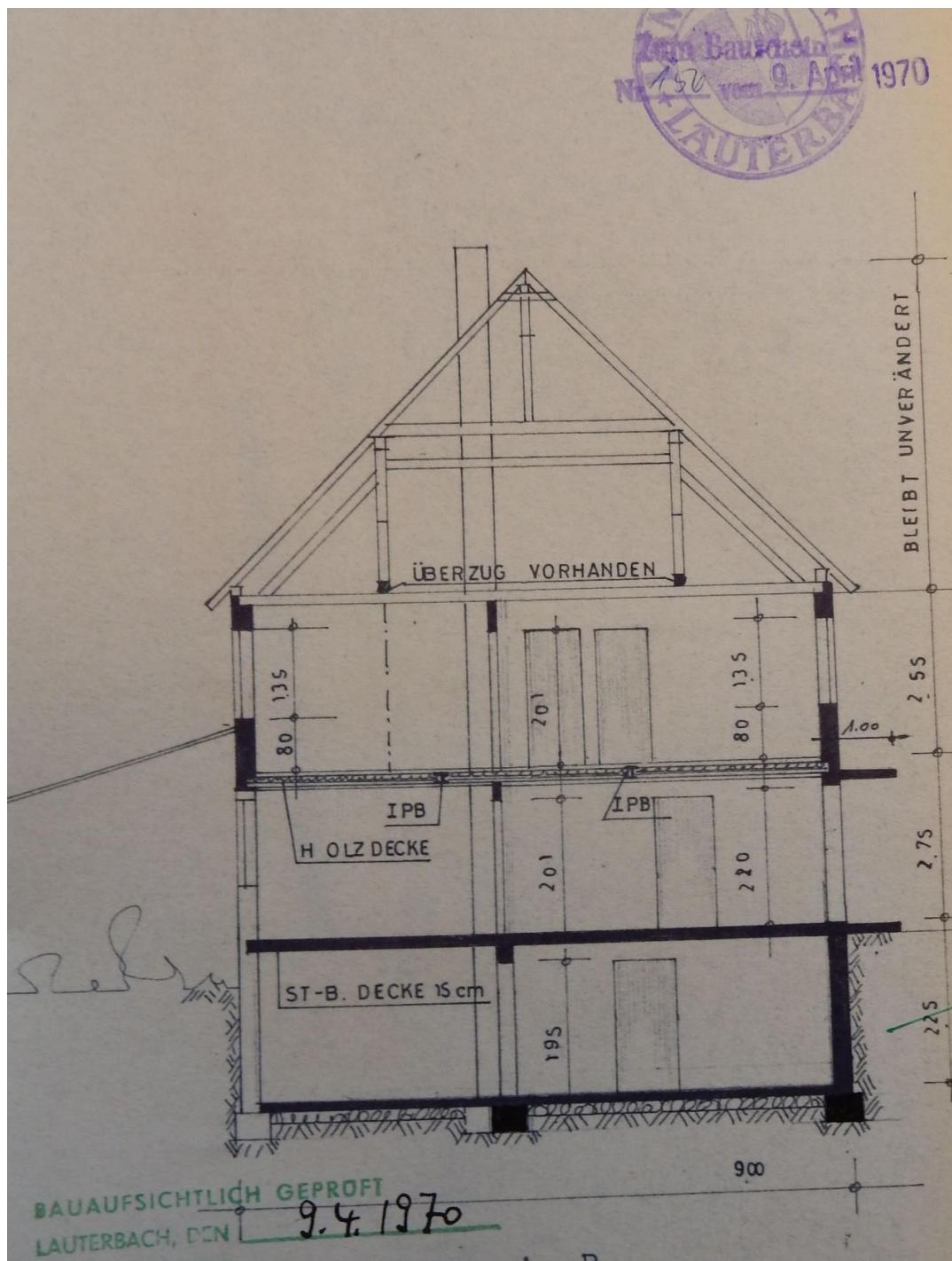
Seite 3 von 5



Teilkeller

**Anlage 5: Grundrisse und Schnitt**

Seite 4 von 5

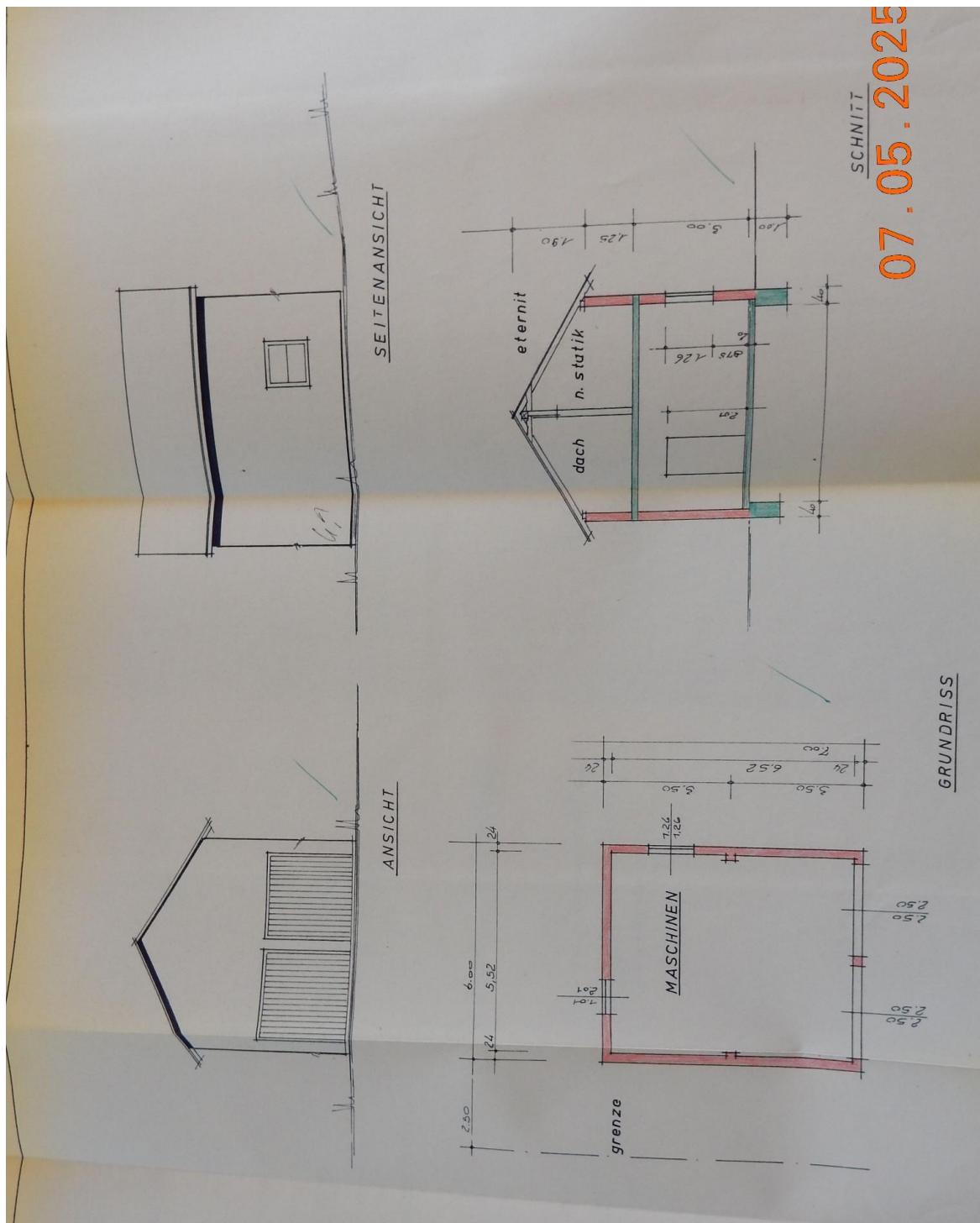


Schnitt



## Anlage 5: Grundrisse und Schnitt

Seite 5 von 5



## Maschinenhalle