

4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

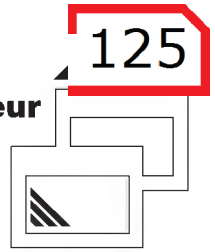
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2026 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21, Abs. 2, ImmoWertV 21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Landkreises Gießen. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren § 28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren kann grundsätzlich bei Objekten dieser Art als wertbestimmendes Verfahren verwendet werden.

Im vorliegenden Fall muss allerdings auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens, auch als Abgleich, komplett verzichtet werden, aufgrund des teilweise schlechten bzw. nicht nutzbaren Zustandes (Wohnbereiche). Es lässt sich entsprechend insgesamt kein aussagekräftiger Mietertrag ermitteln.



5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2026 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Gießen wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine Ermittlung des Sachwertes für das Gesamtobjekt, unterteilt in Reithalle, Stallbereich, sowie dem darüberliegenden Wohnbereich.

Es erfolgt ein Ansatz der Normalherstellungskosten auf Basis der jeweiligen Nutzung.

Das Gesamtobjekt ist im Wohnbereich über dem Stall nur teilweise in einem einfach nutzbaren Zustand. Teilbereiche sind derzeit aufgrund des Zustandes nicht nutzbar. Stall und Reithalle sind hingegen voll nutzbar.

Es erfolgt ein fiktiver Altersansatz auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es liegt augenscheinlich derzeit keine gewerbliche Nutzung vor.

5.1 Abschnitt Reithalle

Gewählt nach NHK 2010:

-Reithalle-

Ansatz ähnlich Typ: 18.1.1

300 + 400 Konstruktion + techn. Anlage

inkl. technische Anlage
(Bewässerung + Elektrik)

-Standardstufe 4-

Korrekturgröße 1.000 m² BGF = 1,0



Der sachverständig gewählte NHK 2010 –Wert beträgt 250,00 €/m² BGF
einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9307*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2026

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9307 = 482,68 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes für den Bereich Reithalle:

$$910,28 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 482,68 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 439.373,95 \text{ €}$$

➔ der Herstellungswert für den Bereich der Reithalle beträgt 439.373,95 €

5.2 Abschnitt Pferdestall

Gewählt nach NHK 2010:

-Pferdestall-

Ansatz ähnlich Typ: 18.1.2

inkl. einfache technische Anlage

-Standardstufe 3- angepasst

Korrekturgröße 500-750 m² BGF
gewählt = 0,95

einseitig angebaut

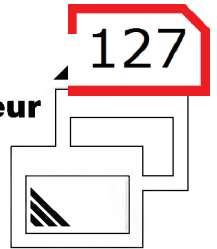


Der sachverständig gewählte NHK 2010 –Wert beträgt 270,00 €/m² BGF
einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9307*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2026

Quelle: Stat. Bundesamt



Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$270,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9307 = 521,29 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes für den Bereich Pferdestall:

$$(651,21 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 521,29 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) \times 0,95 = 322.495,80 \text{ €}$$

➔ der Herstellungswert für den Bereich der Pferdestall beträgt 322.495,80 €

5.3 Abschnitt Wohnen

Gewählt nach NHK 2010:

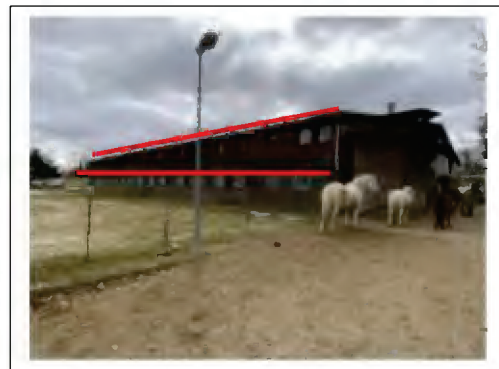
-Wohnbereich als Zulage

Ansatz ähnlich Typ: 2.23

1-geschossig, flach geneigtes Dach

-Standardstufe 2- angepasst

einseitig angebaut



Der sachverständig gewählte NHK 2010 –Wert beträgt 320,00 €/m² BGF
einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9307*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2026

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$320,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9307 = 617,82 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes für den Wohnbereich:

$$651,21 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 617,82 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 402.330,56 \text{ €}$$

➔ der Herstellungswert für den Wohnbereich beträgt 402.330,56 €

5.4 Weiterführende Sachwertberechnung I

Herstellungswert Reithalle	439.373,95 €
Herstellungswert Pferdestall	322.495,80 €
Herstellungswert Wohnbereich	402.330,56 €
Herstellungswert Gesamtobjekt	1.164.200,31 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es kann keine genaue Aussage getroffen werden, welche Renovierungen Sanierungen zu welchem Zeitpunkt durchgeführt wurden gegenüber dem baulichen Ursprung. Auch liegen keine Informationen zum ursprünglichen Baujahr der Gebäude/Gebäudeabschnitte vor.

Es erfolgt daher eine Einschätzung der Restnutzungsdauer auf Basis der Einschätzungen des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Es kann daher nicht die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) erfolgen.

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre (gemäß Immobilienmarktbericht, **angepasst wegen Bauweise**, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: im Ursprung 1850/90, Stall 1879
Reithalle nach 1945
Wiederaufbau nach Brand 1995

Alter: unbekannt > 50 Jahre

Restnutzungsdauer: 0 Jahre

→ Sachverständiger Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer: 10 Jahre

$$\frac{50 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 80,0 \%$$

Wertminderung 80,0 % v.H. des Herstellungswertes = 931.360,25 €

→ 1.164.200,31 € - 931.360,25 € = 232.840,06 €

→ **Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 232.840,06 €**

5.5 Nebengebäude/Unterstand

Gewählt nach NHK 2010:

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen/
Pferdestall

Ansatz ähnlich Typ: 18.5/18.1.2

1-geschossig, flach geneigtes Dach

-Standardstufe 2- angepasst

vorne offen





-20-

**Der sachverständig gewählte NHK 2010 –Wert beträgt 150,00 €/m² BGF
einschl. Baunebenkosten**

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9307*

* Letzte Indexzahl I. Quartal 2026

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$150,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9307 = 289,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes für das Nebengebäude:

$$156,51 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 289,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 45.326,86 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert für das Nebengebäude/Unterstand beträgt 45.326,86 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet. **Auch für das Nebengebäude/den Unterstand ist das Baujahr nicht bekannt. Auch hier erfolgt ein sachverständig gewählter Altersansatz.**

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: unbekannt

Alter: unbekannt

Restnutzungsdauer: unbekannt

→ Sachverständiger Ansatz einer fiktiven Restnutzungsdauer: 10 Jahre

$$\frac{30 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{30 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 66,7 \%$$

Wertminderung 66,7 % v.H. des Herstellungswertes = 30.233,02 €

$$\rightarrow 45.326,86 \text{ €} - 30.233,02 \text{ €} = 15.093,84 \text{ €}$$

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Nebengebäude/Unterstand: 15.093,84 €