Dipl. - Kfm. Steffen Löw

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Datum: 13.05.2026 / m

Az. des Gerichts: 92 K 54/25

G U T A C H T E N

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Scheune und Stallgebäude bebaute Grundstück sowie für ein unbebautes Grundstück in 35630 Ehringshausen-Kölschhausen, Friedrich-Winter-Straße 25



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 ermittelt mit rd.

151.000,00 €

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summen betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 50	unbebaut (Grünfläche)	1.018 m²	11.000,00 €
Flurstück 51	Wohnhaus mit Scheune und Stallgebäude	699 m²	140.000,00 €
Summe		**1.717 m²**	**151.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Allgemeine Angaben ... 3
1.1 Zum Auftrag ... 4
1.1.1 Mieter ... 4
1.1.2 Gewerbe ... 4
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen ... 4
1.1.4 Hausschwamm ... 4
1.1.5 Altlasten ... 4
1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen ... 4
1.1.7 Energieausweis ... 4
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation ... 4
1.2 Zu den Objekten ... 5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten ... 7
1.4 Allgemeine Maßgaben ... 8
2. Grundstücksbeschreibung ... 10
2.1 Grundstücksdaten ... 10
2.2 Tatsächliche Eigenschaften ... 10
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils ... 10
2.2.2 Lage der Gemeinde ... 10
2.2.3 Infrastruktur ... 11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten ... 11
2.3.1 Flächennutzungsplan ... 11
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ... 11
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz ... 12
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände ... 13
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten ... 13
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten ... 13
2.5 Erschließung ... 13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten ... 14
2.7 Baugrund, Grundwasser ... 14
2.8 Immissionen, Altlasten ... 14
2.9 Rechtliche Gegebenheiten ... 14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen ... 15
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung ... 15
3.2 Wohnhaus ... 15
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung ... 19
3.2.2 Raumliste ... 20
4. Ermittlung der Verkehrswerte ... 21
4.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 50 ... 22
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung ... 22
4.1.2 Bodenwertermittlung ... 22
4.1.3 Vergleichswertermittlung ... 23
4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... 24
4.1.3.2 Vergleichswertberechnung ... 25
4.1.4 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 50 ... 25
4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 51 ... 26
4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung ... 26
4.2.2 Bodenwertermittlung ... 27
4.2.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks ... 27
4.2.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ... 28
4.2.3 Sachwertermittlung ... 28
4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ... 29
4.2.3.2 Sachwertberechnung ... 32
4.2.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung ... 33
4.2.4 Ertragswertermittlung ... 39
4.2.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 40
4.2.4.2 Ertragswertberechnung ... 42
4.2.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung ... 42
4.2.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen ... 44
4.2.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 44
4.2.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 44
4.2.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ... 45
4.2.6 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 51 ... 45
4.3 Verkehrswert ... 46
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 48
6. Verzeichnis der Anlagen ... 49

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:
a) unbebautes Grundstück (Grünfläche)
b) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Scheune und Stallgebäude

Objektadresse:
35630 Ehringshausen-Kölschhausen
Friedrich-Winter-Straße 25

Grundbuchangaben:	**Grundbuch**	**Blatt**	**laufende Nummern**
	Kölschhausen	1636	a) 1 b) 2

Katasterangaben:	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstücke**	**Größe**
	Kölschhausen	7	a) 50	1.018 m²
			b) 51	699 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:
Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Auftrag vom 02.02.2026

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:
Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:
24.04.2026

Tag der Ortsbesichtigung:
24.04.2026

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Das Objekt wird eigengenutzt.

1.1.2 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Objekten

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind zwei Grundstücke in Ortslage von Kölschhausen, einem Ortsteil der Gemeinde Ehringshausen.

Flurstück 50 ist unbebaut und wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Grünfläche genutzt. Das Grundstück liegt in zweiter Reihe und ist nur über Fremdgrundstücke bzw. über das ebenfalls verfahrensgegenständliche Flurstück 51 erreichbar. In der Vergangenheit war das Grundstück in einer gemeinsamen Hand mit Flurstück 51 und diente diesem als Grünfläche der dort befindlichen Hofanlage.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird das Grundstück mit dem geringeren Ansatz als Arrondierungsfläche bewertet.

Zu Gunsten des Grundstückes besteht ein Herrschvermerk (Leitungsrecht) an Flurstück 49.

Flurstück 51 wurde ursprünglich vermutlich um das Jahr 1700 mit einem Wohnhaus in Fachwerkbauweise bebaut. Das Gebäude ist komplett unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Um das Jahr 1708 wurde eine Scheune angegliedert, die auskunftsgemäß zu einem späteren Zeitpunkt aufgestockt wurde.

Ebenfalls zum Objekt gehört ein Stallgebäude, das teilweise in massiver Bauweise und teilweise in Fachwerkausführung errichtet wurde. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt.

Insgesamt weist das Objekt den Charakter einer Hofanlage auf.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Gebäude in einem normalen bis mäßigen Zustand. Auskunftsgemäß wurden in den vergangenen Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fenster sind teilweise neueren Baujahres. Die sanitäre Ausstattung sowie Teile des Innenausbaus wurden um das Jahr 2022 modernisiert. Die Dacheindeckung wurde teilweise in 2022 erneuert.

Es besteht ein Unterhaltungsstau. Es wurden Rissbildungen festgestellt. Die älteren Fenster sind teilweise erneuerungsbedürftig. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau ist teilweise modernisierungsbedürftig. Teilweise bestehen Restbauarbeiten. Die Heizung und Teile der Dacheindeckung sind erneuerungsbedürftig. Die Fassade ist teilweise überarbeitungsbedürftig. Im Bereich der Scheune, des Stallgebäudes und der Außenanlagen besteht ein Unterhaltungsstau.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.* Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Der Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Gesamtobjekt. Mögliche Räumungsmaßnahmen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu betrachten.

Baujahrestypisch weist das Objekt teilweise unwirtschaftliche Grundrisse (mangelnde Raumhöhen, schiefe Wände und Decken) auf. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Gesamtanlage unterliegt als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen dem Denkmalschutz. Die hieraus resultierenden, erhöhten Bewirtschaftungskosten werden als Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt.

Auch zu Gunsten dieses Grundstückes besteht ein Herrschvermerk (Leitungsrecht) an Flurstück 49. Über den tatsächlichen physischen Verlauf der Versorgungsleitung, die Gegenstand des Herrschvermerks (Leitungsrecht) ist, konnten im Ortstermin keine Erkenntnisse gewonnen werden. Weder war der Leitungsverlauf oberirdisch erkennbar, noch lagen Leitungspläne oder sonstige Unterlagen vor, aus denen sich die Trassenführung hätte ableiten lassen.

Die generelle Notwendigkeit der eingetragenen Leitungsrechte ist fraglich. Im Rahmen der Recherche wurde durch die Gemeinde mitgeteilt, dass Wasser- und Abwasserleitung über das vorgelagerte Flurstück 151 und die Friedrich-Winter-Straße geführt werden.

Gemäß dem Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar ist jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück auch einzeln zu schätzen. Damit ist eine Einzelveräußerung der Flurstücke 50 und 51 an unterschiedliche Erwerber im Versteigerungstermin im Rahmen des Einzelausgebots ausdrücklich möglich.

Es ergibt sich folgende bewertungsrelevante Problematik:

Sollten notwendige Versorgungsleitungen vom dienenden Flurstück 49 kommend über das Flurstück 50 geführt werden, bevor sie das Flurstück 51 erreichen, wäre das in BV Nr. 4 vermerkte Leitungsrecht bei getrennter Veräußerung faktisch nicht ausübbar.

Das Leitungsrecht berechtigt lediglich zur Nutzung von Leitungen auf dem dienenden Flurstück 49. Ein Recht zur Durchleitung über das – bei Einzelveräußerung im Eigentum eines Dritten stehende – Flurstück 50 ist aus dieser Grunddienstbarkeit nicht ableitbar. Da der tatsächliche Leitungsverlauf im Ortstermin nicht festgestellt werden konnte, kann ein abschließendes Urteil über die Werthaltigkeit des Herrschvermerks BV Nr. 4 im Falle einer Einzelveräußerung nicht getroffen werden.

Bei getrennter Veräußerung würde nicht automatisch ein Notleitungsrecht zugunsten des Flurstücks 51 über das Flurstück 50 entstehen. Ein solches Durchleitungsrecht müsste entweder

a) privatrechtlich vereinbart und als neue Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten des Flurstücks 51 und zu Lasten des Flurstücks 50 im Grundbuch eingetragen werden oder
b) im Einzelfall gerichtlich durchgesetzt werden – mit unsicherem Ausgang und ggf. einer Entschädigungspflicht gegenüber dem Eigentümer des Flurstücks 50.

Da der physische Leitungsverlauf nicht festgestellt werden konnte und die generelle Notwendigkeit der Leitungsrechte fraglich ist, wird bei der Einzelbewertung des Flurstücks 51 kein gesonderter wertmindernder Abschlag für die möglicherweise eingeschränkte Ausübbarkeit des Herrschvermerks BV Nr. 4 vorgenommen. Stattdessen wird auf die beschriebene Unsicherheit ausdrücklich hingewiesen.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Markteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 % noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten ≠ Wert**.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenerforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35630 Ehringshausen-Kölschhausen
Straße und Hausnummer:	Friedrich-Winter-Straße 25
Amtsgericht:	Wetzlar
Grundbuch von:	Kölschhausen Blatt 1636
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Kölschhausen a) lfd. Nr. 1 Flur 7 Flurstück 50 Größe: 1.018 m² b) lfd. Nr. 2 Flur 7 Flurstück 51 Größe: 699 m²
Wirtschaftsart:	a) Landwirtschaftsfläche b) Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtgemeinde Ehringshausen:	Einwohnerzahl:	ca. 9.400
Ortsteil Kölschhausen:	Einwohnerzahl:	ca. 760

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils

Lage:	Ortszentrum
Entfernungen:	Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 200 m Entfernung zum Bahnhof Ehringshausen: ca. 5 km
Verkehrslage der Grundstücke:	mittelgute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Kirche, Landwirtschaft

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis:	Lahn-Dill-Kreis
Regierungsbezirk:	Gießen
Bundesland:	Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:	zum Hauptort der Gemeinde - Ehringshausen	ca. 4 km
	zur Kreisstadt Wetzlar	ca. 14 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 91 km
	nach Gießen	ca. 29 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 45 von Dortmund nach Aschaffenburg Anschluss Ehringshausen	ca. 4 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Ehringshausen. Die nächsten Einkaufsorte sind Wetzlar, Herborn und Gießen.

Ein Kindergarten befindet sich am Ort. Eine Grundschule und eine Gesamtschule sind in Ehringshausen vorhanden. Gymnasien befinden sich in Wetzlar.

Ärzte, Zahnärzte, eine Apotheke sowie ein Krankenhaus sind in Ehringshausen vorhanden

Bankzweigstellen und eine Postfiliale befinden sich in Ehringshausen.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

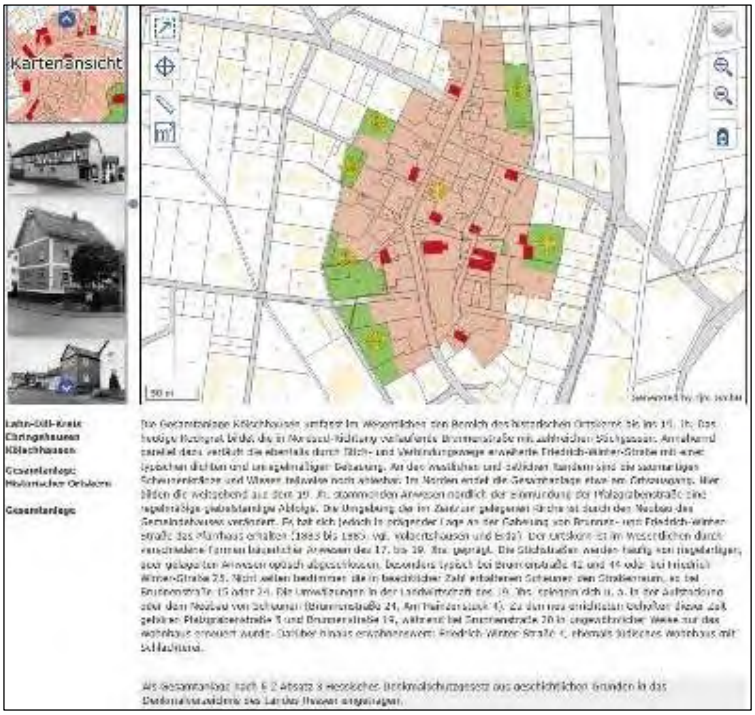
Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 20.03.2026 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht Denkmalschutz.





Quelle: https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV 21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische Grundstückslagen: eben

Grundstücksformen: polygonale Grundstücksformen

Höhenlagen zur Straße: normal

Grundstückslagen:
a) Grundstück in zweiter Reihe
b) Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehrsbelastung: kein Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege

Straßenbeleuchtung: nicht vorhanden

Anschlüsse an Ver sorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gasanschluss nicht vorhanden, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:

- einseitige Grenzbebauung des Haupt- und Nebengebäudes und der Scheune
- Grenzbebauung der Nachbargebäude auf den Flurstücken 43, 56/1 und 48/2

Grundstückseinfriedung: komplett zu den Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten
(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende nicht bewertete Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung II und III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der 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 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 Wohnhaus

Nutzung: Wohnnutzung

Gebäudestellung: zweiseitig an Scheune und Unterstand angebaut

Ausbau: Das Gebäude ist komplett unterkellert.
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.[1]

Vollgeschosszahl: 2

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Baujahr: soweit bekannt, ursprüngliches Baujahr um 1700

Modernisierungen:
- 2022 Innenausbau inkl. Sanitär teilweise modernisiert
- Fenster teilweise neueren Baujahres
- Dacheindeckung teilweise erneuert

[1] einfach ausgebaut

Konstruktionsart:	Fachwerk
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk, Material nicht bekannt
Außenwände:	überwiegend Holzfachwerk, teilweise Mauerwerk
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	überwiegend Holzfachwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: teilweise massiv, teilweise Holzbalken Erdgeschoss: Holzbalken Obergeschoss: Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	halb gewendelte Treppe aus Holz, einfaches Holzgeländer, Zustand: durchschnittlich
Kellertreppe:	Treppe aus Beton
Kelleraußentreppe:	Treppe aus Beton
Treppe zum Dachraum:	Holzstiege

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	teilweise Dachziegel, teilweise Kunstschiefer[2]
Wärmedämmung:	Dach ohne wesentliche Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Außenansicht:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Ausfachung, verputzt
Sockel:	verputzt und gestrichen

[2] ggf. asbesthaltig

Heizung:	Zentralheizung, Brennstoff: Öl
Heizkessel Fabrikat:	Sieger TG 11-21
Baujahr:	1997
Leistung:	17 bis 21 kW
Brenner Fabrikat:	Weishaupt WL 5/1-B
Brennstofflagerung:	Lagerung im Kunststofftank in der Scheune
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Kamin:	Schornstein über Dach
Elektroinstallation:	einfach, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	• Eingangstreppe • Freisitz

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung / Besonnung:	normal
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs-besonderheiten:	• Rissbildungen • ältere Fenster, teilweise erneuerungsbedürftig • veraltete Haustechnik • Innenausbau teilweise mit Restbauarbeiten • Dacheindeckung teilweise erneuerungsbedürftig • Fassade überarbeitungsbedürftig • Heizung erneuerungsbedürftig
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung: teilweise mangelnde Raumhöhen

Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden: Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Nebengebäude:

Scheune[3]
- teilweise massive Bauweise, teilweise Fachwerkbauweise
- Satteldach mit Faserzementwellplatten[4]
- Unterhaltungsstau

Stall[3]
- teilweise massive Bauweise, teilweise Fachwerkbauweise
- Satteldach mit Kunstschiefer[4]
- Unterhaltungsstau

Außenanlagen:
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und teilweise vernachlässigt.
- Hofbefestigung aus Naturstein

[3] nur teilweise von innen besichtigt
[4] ggf. asbesthaltig

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden

Keller:	teilweise Estrich, teilweise Fliesen
Wohn- und Schlafräume:	teilweise Holzdielen, teilweise Laminat, teilweise Teppichboden (auf Dielen)
Bad:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flur:	teilweise Fliesen, teilweise Teppichboden (auf Dielen)
Balkon:	Beton
Innenansichten:	teilweise Raufasertapeten, teilweise Tapeten, teilweise Glasfasertapeten
Bad:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	teilweise Holz, teilweise Raufaser
Fenster:	teilweise Fenster aus Holz mit einfacher Verglasung, teilweise Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	**Erdgeschoss**	
1.1	Windfang	
1.2	Flur mit Treppenhaus	
1.3	Bad	Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper
1.4	Küche	
1.5	Zimmer 1	Zugang über vier Stufen, lichte Höhe: 2,08 m
1.6	Zimmer 2	lichte Höhe: 2,02 m
2.	**Obergeschoss**	
2.1	Diele mit Treppenhaus	lichte Höhe: 2,16 m, Zugang zum Freisitz
2.2	Freisitz (gedeckt)	unzureichende Absturzsicherung
2.3	Zimmer 1	lichte Höhe: 2,13 m, unter Balken: 1,93 m
2.4	Zimmer 2	
3.	**Dachgeschoss**	
3.1	Studio	einfach ausgebaut

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Scheune und Stallgebäude bebaute Grundstück sowie für ein unbebautes Grundstück in 35630 Ehringshausen-Kölschhausen, Friedrich-Winter-Straße 25 zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kölschhausen	1636	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Kölschhausen	7	50	1.018 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kölschhausen	1636	2	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Kölschhausen	7	51	699 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	**Nutzung/Bebauung**	**Fläche**
Flurstück 50	unbebaut (Grünfläche)	1.018 m²
Flurstück 51	Wohnhaus mit Scheune und Stallgebäude	699 m²
Summe der Teilgrundstücksflächen		**1.717 m²**

4.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 50

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	**besondere landwirtschaftliche Fläche**	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		**70,00 €/m²**
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	15,00 €/m²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	55,00 €/m²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,20
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	11,00 €/m²
Fläche	×	1.018 m²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	**=**	**11.198,00 €**
	rd.	**11.200,00 €**

4.1.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

4.1.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A - Flurstück 50“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**11.200,00 €**
Wert der Außenanlagen		
Vergleichswert	**=**	**11.200,00 €**
	rd.	**11.000,00 €**

4.1.4 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 50

Der **Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 50** wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 mit rd.

11.000,00 €

in Worten: elftausend Euro

geschätzt.

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 51

4.2.1 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 2ImmoWertV), 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) 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) 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) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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) 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). 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	699 m²

4.2.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**70,00 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	24.04.2026	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m²
Fläche (m²)	600	699	× 0,961 (E1)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 67,27 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 67,27 €/m²**
Fläche	× 699 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 47.021,73 € **rd. 47.000,00 €**

4.2.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Umrechnungskoeffizient gemäß Immobilienmarktbericht Hessen 2025

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	699	0,980
Vergleichsobjekt	600	1,020

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,961**

4.2.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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.

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)

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)

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. Ausbauzuschlag) 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)

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 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.2.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Scheune	Stallgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	666,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis		differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	286 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €		
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	197.976,00 €		
Baupreisindex (BPI) 24.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100		
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	382.885,58 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre		
• prozentual		52,86 %		
• Faktor	x	0,4714		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	180.492,26 €	15.000,00 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**200.492,26 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**10.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**210.492,26 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**47.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**257.492,26 €**
Sachwertfaktor	×	**1,00**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**257.492,26 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**114.100,00 €**[5]
Sachwert	=	**143.392,26 €**
	rd.	**143.000,00 €**

[5] Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.2.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF)] wurde von mir überschläglich durchgeführt.

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) Ermittlung des Gebäudestandards:				
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3
Außenwände	23,0 %	0,7	0,3	
Dach	15,0 %			1,0
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %			1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5
Heizung	9,0 %			1,0
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	21,6 %	30,9 %	47,5 %

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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
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	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	570,00	21,6	123,12
2	635,00	30,9	196,21
3	730,00	47,5	346,75
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,3			666,08

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	666,08 €/m² BGF
	rd.	**666,00 €/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.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Eingangstreppe, Freisitz	7.500,00 €

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. 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.

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)
Außenanlagen (inkl. Unterstände)	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Das ca. 1700 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		**4,5**	**6,0**

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1700 = 326 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 326 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

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 objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.[6]
Unterhaltungsbesonderheiten		-35.000,00 €
• erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgrund Denkmalschutz pauschal rd.	-15.000,00 €	
• teilweise unwirtschaftliche Grundrisse (mangelnde Raumhöhen, schiefe Wände und Decken)	-10.000,00 €	
• Unterhaltungsstau (Scheune)	-5.000,00 €	
• Unterhaltungsstau (Außenanlagen inkl. Unterstände)	-2.500,00 €	
• Unterhaltungsstau (Stallgebäude)	-2.500,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-79.100,00 €
Summe		**-114.100,00 €**

[6] Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen		
Modernisierungskosten u.ä:		
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6 Modernisierungspunkten)		798,00 €/m²
Wohnfläche	×	121 m²
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	96.558,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	x	1,00
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=	96.558,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.907,00 €/m²
Wohnfläche	×	121 m²
regionalisierte Neubaukosten	=	472.747,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz		0,20
Erstnutzungsfaktor		1,24

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):					
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 257.492,26 €	x	0,20	x (1,24 – 1)	=	12.359,63 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:		
eingesparte Schönheitsreparaturen		141,00 €/m²
Wohnfläche	×	121 m²
Kostenanteil	×	6 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.118,30 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:		
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	96.558,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	12.359,63 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.118,30 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen	=	–79.080,07 €
u.ä.	**rd.**	**–79.100,00 €**[7]

[7] Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.2.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.2.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschafts-zinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

4.2.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung	(m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnhaus	121	725,00	8.700,00
	2	Scheune / Garage	-	125,00	1.500,00
	3	Stellgebäude / Lager	-	50,00	600,00
Summe			121	900,00	10.800,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**10.800,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.637,40 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**8.162,60 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,40 %** von **47.000,00 €** [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	**658,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**7.504,60 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,40 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **33** Jahren Restnutzungsdauer	×	**26,283**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**197.243,40 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**47.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**244.243,40 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**114.100,00 €**[8]
Ertragswert	**=**	**130.143,40 €**
	rd.	**130.000,00 €**

4.2.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

[8] Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 48,00 €	96,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	121 m² × 14,40 €/m²	1.742,40 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 108,00 €	216,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		216,00 €
Summe			**2.637,40 €**

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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 Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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.

4.2.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.2.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

4.2.5.2 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.

4.2.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 143.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 130.000,00 €** ermittelt.

4.2.5.4 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.

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 Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich 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 sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= **1,000** und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**	0,40 (a)	× 1,00 (b)	= **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [143.000,00 € × 1,000 + 130.000,00 € × 0,400] ÷ 1,400 = **rd. 140.000,00 €**.

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 51

Der **Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 51** wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 mit rd.

140.000,00 €

in Worten: einhundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Gesamtverkehrswert für das für das mit einem Wohnhaus mit Scheune und Stallgebäude bebaute Grundstück sowie für ein unbebautes Grundstück in 35630 Ehringshausen-Kölschhausen, Friedrich-Winter-Straße 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kölschhausen	1636	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kölschhausen	7	50

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kölschhausen	1636	2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kölschhausen	7	51

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 mit rd.

151.000,00 €

in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summen betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücks-bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstücks-wert
Flurstück 50	unbebaut (Grünfläche)	1.018 m²	11.000,00 €
Flurstück 51	Wohnhaus mit Scheune und Stallgebäude	699 m²	140.000,00 €
Summe		**1.717 m²**	**151.000,00 €**

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 1.000.000,00 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.

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 13.05.2026

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

HBO:
Hessische Bauordnung

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[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] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand: 11.03.2026) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

1.) Lage im Raum

2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan

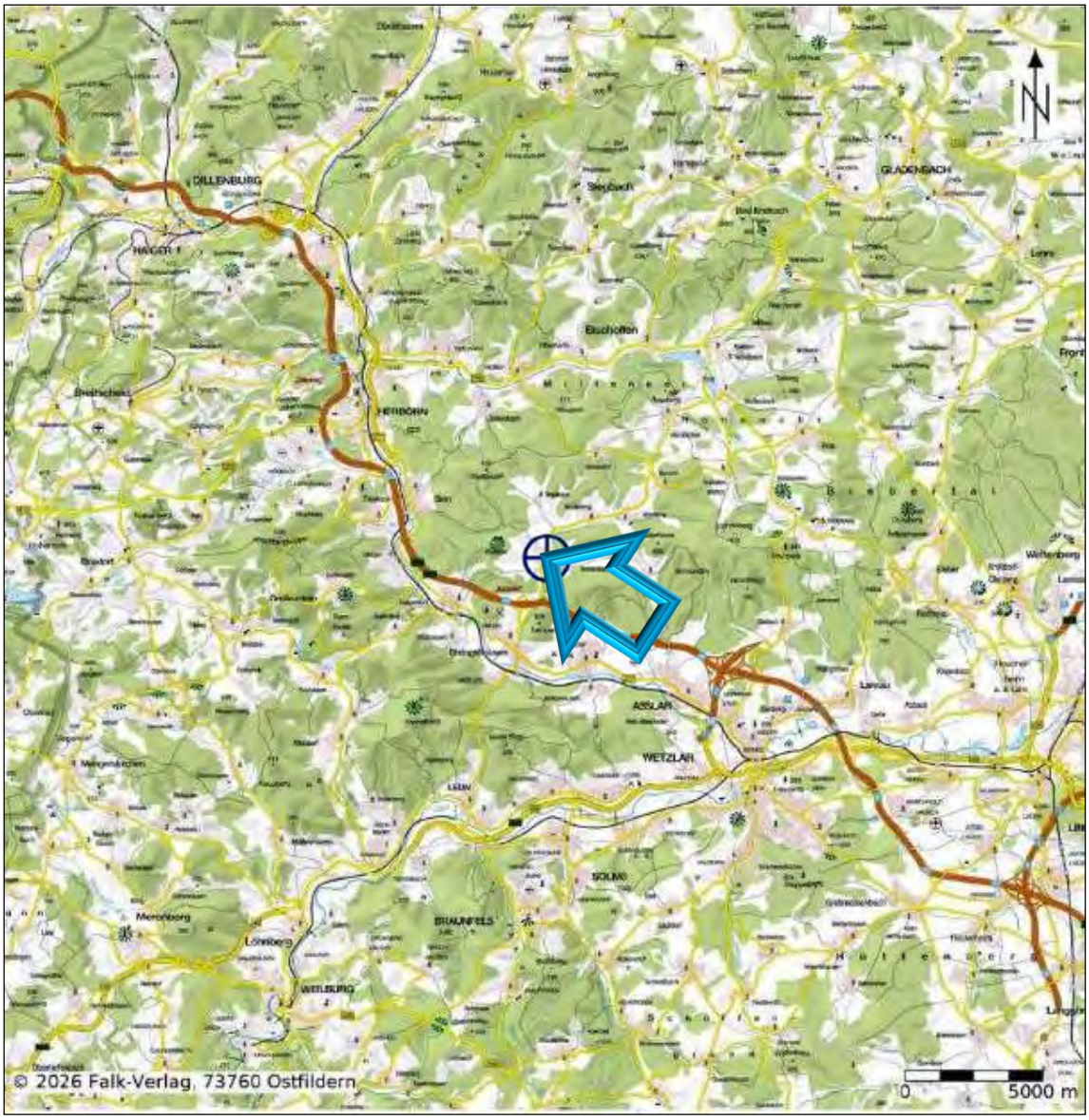
3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

5.) Berechnung der Wohnflächen

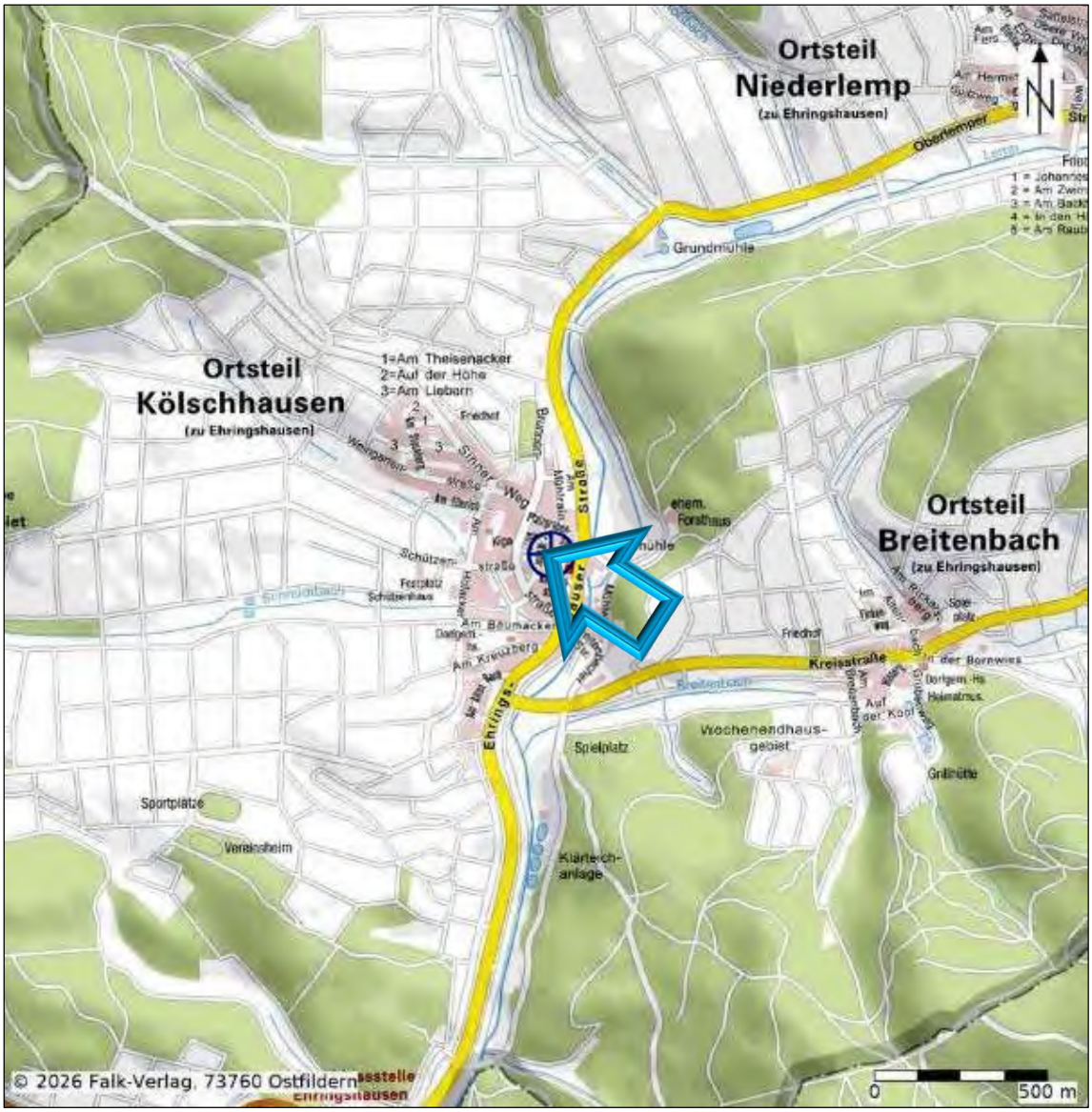
6.) Fotoliste

Anlage 1) Lage im Raum



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
http://www.sprengnetter.de

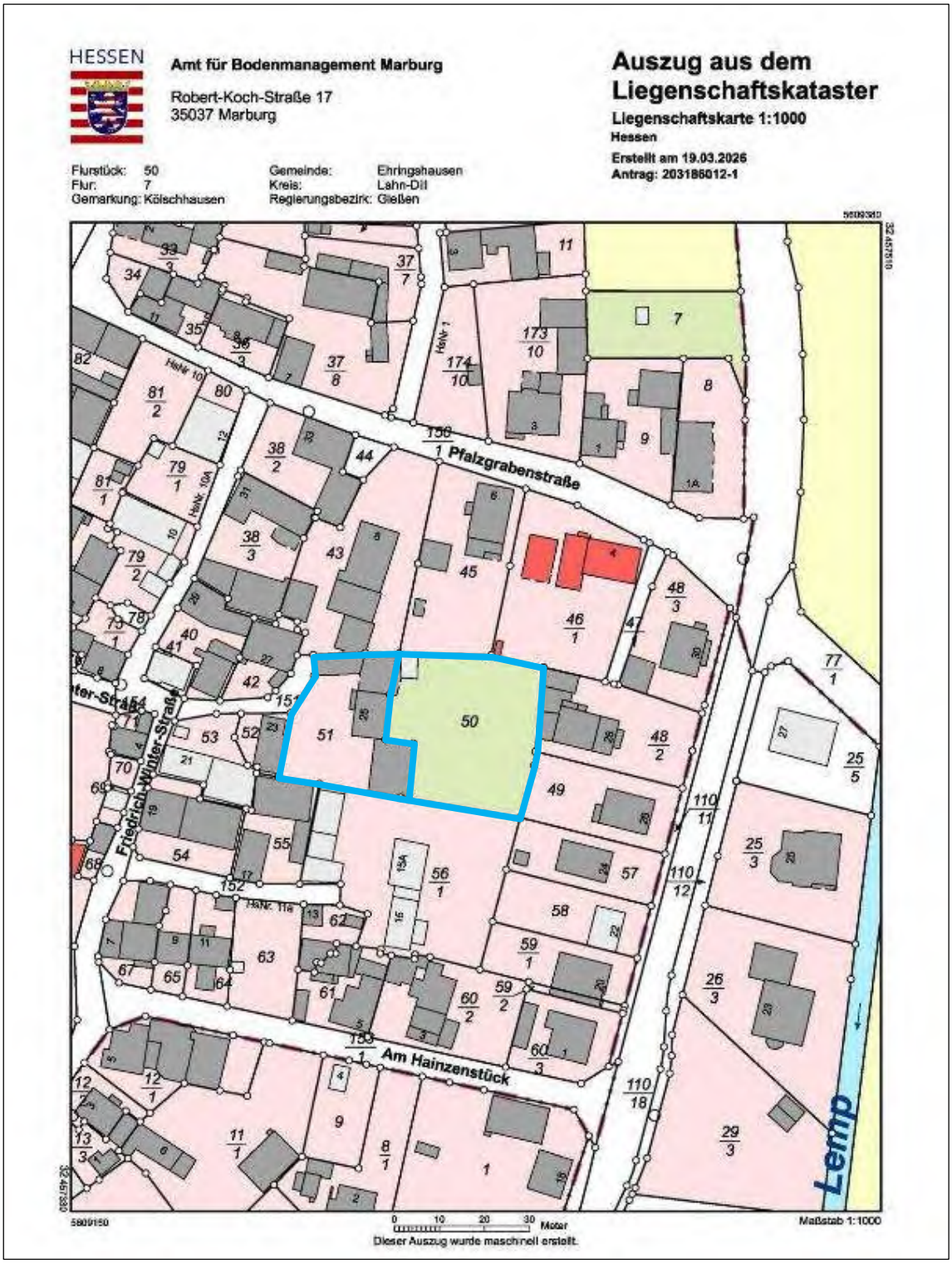
Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan



© 2026 Falk-Verlag, 73760 Ostfildern

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
http://www.sprengnetter.de

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
http://www.geo.hessen.de

Anlage 4) überschlägliche Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) (ohne Bereich c)

Kellergeschoss			
Bereich a		70,29 m²	
Erdgeschoss			
Bereich a		75,19 m²	
Obergeschoss			
Bereich a		70,29 m²	
Dachgeschoss			
Bereich a		70,29 m²	
Brutto-Grundfläche insgesamt			**286,06 m²** **rd. 286,00 m²**

Anlage 5) Berechnung der Wohnflächen

Erdgeschoss			
Windfang		3,70 m²	
Flur mit Treppenhaus		6,34 m²	
Bad		4,36 m²	
Küche		14,35 m²	
Zimmer 1		16,26 m²	
Zimmer 2		14,72 m²	
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt			**59,73 m²**

Obergeschoss			
Diele mit Treppenhaus		12,41 m²	
Freisitz (gedeckt), angerechnet zu 1/4		1,20 m²	
Zimmer 1		32,29 m²	
Zimmer 2		15,63 m²	
Wohnfläche Obergeschoss insgesamt			**61,53 m²**

Wohnflächen insgesamt	**121,26 m²** **rd. 121,00 m²**

Anlage 6) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Erschließungssituation

B. Außenansichten

Bild B1 Gesamtansicht

Bild B2 und B3 Wohnhaus

Bild B4 Gebäudeeingang

Bild B5 und B6 Scheune

Bild B7 und B8 Stallgebäude

Bild B9 bis B12 Flurstück 50

C. Haustechnik

Bild C1 bis C3 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D7 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Erschließungssituation



Bild A2 Erschließungssituation

B. Außenansichten



Bild B1 Gesamtansicht



Bild B2 Wohnhaus



Bild B3 Wohnhaus



Bild B4 Gebäudeeingang



Bild B5 Scheune



Bild B6 Scheune



Bild B7 Stallgebäude



Bild B8 Stallgebäude



Bild B9 Flurstück 50



Bild B10 Flurstück 50



Bild B11 Flurstück 50



Bild B12 Flurstück 50

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten