

Reg.Nr.: 101/2025/G

1. Ausfertigung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem

Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung
und Doppelgarage bebaute Grundstück
in 65597 Hünfelden-Ohren, Hainstraße 25

10 K 33/25

Nord-Ost-Ansicht



Hauseingang

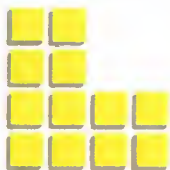


Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag): 313.000,00 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12

65549 Limburg / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon: 06431 – 9354-0
Fax: 06431 – 9354-20
E-Mail: loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung
und Doppelgarage bebaute Grundstück
in 65597 Hünfelden-Ohren, Hainstraße 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ohren	558	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ohren	11	374/1
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Land Hessen vertreten durch die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main Resort: Fiskalerbschaften	

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
1.1	<u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u>	4
1.2	<u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u>	4
1.3	<u>Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u>	5
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u>	6
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>	10
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u>	11
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	12
2.1	<u>Grundstücksdaten</u>	12
2.2	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	12
2.3	<u>Bodenwertermittlung</u>	13
2.4	<u>Sachwertermittlung</u>	15
2.4.1	<u>Sachwertberechnung</u>	15
2.4.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u>	16
2.5	<u>Ertragswertermittlung</u>	19
2.5.1	<u>Ertragswertberechnung</u>	19
2.5.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u>	20
2.6	<u>Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)</u>	22
2.7	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u>	23
2.8	<u>Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)</u>	24
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	25
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u>	25
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u>	26
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u>	26
4	<u>Anlagen</u>	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg a.d. Lahn
Walderdorffstr. 12
65549 Limburg

Eigentümer: Land Hessen
vertreten durch die Oberfinanzdirektion
Frankfurt am Main
Resort: Fiskalerbschaften

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung

Wertermittlungsstichtag: 23.10.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 23.10.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 23.10.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Einschreiben) vom mitgeteilt.

Der Lebensgefährte der verstorbenen Eigentümerin war bei dem Termin nicht anwesend, so dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Seitens des Schuldners nahm Herr Rechtsanwalt xxx in seiner Funktion als Insolvenzverwalter an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur bedingt im Bereich des Vorgartens zugänglich. Der Bewuchs und die hier gelagerten Gegenstände schränkten die Inaugenscheinnahme des Gebäudes jedoch stark ein. Auch der Garten im Westen war mit größerem Abstand nur von der nördlich verlaufenden Ringstraße aus zu sehen. Da der Gartenbereich mit hohen Bäumen und Sträuchern blickgeschützt bewachsen ist, konnten die Baulichkeiten hier nur erahnt werden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war durch diese Gegebenheiten die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts nur bedingt möglich. Die Gebäudemerkmale wurden daher den vorliegenden Bauakten entnommen.

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stark eingeschränkt durch die mangelnde Zugänglichkeit und den Bewuchs des Gartens von außen zeigen.

1.3 Fragen aus dem Auftragschreiben des Amtsgerichts

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Das Wohnhaus wird vom Lebensgefährten der verstorbenen Eigentümerin, Herr xxx, bewohnt.
Ist für das Objekt ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Inwieweit Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, blieb aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ungeklärt.
Besteht Verdacht auf Hauschwamm und/oder Schädlingsbefall?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte <u>von außen</u> kein pflanzlicher oder tierischer Schädlingsbefall festgestellt werden. Verdachtsmomente für einen Befall waren von außen keine erkennbar. Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren erkennbar. Die Dacheindeckung besteht aus Kunstschiefer. Das Baujahr lässt nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt. Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nach Auskunft des zuständigen Kreisbauamtes liegen z.Zt. keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
Ist ein Energieausweis gemäß des Gebäudeenergiegesetzes ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
Sind Altlasten bekannt?	Der Sachverständigen sind keine Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen etc.) bekannt. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 Orts-termins 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. offen-sichtlich 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.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück in einem Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Ohren, einem von sieben Ortsteilen der hessischen Gemeinde Hünfelden.

Das 1.025 m² große Flurstück 374/1, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt. Der Garten ist nach Westen orientiert und liegt aufgrund der von Ost nach West abfallenden Topografie um rd. 1 Geschoss tiefer, so dass die nach Westen orientierten Räumlichkeiten ggfls. ebenerdig zum Garten liegen.

Anzumerken ist, dass eine Inaugenscheinnahme des Grundstückes und der Baulichkeiten nur von der Hainstraße und, stark eingeschränkt durch den massiven Bewuchs des Gartenbereichs, von der Ringstraße im Norden möglich war.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

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

**Verkehrs- und
Wohnlage:**

Die Gemeinde Hünfelden ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung des Ortsteils Ohren an die Region erfolgt über eine Landesstraße, die in rd. 2,5 km zur nächsten Bundesstraße führt. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im rd. 8,5 km entfernten Bad Camberg. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich bei Bad Camberg an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main), etwa sieben Kilometer entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der rd. 14 km entfernte Bahnhof Limburg Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage in einem ruhigen Wohngebiet als gut zu bewerten.

Infrastruktur:

Der Ortsteil Ohren verfügt nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs, diese befinden sich im rd. 2,5 km entfernten Kirberg oder im rd. 8,5 km entfernten Bad Camberg. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg und Wiesbaden.

In Ohren ist ein Kindergarten vorhanden. Die nächste Grundschule und eine Gesamtschule befinden sich im rd. 6 km entfernten Dauborn.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort nicht gegeben. In Ohren hat sich ein Zahnarzt niedergelassen, Allgemeinärzte und die nächste Apotheke befinden sich in Kirberg oder Dauborn.

Das nächste Krankenhaus ist in Limburg.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaut.

Das lt. vorliegenden Bauunterlagen 1973 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist eingeschossig und unterkellert. Das augenscheinlich nicht ausgebaute Walmdach wurde 1981 nachträglich ausgeführt, da das Wohnhaus ursprünglich über ein Flachdach verfügte.

Die Dacheindeckung besteht aus Kunstschiefer, die Fassaden sind verputzt und die Fenster bestehen, soweit in der Örtlichkeit aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit festzustellen, aus zweischeibenverglasten Kunststoffelementen. Links der Aluminium-Haustür mit Profilblechverkleidung und seitlichem Glasbausteinfeld, wurde ein neueres Kunststoff-Fenster eingebaut. Das betonierte Vordach wurde nachträglich mit Stehfalzblech verkleidet.

Die Unterkellerung erstreckt sich in den westlichen Gartenbereich, so dass hier eine Dachterrasse entstand, die von der erdgeschossigen Wohnung genutzt wurde. Die Dachterrasse wurde nachträglich mit einem Wintergarten in Holzkonstruktion überbaut, der aufgrund seiner Lage auf der Rückseite des Gebäudes und des mit hohen Bäumen bewachsenen Gartens nur sehr eingeschränkt in Augenschein genommen werden konnte. Eine Beschreibung der Ausführung und des baulichen Zustandes ist daher nicht möglich.

Über die Art der Beheizung kann nur dahingehend eine Auskunft erteilt werden, dass im Grundriss des Kellergeschosses ein Heizraum mit seitlich angrenzendem Öllageraum dargestellt ist.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Wohnhaus über eine funktionstüchtige Heizungsanlage verfügt.

Die lt. Bauunterlagen teilunterkellerte **Doppelgarage** wurde zeitgleich mit dem Wohnhaus ebenfalls in Massivbauweise ausgeführt. Sie verfügt über ein Flachdach mit kunstschieferverkleidetem Dachrand und zwei Sektionaltore.

Aufteilung/Ausstattung:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann zur Aufteilung der Geschosse lediglich anhand der vorliegenden Bauunterlagen eine Auskunft gegeben werden.

Laut vorliegendem Grundriss befinden sich im Erdgeschoss ein Eingangsflur mit Treppenabgang zum Untergeschoss und Zugang zu einer Diele, von der ein Gäste-WC, die Küche mit baulich abgetrenntem Vorratsraum, das Wohn-Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Kinderzimmer erschlossen werden. Über die Küche gelangt man lt. Grundriss auch direkt zum Essbereich des Wohn-Esszimmers. Die im Grundriss dargestellte Dachterrasse ist zum einen über das Schlafzimmer und zum anderen vom Wohn-Esszimmer zu erschließen. Inwieweit die Räumlichkeiten auch tatsächlich der Aufteilung in den Grundrissen entsprechen, konnte nicht geklärt werden. Anzumerken ist, dass die Dachterrasse augenscheinlich mit einem Wintergarten in Holzkonstruktion überbaut wurde.

Die **Wohnfläche der Hauptwohnung** im Erdgeschoss beläuft sich lt. vorliegender Berechnung auf rd. 115 m². Hinzu kommt ein Viertel der Fläche der Dachterrasse bzw. des Wintergartens (rd. 62,56 m² x 1/4tel), so dass sich die Wohnfläche auf rd. 131 m² erhöht.

Das Untergeschoss beinhaltet neben den üblichen Kellerräumen eine Einliegerwohnung, die lt. vorliegendem Grundriss eine Diele, einen innenliegenden WC-Raum, eine Küche, ein Wohn-Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Kinderzimmer umfasst. Anzumerken ist, dass lt. Wohnflächenberechnung und nachträglich abgeändertem Grundriss statt dem Kinderzimmer ein Trockenraum eingerichtet wurde, so dass sich die **Wohnfläche der Einliegerwohnung** von rd. 111 m² auf rd. 100 m² reduziert. Auch hier ist unklar, inwieweit die Einliegerwohnung der Planung entsprechend ausgeführt wurde.

Der Kellerbereich besteht lt. vorliegendem Grundriss aus dem Kellerflur mit Treppenaufgang zum erdgeschossigen Eingangsflur, einem Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Heizraum mit separatem Öllagerraum, zwei Vorratskellern mit gemeinsamem Vorflur und dem o.g. Trockenraum.

Über die Ausstattung der Wohnungen kann keine Auskunft erteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Bei der Bewertung wurde eine einfache bis mittlere Ausstattungsqualität unterstellt.

- Baulicher Zustand:** Das Wohnhaus befindet sich von außen in einem **befriedigenden bis stellenweise mäßigen** baulichen Zustand.
- Es besteht ein Fertigstellungsbedarf im Bereich des neu eingebauten Fensterelementes links der Haustür. Hier ist der Außenputz optisch anzugleichen und eine Fensterbank einzubauen. Eine größere Fehlstelle war im Anschluss Wohnhaus zu Garage im unteren Bereich des Außenputzes zu erkennen.
- Da weitere Feststellungen über den Zustand der Baulichkeiten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der nur sehr eingeschränkt von außen möglichen Inaugenscheinnahme, wird bei der Bewertung ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.
- Außenanlagen:** Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem **vernachlässigten Zustand**. Der gesamte Vorgarten ist verwildert bzw. dient als Lagerfläche für Brennholz und diverse Gegenstände. Die Zuwegung zum Hauseingang wurde mit Beton-Werksteinplatten hergestellt. Der westlich orientierte Gartenbereich ist, soweit von der nördlich verlaufenden Straße zu erkennen, mit hohen Bäumen bewachsen.
- Besonderheiten des Auftrags:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände 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 Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.
- Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über
- die Standsicherung der Gebäude
 - die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
 - die Bauwerksabdichtung
 - die Bauphysik
 - eventuell vorhandene Umweltgifte
 - tierische und pflanzliche Schädlinge
 - den Baugrund
 - das Grundwasser
 - Bergsenkungsschäden
 - Altlasten
- 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.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Ohren bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Grundbuch nach dem Stand vom 23.06.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Ausweisung im Flächennutzungsplan:	Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO: Wohnbaufläche (W)
Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB. <u>Festsetzungen im Bebauungsplan:</u> Art der baul. Nutzung: WR (reines Wohngebiet) Maß der baul. Nutzung: GRZ: 0,4 GFZ: 0,5 Zahl der Vollgeschosse: I
Baugenehmigung:	Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaute Grundstück in 65597 Hünfelden-Ohren, Hainstraße 25, zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ohren	558	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ohren	11	374/1	1.025 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 135,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.025 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 135,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	135,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	1.025	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	135,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 135,00 €/m ²	
Fläche	× 1.025 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 138.375,00 € rd. 138.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 insgesamt 138.000,00 €.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung	Garage teilunterkellert
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	873,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	362,00 m ²	36,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	30.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	346.026,00 €	8.820,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	656.065,30 €	16.722,72 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	18 Jahre
• prozentual		74,29 %	64,00 %
• Faktor	x	0,2571	0,36
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	168.674,39 €	6.020,18 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	171.674,39 €	7.020,18 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		178.694,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.934,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	187.629,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	138.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	325.629,30 €
Sachwertfaktor	x	1,20
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	390.755,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		keine
Sachwert	=	390.755,16 €
	rd.	391.000,00 €