

Reg.Nr.: 95/2025/G

1. Ausfertigung

GUTACHTEN

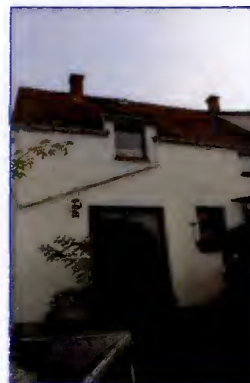
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einer
Einfamilien-Wohnhaus (Doppelhaushälfte),
Doppelgarage und Schuppen
bebaute Grundstück
in 65520 Bad Camberg-Würges, Steinweg 6

10 K 23/25

Nord-Ansicht



Süd-West-Ansicht



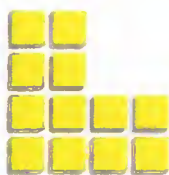
Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag): 173.600,00 €

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 (Doppelhaushälfte),
Doppelgarage und Schuppen
bebaute Grundstück
in 65520 Bad Camberg-Würges, Steinweg 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Würges	1577	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Würges	3	230

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>	4
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
2.7	<u>Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)</u>	22
2.8	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u>	22
2.9	<u>Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)</u>	23
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	24
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u>	24
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u>	25
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u>	25
4	<u>Anlagen</u>	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer: Herr xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 02.10.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 02.10.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 24.09.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 10.09.2025 mitgeteilt. Nachdem der Schuldner telefonisch aus persönlichen Gründen um eine Verschiebung des Termins bat, wurde dieser auf den 02.10.2025 gelegt.

Der Eigentümer war bei dem Termin dennoch nicht anwesend. Auch seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Der Hofbereich des Bewertungsgrundstücks war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bedingt zugänglich, so dass dieser Grundstücksbereich und die vom Hof aus zugänglichen Gebäudeteile (soweit techn. möglich) in Augenschein genommen werden konnten. Die Besichtigung war aufgrund von gelagerten Gegenständen jedoch nur eingeschränkt möglich. Der Garten war aufgrund des verwilderten Zustandes nicht begehbar.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen.

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von außen zeigen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden? Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Grundstück und Gebäude werden vom Eigentümer eigen genutzt.

Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt? Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine Auskunft erteilt werden, ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind. Im Hofbereich war ein Anhänger abgestellt, der aufgrund der auf und neben dem Anhänger gelagerten Gegenstände nur bedingt in Augenschein genommen werden konnte.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten <u>von außen</u> keine Anzeichen für Hausschwamm, pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall festgestellt werden. Der bauliche Zustand und das Alter der Gebäude lassen jedoch nicht ausschließen, dass ein Befall vorliegt. 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 Bauamtes liegen z.Zt. keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Weder vom Schuldner noch von der Gläubigerin wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.
Sind Altlasten bekannt?	Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z. B. asbesthaltige Baustoffe, waren keine feststellbar. 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 südlichen Ortsrand von Würges, einem Stadtteil der Kleinstadt Bad Camberg.

Das Flurstück 230, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus in Form einer Doppelhaushälfte, einer Doppelgarage und einem Schuppen bebaut ist, hat einen nahezu dreieckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von 616 m². Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine nahezu ebene Topografie auf. Der Garten liegt abseits des Wohnhauses im Nord-Osten des Grundstücks.

Für das Gebiet besteht kein 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.

**Örtliche Abweichungen
gegenüber dem Liegen-
schaftskataster und den
Angaben im Grundbuch:**

In der Liegenschaftskarte fehlt die Darstellung eines Unterstandes in Holzkonstruktion, der zwischen Wohnhaus und Schuppen errichtet wurde.

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

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:**

Durch Bad Camberg-Würges verläuft die regional bedeutsame Bundesstraße (B 8), die eine wichtige Verbindung von Limburg über Bad Camberg bis ins Rhein-Main-Gebiet darstellt. Rund 1,5 km westlich von Würges verlaufen die A 3 und die ICE-Strecke Köln–Frankfurt. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Autobahn befindet sich in ca. 4 km Entfernung bei Bad Camberg. Der nächstgelegene Halt der ICE-Schnellfahrstrecke liegt ca. 19 km von Würges entfernt östlich von Limburg. Der nächste Regionalbahnhof ist im ca. 2 km entfernten Bad Camberg vorhanden.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage an einer wenig befahrenen Nebenstraße als gut zu bewerten.

Infrastruktur:

Würges ist der drittgrößte Stadtteil von Bad Camberg, einer Kleinstadt im Hintertaunus. Bad Camberg ist im Regionalplan als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft.

Im Ortsteil Würges selbst sind ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Bäckerei, ein Lebensmittelgeschäft und Gaststätten mit Speisenangebot vorhanden. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus befinden sich im ca. 2 km entfernten Bad Camberg. Hier sind auch die nächsten weiterführenden Schulen (Mittelstufenschule und Gymnasium) vorhanden.

Die medizinische Grundversorgung ist durch eine privatärztliche Praxis in Würges und durch niedergelassene Ärzte und Apotheken in Bad Camberg abgedeckt. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Limburg.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus in Form einer Doppelhaushälfte sowie einer Doppelgarage und einem massiven Schuppen bebaut.

Das vermutlich Anfang 1900 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Satteldach mit straßenseitigem Zwerchhaus und hofseitiger Schleppgaube. Die Dacheindeckung besteht aus Tonziegeln in Biberschwanzform und die Fassaden sind verputzt. Der Hauseingang ist hofseitig über Blockstufen und einen vorgebauten Windfang in Holzkonstruktion mit verglastem Pultdach zu erreichen. Die Tür zum Windfang besteht aus Holz und verfügt über Lichtausschnitte mit Einscheiben-Ornamentglasfüllung. Die Fenster sind als ältere, zweiseibenverglaste Aluminiumelemente ausgeführt; Rollläden sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Über die Art der Beheizung kann keine Auskunft erteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Die grenzständige Doppelgarage wurde lt. Bauunterlagen 1970 in Massivbauweise errichtet, die Fassaden sind verputzt und die Dacheindeckung des flach geneigten Pultdaches besteht aus Bitumenbahnen. Die Garagentore sind als Stahl-Schwingtore ausgeführt, seitlich dient ein Kunststoff-Fenster der Belichtung. Inwieweit die beiden im Grundriss dargestellten, rückwärtigen Fenster tatsächlich vorhanden sind, konnte aufgrund der Lage Richtung verwildertem, unzugänglichem Gartenbereich nicht geklärt werden.

Der massive, zweigeschossige Schuppen wurde in der südlichen Grundstücksecke errichtet. Die Fassaden sind verputzt, die Dacheindeckung des Satteldachs besteht aus Tondachziegeln. Der Schuppen verfügt über Fensteröffnungen im Erd- und Obergeschoss und eineahltür, die über eine Stahltreppe erreicht wird und der Erschließung des Obergeschosses dient. Im Bereich der nord-westlichen Giebelfassade wurde ein auskragendes Pultdach in Holzkonstruktion montiert. Wo sich der erdgeschossige Zugang zum Schuppen befindet, konnte aufgrund der gelagerten Gegenstände im Hof und vor dem Schuppen nicht geklärt werden.

Zwischen Wohnhaus und Schuppen wurde zudem ein Unterstand in Holzkonstruktion errichtet, dessen flach geneigtes Pultdach mit Bitumenbahnen gedeckt ist.

Aufteilung/Ausstattung:

Über die Aufteilung der Räumlichkeiten im Wohnhaus kann keine Auskunft erteilt werden, da weder eine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, noch Bauunterlagen bzw. Grundrisse zum Wohnhaus vorliegen. Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss wurde anhand der Brutto-Geschossflächen mit rd. 91 m² ermittelt (siehe Berechnung im Anhang).

Über die Ausstattung der Räumlichkeiten kann keine Auskunft gegeben werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Bei der Bewertung wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Baulicher Zustand:

Das Wohnhaus befindet sich von außen in einem befriedigenden bis mäßigen baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Die Dacheindeckung ist in absehbarer Zeit zu erneuern und im Zuge dessen die Entwässerungsführung zu ertüchtigen. Die Fassaden und die bewitterten Holzbauteile des Eingangsvorbaus benötigen einen Anstrich. Hier ist außerdem eine Scheibe der Tür zu ergänzen.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.

Der Vorgarten ist entlang des Bürgersteiges mit einer niedrigen, betonierten Mauer eingefasst und mit Thujas sowie einem Nadelbaum bewachsen. In der Flucht der straßenseitigen Giebelfassade des Wohnhauses dient ein zweiteiliges Metalltor und ein separates Zugangstörchen der Einfriedigung. Der Hofbereich zwischen Wohnhaus, Schuppen und Garage ist größtenteils mit Kopfsteinpflaster belegt, dessen Fugen mit Unkraut durchsetzt sind. Der nord-westlich orientierte Gartenbereich konnte aufgrund des dichten Bewuchs nur von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Garten wurde mit Maschendrahtzaunelementen zwischen gemauerten, verputzten Pfosten eingefriedet.

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 unvollständig vorliegenden Grundbuchs von Würges

Blatt 1577

bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch nach dem Stand vom 02.06.2025

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:

gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:	Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.
Baugenehmigung:	Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen lediglich Bauunterlagen bzgl. der grenzständig errichteten Garage 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 Wertermitt-
 lungsrichtlinie – 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 (Doppelhaushälfte), Doppelgarage und Schuppen bebaute Grundstück in 65520 Bad Camberg-Würges, Steinweg 6, zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Würges	1577	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Würges	3	230	616 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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 130,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	616 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 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)	=	130,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.10.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	130,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	616	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	130,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	130,00 €/m ²	
Fläche	x	616 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	80.080,00 € rd. 80.100,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 insgesamt 80.100,00 €.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus	Garage	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	709,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	191,00 m²	50,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	135.419,00 €	12.250,00 €	
Baupreisindex (BPI) 02.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	255.400,23 €	23.103,50 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	50 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre	
• prozentual		78,57 %	70,00 %	
• Faktor	x	0,2143	0,3	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	54.732,27 €	6.931,05 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	55.232,27 €	6.931,05 €	2.000,00 €

Gebäudebezeichnung		Unterstand		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pauschale Wertschätzung		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	500,00 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		64.663,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	69.663,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	149.763,32 €
Sachwertfaktor	x	1,45
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	217.156,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		keine
Sachwert	=	217.156,81 €
	rd.	217.000,00 €

2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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.

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsvorbau inkl. Treppenaufgang	500,00 €
Summe	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) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).