



Von der IHK  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken  
zuständig: IHK Lahn- Dill

Von der Handwerkskammer  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für das Handwerk der  
Maurer und Betonbauer  
zuständig: HWK Wiesbaden

Beratender Ingenieur  
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)  
**Hans Werner Beck**

Drosselweg 6  
35764 Sinn- Fleisbach

Telefon +49-2772-54412  
Telefax +49-2772-582381  
Mobil +49-170-3096762  
info@hw-beck.de

Dipl.-Ing. H. W. Beck | Drosselweg 6 | 35764 Sinn- Fleisbach

**Amtsgericht Dillenburg  
Wilhelmstraße 7**

**35683 Dillenburg**

**Aktenzeichen 8 K 12/25**

## Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Rittershausen Blatt 2060,  
unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück

**Gemarkung Rittershausen, Flur 30,  
Flurstück 223/2  
Gebäude- und Freifläche, Siegener Straße 1, 727 m<sup>2</sup>  
35716 Dietzhöltal**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Dillenburg**  
Wilhelmstraße 7  
35683 Dillenburg

**EDV - Ausfertigung**



Das Gutachten umfasst 67 Seiten.



## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	<b>Grundbuch Blatt 2060 Dietzhöhlzal- Ewersbach, Flur 30, Flurstück 223/2</b>
Wertermittlungstichtag	<b>24. Juni 2025</b>
Baujahr / fiktives Baujahr	1935/ 1993/ 1975
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche der Wohnungen insgesamt	292 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche Flur 30, Flurstück 223/2	727 m <sup>2</sup>
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	28.150 €
<b>Ertragswert</b>	
Rohertrag	20.640 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	7.233 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,50%
vorläufiger Ertragswert einschließlich Bodenwert	226.180 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>215.000 €</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden, das Gebäude steht seit längerer Zeit leer.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Ein Energiebedarfsausweis gültig bis 15.02.2032 (Label G) liegt vor.
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Auftrag .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Wertrelevante Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage.....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.3	Bauliche Anlagen.....	14
3.3.1	Ursprüngliches Wohngebäude mit Scheune.....	14
3.3.2	Anbau Süd.....	29
3.3.3	Wohnhaus als Schicksalsgemeinschaft.....	35
3.3.4	Unterkellerte Doppelgarage .....	45
3.4	Sonstiges.....	48
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung.....</b>	<b>49</b>
4.1	Verfahrenswahl .....	49
4.2	Bodenwert .....	51
4.3	Ertragswertverfahren.....	53
4.3.1	Erzielbare Miete und Rohertrag, Dreifamilienhaus.....	53
4.3.2	Bewirtschaftungskosten .....	57
4.3.3	Liegenschaftszinssatz .....	59
4.3.4	Ertragswert.....	61
4.4	Sachwertverfahren zur Plausibilitätskontrolle.....	62
4.4.1	Herstellungskosten des Gebäudes .....	62
4.4.2	Sachwert und Marktanpassung.....	64
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	66
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>67</b>



## **1. Auftrag**

**Beschluss vom  
20.05.2025,  
Aktenzeichen  
8 K 12/25**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 20.05.2025, Aktenzeichen 8 K 12/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das

- im Grundbuch von **Rittershausen**, Blatt 2060, unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück, Gemarkung Rittershausen, Flur 30, Flurstück 223/2, Gebäude- und Freifläche, Siegener Straße 1, Größe 727 m<sup>2</sup>

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden und folgende weitere Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die im Verkehrswertgutachten nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen bestehen,
- f) ob ein Energiepass vorliegt,
- g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

Im Auftragsschreiben ist kein Hinweis auf eine Eintragung von Rechten und Lasten in der Abteilung II des Grundbuches gegeben.

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet und zweifach in Schriftform übersendet werden. Das Gutachten, zudem ein Kurzgutachten soll in elektronischer Fassung mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung eingereicht werden.



## 2. Allgemeines

<b>Mitarbeit an diesem Gutachten</b>	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
<b>Bewertungsobjekt</b>	<p>Es handelt sich um ein in Dietzhölztal- Rittershausen, Siegener Straße 1 gelegenes Grundstück, das ursprünglich vermutlich in den 1930er Jahren mit einem überwiegend massiv errichteten Wohnhaus mit angebaute Scheune bebaut wurde.</p> <p>Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre mehrfach um- und angebaut, es ist teilunterkellert, das Dach des Gebäudes wurde in den Jahren 1992/1993 weitgehend erneuert und zu Wohnraum ausgebaut.</p> <p>Zuletzt wurde das gesamte Gebäude von einer Familie genutzt. Durch Verschließen einer Treppe ist das Gebäude in zwei abgeschlossene Wohneinheiten zu trennen. Mit weiteren Umbaumaßnahmen ist auch eine Teilung zum Dreifamilienhaus denkbar.</p>
<b>Eigentümer</b>	Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	Die Ortsbesichtigung wurde am <b>24. Juni 2025</b> durchgeführt, dieser Tag gilt auch als Wertermittlungsstichtag.
<b>Ortsbesichtigung</b>	<p>Die Ortsbesichtigung wurde am <b>24. Juni 2025</b> in der Zeit von 16.05 Uhr bis 17.25 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ein Eigentümer</li><li>• Frau Barbara Beck</li><li>• und der Unterzeichnende.</li></ul> <p>Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 65 Digitalfotos gefertigt.</p>
<b>Grundbuchrechtliche Angaben</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Amtsgericht Dillenburg</li><li>• Grundbuch von Rittershausen,</li><li>• Blatt 2060,</li><li>• Gemarkung Rittershausen,</li><li>• Lfd. Nr. 1, Flur 30,</li><li>• Flurstück 223/2, Gebäude- und Freifläche,</li><li>• Siegener Straße 1, Größe 727 m<sup>2</sup></li></ul>
<b>Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.05.2025</li><li>• Auskunft aus der Altlastendatei vom 06.06.2025</li><li>• Grundbuchauszug, Ausdruck vom 20.05.2025, Seite 1 von 1</li><li>• Planunterlagen zu Baugenehmigungen zum Aus- und Umbau des Ursprungsgebäudes aus den Jahren 1967, 1971, 1986, 1992 und 1993</li><li>• Energiebedarfsausweis vom 15.02.2022</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster von 2019</li></ul>



### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### **Wesentliche Literatur**

- Kleiber, Wolfgang  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch  
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen  
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien  
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.  
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen  
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,  
Stand 2/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell  
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber  
Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten, herausgegeben  
von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte  
beim Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2025 für den Bereich der  
Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und  
der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der  
Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

### 3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

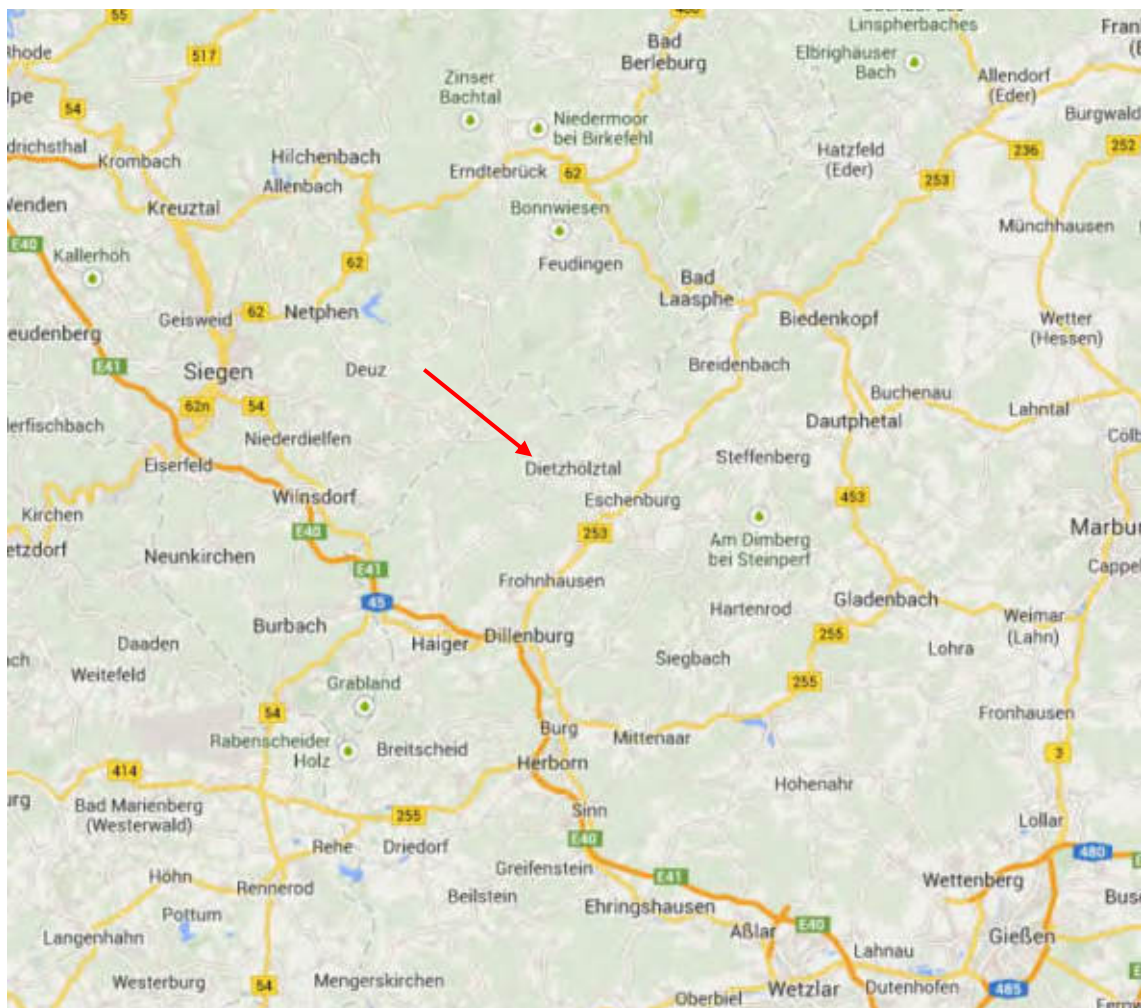
#### 3.1 Lage

**Lage der Gemeinde** Die Gemeinde Dietzhölztal liegt in Hessen, Regierungsbezirk Gießen, im nördlichen Teil des Lahn- Dill- Kreises, am Fuße des Rothaargebirges und inmitten ausgedehnter Waldungen. Die Gemeinde grenzt an den Landkreis Marburg/ Biedenkopf und mit dem Landkreis Siegen an das Bundesland Nordrhein- Westfalen an.

Die Ortsdurchfahrt (Landesstraße L 1571) stellt die direkte Verbindung der Orte im nördlichen Lahn-Dill-Kreis mit dem angrenzenden Siegerland dar.

#### Entfernungen

- zur Stadt Dillenburg 15 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 50 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 115 km
- nach Wiesbaden 110 km



Die Lage von Dietzhölztal im Großraum Hessen und den westlich angrenzenden Bundesländern Nordrhein- Westfalen und Rheinland- Pfalz

**Verkehrsanbindung**

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 15,0 km entfernt
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 15,0 km entfernt
- Nächste Bushaltestelle im Ortskern ca. 10 Gehminuten entfernt

**Die Lage der Gemeinde Dietzhölztal mit ihren Ortsteilen****Internetpräsenz der Gemeinde Dietzhölztal**

*Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 3.744,47 ha.*

*In unserer Gemeinde sind 3 Grundschulen vorhanden:  
für die beiden Ortsteile Ewersbach und Steinbrücken  
in Ewersbach, Hauptstr. 90,  
in Mandeln, Schulstr. 20 und  
in Rittershausen, Rittershäuser Str. 1a*

*In der Nachbargemeinde Eschenburg-Eibelshausen befindet sich mit der Holderbergschule eine Kooperative Gesamtschule für den Einzugsbereich Dietzhölztal und Eschenburg. Weiterführende Schulen sind in Dillenburg und Laasphe (Gymnasium- Realschule) ansässig.*

*Die theologische Hochschule Ewersbach ist eine staatlich anerkannte Hochschule für angewandte Wissenschaften in freikirchlicher Trägerschaft.*

*Des Weiteren besteht in jedem Ortsteil ein Kindergarten. Träger dieser Einrichtungen ist die Evangelische Kirchengemeinde.*





*Ebenfalls in jedem Ortsteil befindet sich eine evangelische Kirche.*

*Daneben in den Ortsteilen Ewersbach, Mandeln und Steinbrücken Versammlungsstätten der Freien evangelischen Gemeinde und im Ortsteil Ewersbach eine katholische Kirche.*

*Ein Altenpflegeheim mit ca. 100 Plätzen rundet das gute Infrastrukturangebot in Ewersbach ab.*

*In Dietzhölztal herrscht auch ein reges Vereinsleben. Daher ergeben sich nicht nur in sportlicher Hinsicht vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten. In den Ortsteilen stehen für Feierlichkeiten aller Art Dorfgemeinschaftshäuser zur Verfügung. In Rittershausen gibt es für Sport- sowie für Großveranstaltungen eine Mehrzweckhalle mit Kraftraum. Der symbolische Erste Spatenstich zum Bau einer weiteren Sporthalle am Hammerweiher erfolgte am 23. März 2007, am 28. Juni des gleichen Jahres konnte das Richtfest gefeiert werden. Am 23. Januar 2008 wurde die Sporthalle feierlich eingeweiht.*

*Der größte Arbeitgeber in Dietzhölztal ist die Firma Rittal mit Werken in Rittershausen und in Ewersbach. Daneben haben sich vor allem im Gewerbegebiet "In der Heg I" über 30 kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Im Anschluss daran wurden im Gewerbegebiet "In der Heg II" weitere Gewerbeflächen (ca. 60.000 m<sup>2</sup>) ausgewiesen und stehen zum Verkauf bereit.*

### **Bevölkerungsentwicklung**

Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde Dietzhölztal ist rückläufig, die Gesamtzahl sank vom 01. Mai 2021 bis zum 01. Januar 2025 von 5.810 auf 5.682. Der Rückgang ist insbesondere in den Ortsteilen Mandeln, Steinbrücken und Rittershausen zu verzeichnen.

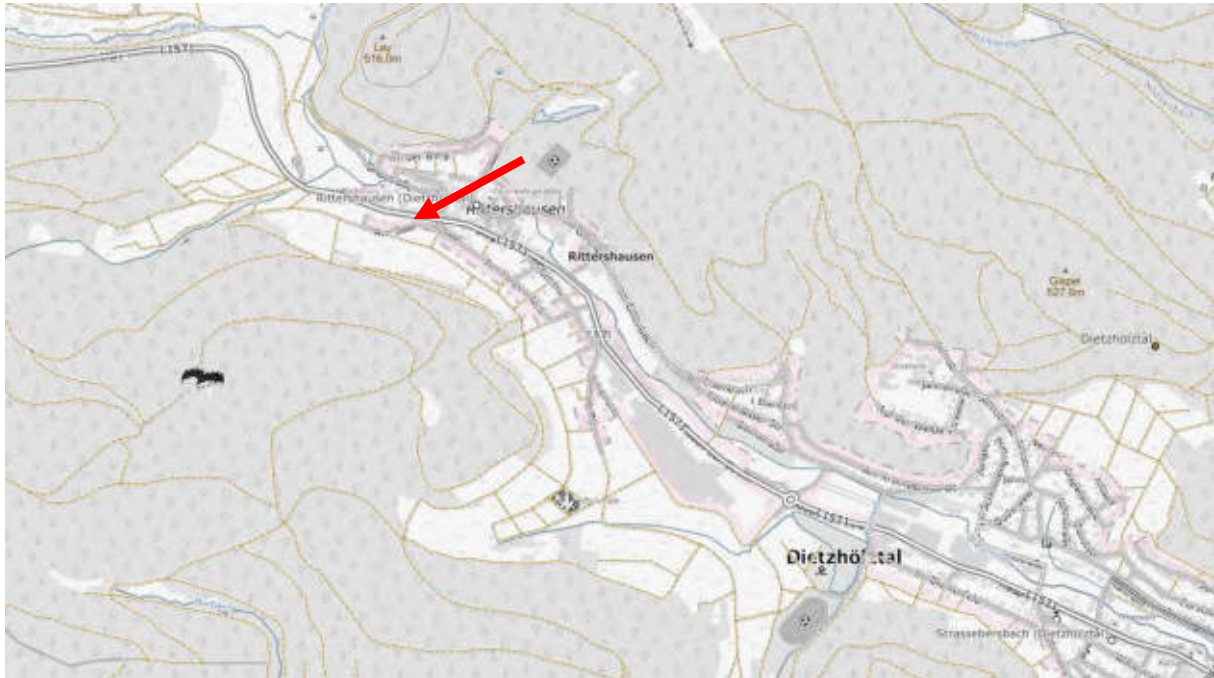
Im Hauptort Ewersbach hat sich die Einwohnerzahl in dieser Zeit nicht verändert.

Im Ortsteil Rittershausen sank die Bevölkerung von 804 auf 751 Einwohner.

### **Lage im Gemeindegebiet**

Das Objekt liegt im Ortsteil Rittershausen, einem Ort mit überwiegend dörflichem Charakter, dessen südöstlicher Ortsrand von einem großen Gewerbe- bzw. Industriegebiet dominiert wird, in dem die Firma Rittal ansässig ist.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Mischgebiet am nordwestlichen Rand von Rittershausen an einem Nordhang unmittelbar an der Ortsdurchfahrt.



### Der Ortsteil Rittershausen und die Lage des Bewertungsobjektes

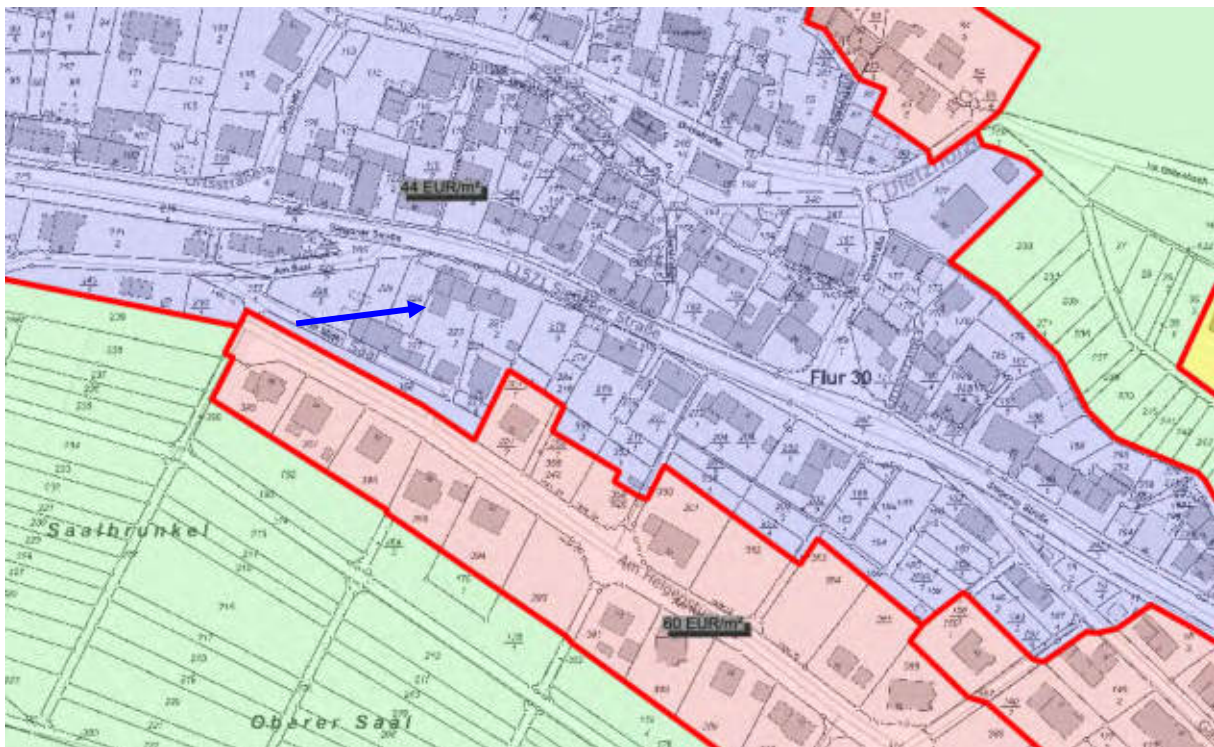
#### Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes im Osten sind überwiegend Wohnhäuser, teilweise mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in geschlossener Bauweise vorhanden. Im Westen schließen Gärten an.

Im Süden grenzen jenseits einer einreihigen Wohnbebauung die Felder und Wiesen der Gemarkung an. Die Siegener Straße (Ortsdurchfahrt) liegt auf der Nordseite. Zusätzlich ist das Grundstück und somit auch die Doppelgarage von Süden aus über die schmale Stichstraße „Am Saal“ erreichbar.

#### Blick von Osten auf das Bewertungsobjekt



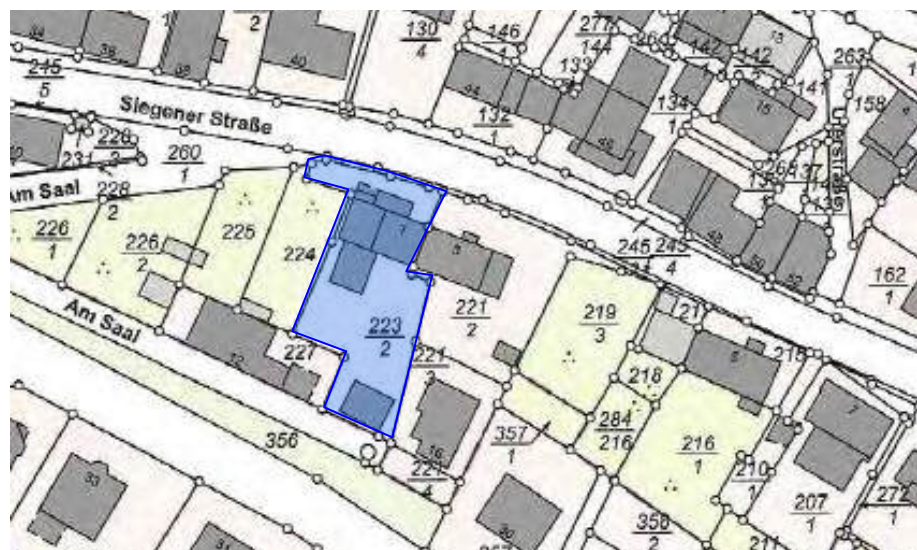


Der Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Bodenrichtwertauskunft RIWIS, Stand 01.01.2024 zeigt die Lage des Bewertungsobjektes in Dietzhölz- Rittershausen, Siegener Straße.

### Grundstücksform

Das Flurstück 223/2 hat eine vieleckige Gestalt und ist verkehrsmäßig von der Süd- und Nordseite aus erschlossen.

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster



### Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Nordhang. Das Kellergeschoss ist über eine parallel zur Siegener Straße verlaufende Rampe erreichbar. Das Obergeschoss ist im Bereich des südlichen Anbaus von Süden aus ebenerdig erreichbar. Zur Garage besteht wiederum ein großer Höhenunterschied.

**Parkplätze**

Auf der Südseite des Grundstücks wurde im Jahr 1986 eine unterkellerte Doppelgarage, die von der Straße „Am Saal“ aus erschlossen ist, errichtet. Die hier im Kellergeschoss vorhandene Garage kann nur für Gartenwerkzeug genutzt werden, sie ist mit Fahrzeugen nicht erreichbar.

Die im Kellergeschoss des Wohnhauses integrierte Garage ist wegen der Zufahrtsituation nur für kleinere Pkw erreichbar.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der ausreichenden Straßenbreite zu.

**Immissionen**

Die Siegener Straße ist die Hauptdurchgangsstraße (L 1571) des Ortsteils Rittershausen, die eine Verbindung zwischen dem Lahn-Dill-Kreis und dem Siegerland darstellt. Die von ihr ausgehenden Immissionen sind am Objekt auf der Nordseite deutlich wahrnehmbar und störend. Auf der Südseite mit Gartenfläche und Terrasse wird der Verkehrslärm durch das Gebäude abgeschirmt.

Immissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet im Osten waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

**Lagebeurteilung**

Innerhalb des Ortsteils Rittershausen besitzt der Bereich aufgrund seiner Umgebung mit **verdichteter Bebauung**, guter Besonnung und Begrünung, jedoch deutlich wahrnehmbaren Immissionen einen **einfachen bis mittleren Wohnwert**.

**Lagebeurteilung insgesamt**

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

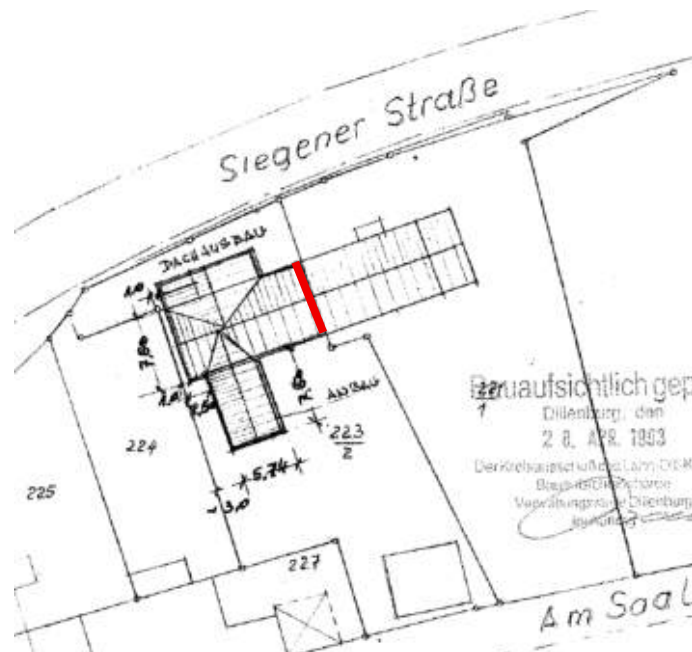
- Einfache bis mittlere Lage in einem Dorfgebiet von Dietzhöhlztal
- gute Erreichbarkeit der Ortsmitte der Kerngemeinde Dietzhöhlztal
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes
- starke Hanglage Richtung Norden
- gute Besonnungslage
- mäßige Aussichtslage
- durch Verkehrsimmissionen belastete Lage

**Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

Bei der Auswahl von Vergleichsobjekten sowie in der Höhe des nachhaltig erzielbaren Ertrags (Miete) und beim Bodenwert.

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

- Mietverträge** Mietverträge lagen zur Erstattung des Gutachtens nicht vor. Das Gebäude steht zurzeit leer.
- Gewerbliche Nutzung** Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin diente das Gebäude nur zu Wohnzwecken. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Rechte und Lasten** In Abteilung II des Grundbuchs sind laut Anschreiben des Amtsgerichts Dillenburg keine Eintragungen vorhanden.
- Baulasten** Laut Mitteilung des Kreis Ausschusses des Lahn-Dill-Kreises vom 26.05.2025 sind **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Flurstücks eingetragen.
- Altlasten** Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, sind in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück **keine Eintragungen** vorhanden.
- Baurecht** Laut Internetrecherche auf der Homepage der Gemeinde Dietzhölztal existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, **kein Bebauungsplan**. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 BauGB).
- Grenzbebauung** Das Wohnhaus ist auf der Ostseite an die Nachbarbebauung angebaut.



#### Abgabenrechtliche Situation

Es wird unterstellt, dass die Erschließungsbeiträge entrichtet worden sind und in absehbarer Zeit keine Beiträge anfallen.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Ursprüngliches Wohngebäude mit Scheune

##### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen aufgrund des Baujahrs und des äußeren Eindrucks.

##### Baujahr

Es handelt sich um ein in Dietzhölztal- Rittershausen, Siegener Straße 1 gelegenes Grundstück, das ursprünglich vermutlich in den 1930er Jahren des letzten Jahrhunderts mit einem überwiegend massiv errichteten Wohnhaus mit angebauter Scheune bebaut wurde.

Im Jahr 1967 wurde in der vorhandenen Scheune im südlichen Bereich zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Aus dem Jahr 1972 liegt der Bauantrag zum Umbau der Scheune zu Wohnzwecken und dem Einbau einer Garage vor.

Vermutlich wurde erst mit dem Ausbau des Dachgeschosses in den Jahren 1992/1993 auch das Dach des Zwerchhauses erneuert und die heutige Straßenansicht geschaffen.

##### Bauweise des ursprünglichen Gebäudes

- ein- bis zweigeschossiges Gebäude überwiegend in Massivbauweise
- Satteldach mit Zwerchhaus auf der Nordseite und Gaube auf der Südseite
- unterkellert
- in der ehemaligen Tenne ist auf dem Niveau des Kellergeschosses eine Garage integriert
- Dachgeschoss 1992/1993 zu Wohnzwecken ausgebaut
- Dachdeckung mit Bitumendachschindeln, vermutlich 1993 neu gedeckt
- Fassade verputzt und gestrichen
- Westfassade mit Kunstschieferplatten verkleidet
- Massive Decke über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über den Wohngeschossen
- überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung Baujahr 1993,
- Rollläden
- Offene Treppen mit Holzstufen zwischen den Geschossen
- Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
- Ölheizkessel mit Warmwasserbereitung, Baujahr 1988
- Feststoffofen im Obergeschoss
- Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in Heizkörpernischen
- Terrasse auf der Südseite

##### Bauliche Außenanlagen

- Stützmauer mit Geländer zur Straße hin
- Außentreppe zum Hauseingang im Erdgeschoss,
- Stützmauer zur Sicherung der Zufahrt auf der Nordwestseite
- Asphaltierte Zuwegung als Rampe auf der Nordseite des Gebäudes
- Gartenwege und Treppen teilweise mit Natursteinpflaster befestigt
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

**Ansicht von Norden**

**Form des Zwerchhauses in den Plänen von 1967 und 1971**



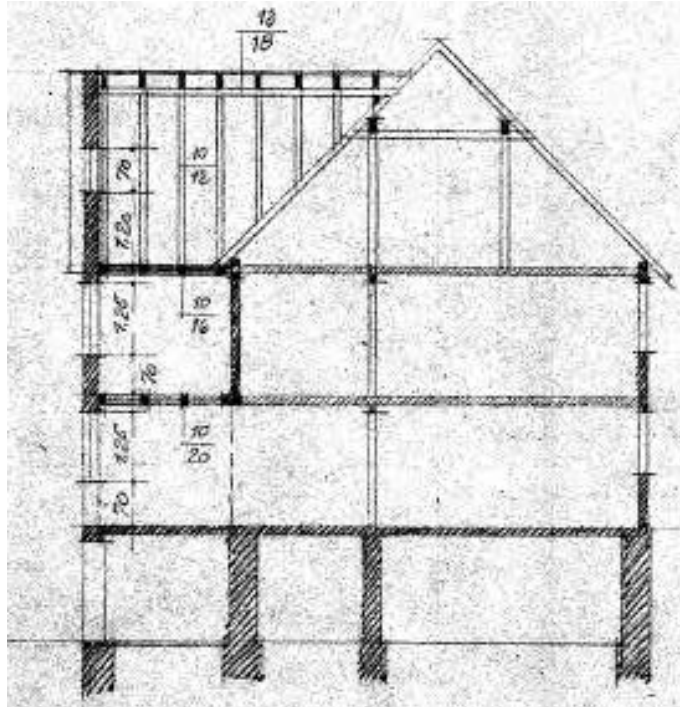
**Ansicht von Westen**



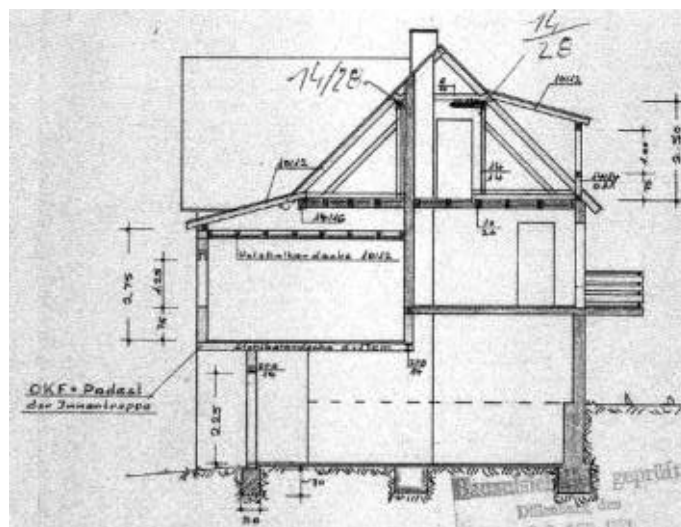
**Ansicht von Süden**

**Ursprungsgebäude rot eingerahmt**



**Schnitt im Bereich  
des Zwerchhauses  
aus dem Bauantrag  
von 1967****Schnitt im Bereich  
der Tenne aus dem  
Bauantrag von 1971**

Der Giebel des  
Zwerchhauses wurde  
über die Tenne  
hinausgezogen

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale****Kellergeschoss**

Das Gebäude ist nur im östlichen Bereich unterkellert. Die Oberkante des Fertigfußbodens der ehemaligen Tenne liegt zwar in etwa auf der Höhe des Kellerfußbodens, das Gebäude ist aber aufgrund der größeren Raumhöhen in diesem Bereich nur eingeschossig.

- Zugang über massive Treppe von der Küche im Erdgeschoss
- Zugang auch ebenerdig von der Nordseite aus in die Waschküche
- Waschküche gefliest
- Kellerräume auf der Südseite mit Erde angedeckt,
- Wände innen verputzt und gestrichen
- Heizungsaufstellraum separat von Norden aus zugänglich
- separat zugängliche Garage mit Nebenräumen und Öllager

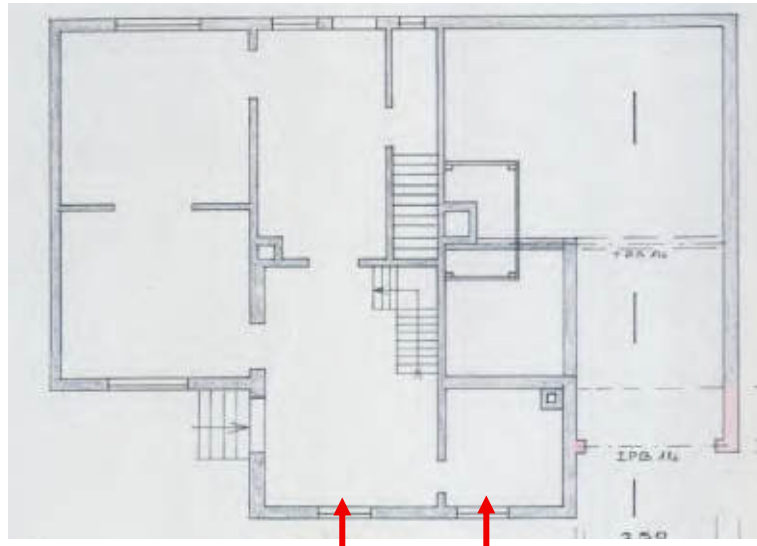


**Anmerkung zu der Bauzeichnung**

Es liegt kein Plan des Kellergeschosses vor. Im unten eingefügten Plan des Erdgeschosses ist die in der ehemaligen Scheune (Tenne) integrierte Garage auf dem Niveau des Kellergeschosses dargestellt.

**Norden ist auf dieser Darstellung unten**

**Im Kellergeschoss sind die Räume auf der Nordseite ebenerdig erreichbar**



**Zugänge zu Waschküche und Heizraum**

**Waschküche**



**Kellerraum**





**Heizungsaufstellraum**



**Kellertreppe**

**Öllager von der  
Garage aus  
zugänglich**



**Zählerschrank  
Baujahr 1992**



**Innenansicht Garage**



**Eindringende Feuch-  
tigkeit im südlichen  
Kellerraum und der  
Garage**



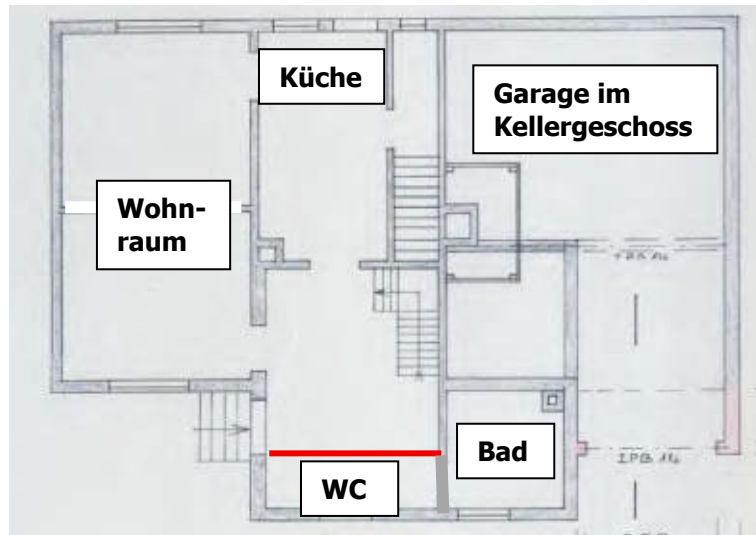
### Anmerkung zu der Bauzeichnung

Die Aufteilung der Räume kann den Planunterlagen aus der Baugenehmigung des Jahres 1971 entnommen werden.

### Grundriss Erdgeschoss

Norden ist auf dieser Darstellung unten

Durch Verschließen des Treppenaufgangs ist diese Wohnung in sich abgeschlossen



### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Separater Eingang auf der Ostseite
- Terrassentüren im Wohnraum und der Küche auf der Südseite
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Toilette 2 m hoch gefliest im Stil der 1970er Jahre
- separates WC mit Bodenfliesen
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Wohnräume mit Laminatboden

### Erdgeschoss

### Diele/Treppenhaus im Erdgeschoss

Raumhöhe 1,88 m



**Bad**



**Küche mit Ausgang  
zum Garten und Tür  
zur Kellertreppe**



**separates WC  
(ohne Einrichtung)**



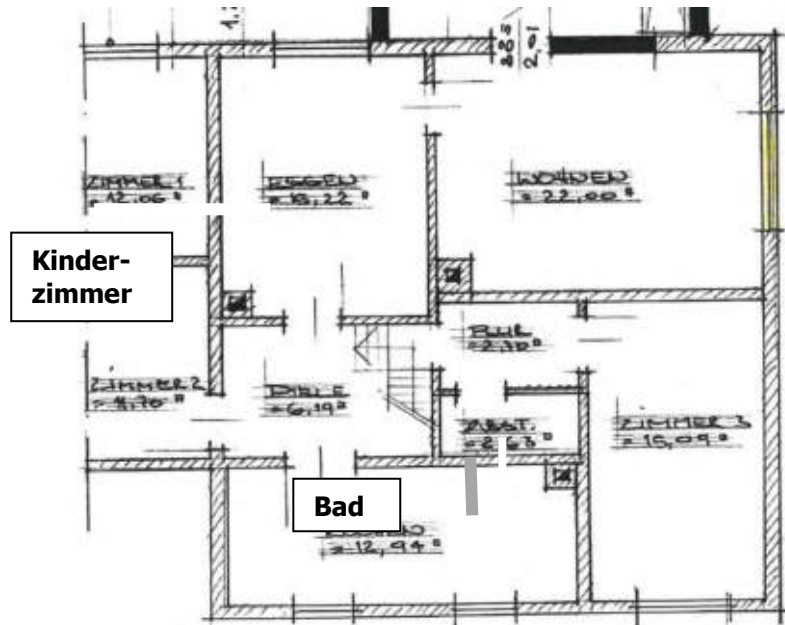
### Anmerkung zu der Bauzeichnung

Die Aufteilung der Räume kann den Planunterlagen aus der Baugenehmigung des Jahres 1992 entnommen werden.

### Grundriss Obergeschoss

Norden ist auf dieser Darstellung unten

Durch Verschließen der Treppen ist diese Wohnung in sich abgeschlossen



### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Separater Eingang von Süden aus durch den Anbau möglich
- derzeit keine Küche eingebaut
- Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschbecken und Toilette 1,20 m hoch gefliest, neuwertig
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Wohnräume mit Laminatboden
- Feststoffofen in Esszimmer
- Zimmer Nordwest über Garage auf niedrigerem Niveau
- Das Kinderzimmer liegt 2 Stufen höher
- Innenrenovierung des Obergeschosses ab dem Jahr 2020

### Obergeschoss

### Bad nach 2020 erneuert

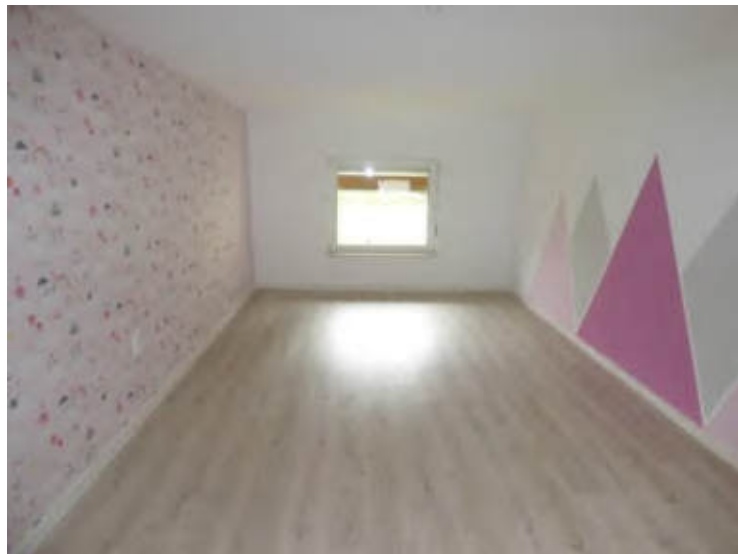


**Feststoffofen im  
„Esszimmer“**



**Kinderzimmer auf der  
Ostseite**

**Brüstungshöhe der  
Fenster 65 cm**



**Wohnraum West**

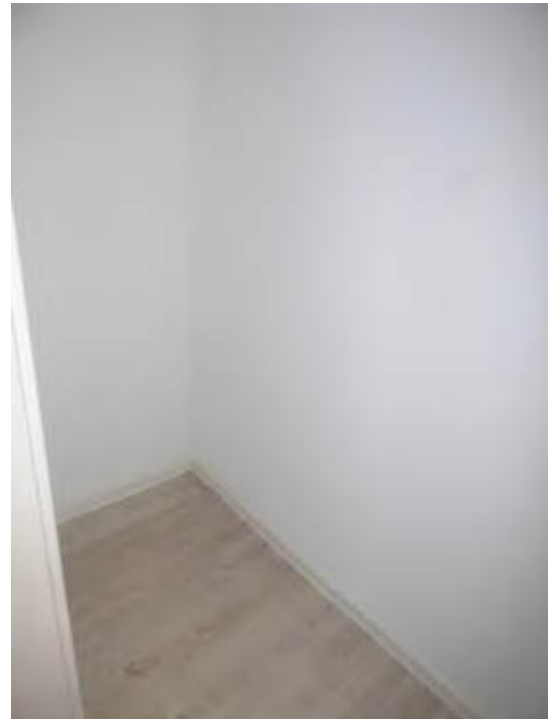
**Hier besteht die  
Möglichkeit eines  
separaten Zugangs  
durch den Anbau von  
der Südseite aus  
(hier links)**



**Wohnraum über  
Garage**



**Flur mit Treppenstufen**



**Abstellraum**

**Anmerkung zu der  
Bauzeichnung**

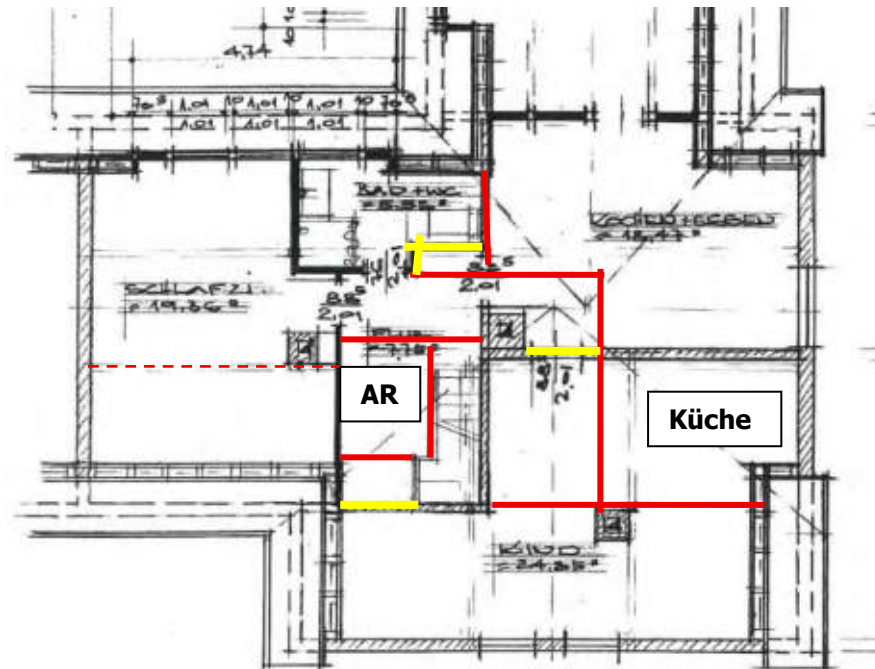
Die Aufteilung der Räume kann den ergänzten Planunterlagen aus der Baugenehmigung des Jahres 1992 entnommen werden.



## Grundriss Dachgeschoss

Norden ist auf dieser  
Darstellung unten

Durch Verschließen  
der Treppe im  
Ursprungsgebäude  
ist diese Wohnung in  
sich abgeschlossen



## Wesentliche Ausstattungsmerkmale

### Dachgeschoss

- Separater Eingang von Süden aus durch den Anbau möglich
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette raumhoch gefliest, um 2010 erneuert
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Wohnräume mit Laminatboden
- Begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer
- steile Treppe zum Obergeschoss

### Küche



**Essen**



**Kinderzimmer auf der Nordseite**



**Abstellraum (AR)**



### Schlafzimmer



### Begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer



### Bad



### Bad mit Dusche



### Spitzboden

#### erneuerte Dachkonstruktion



### Zustand des Gebäudedetails

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen bzw. Fertigstellungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Die Schneefangrundhölzer sind morsch, bzw. nicht mehr vorhanden.
- Eindringende Feuchtigkeit in den erdagedeckten Räumen.
- Die Heizkörpernischen sind aus energetischen Gründen ohne Außendämmung nicht mehr zeitgemäß.
- Die Raumhöhe liegt teilweise unter 2,0 m.
- Die Wohnräume liegen teilweise nicht auf einem Niveau.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Beim Ansatz des Rohetrags und der Bewirtschaftungskosten.
- Bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung.
- Die Beseitigungskosten für die Rückstände und Schäden werden als besondere objektspezifische Gebäudemerkmale berücksichtigt

### 3.3.2 Anbau Süd

#### Baujahr

Als Baujahr wird aufgrund der vorhandenen Baupläne aus dem Jahr 1992 das **Jahr 1993** angenommen.

#### Bauweise des Anbaus

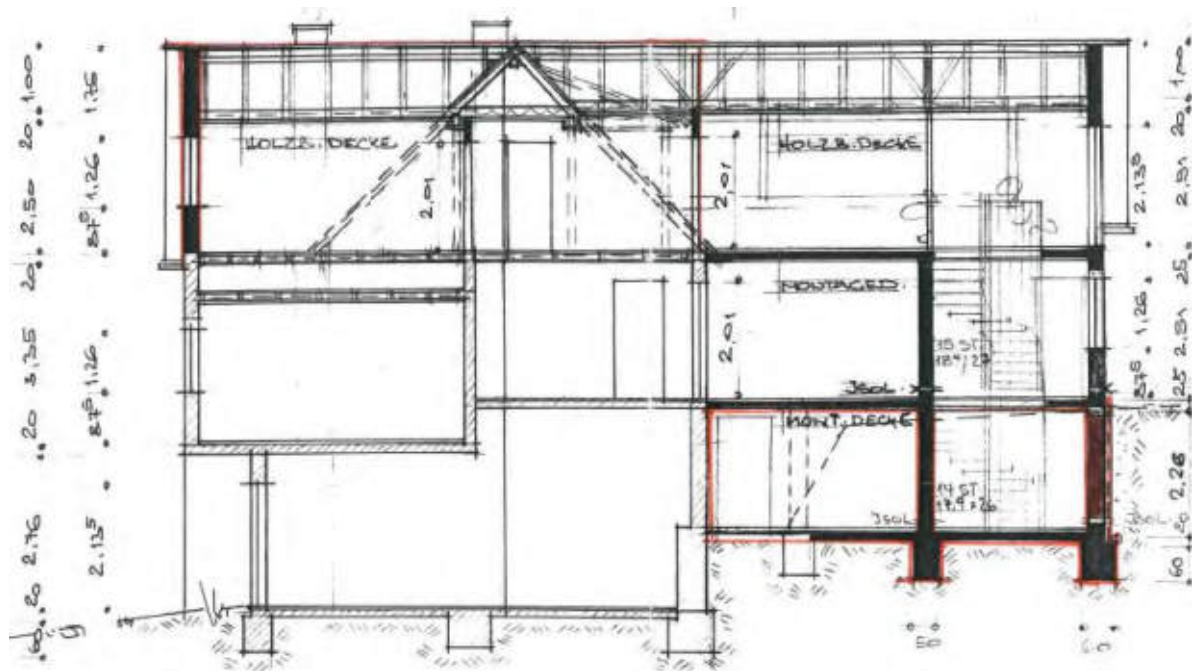
- eingeschossiges Gebäude überwiegend in Massivbauweise
- Satteldach mit Gaube auf der Ostseite
- Vollständig unterkellert
- Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Dachdeckung mit Bitumendachschindeln
- Fassade verputzt und gestrichen
- Massive Decke über dem Keller- und Erdgeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung Baujahr 1993,
- Rollläden
- massive Treppe zum Kellergeschoss
- Holztreppe zum Dachgeschoss
- Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- Balkon und Terrasse auf der Südseite

#### Ansicht von Süden



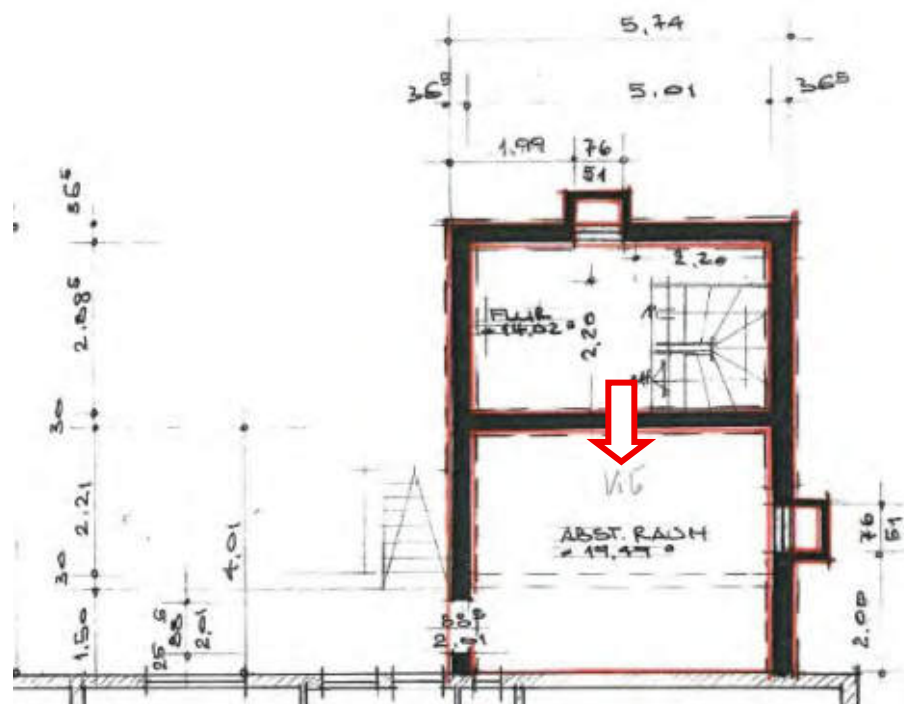
#### Ansicht von Südosten





**Schnitt Bauantrag von 1992 und Nachtragsbaugenehmigung vom 28.04.1993**

**Grundriss  
Kellergeschoss**



**Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

- Zugang über massive Treppe vom Flur im Erdgeschoss
- Zugang auch ebenerdig von der Ostseite aus
- Wände innen verputzt und gestrichen
- Toilette und Waschbecken in Raumecke
- Boden gefliest
- Decke mit Holzpaneelen verkleidet

**Kellergeschoss**

**Keller mit Blick zur Treppe**



**Kellerraum mit WC und Waschbecken**



**Anmerkung zu der Bauzeichnung**

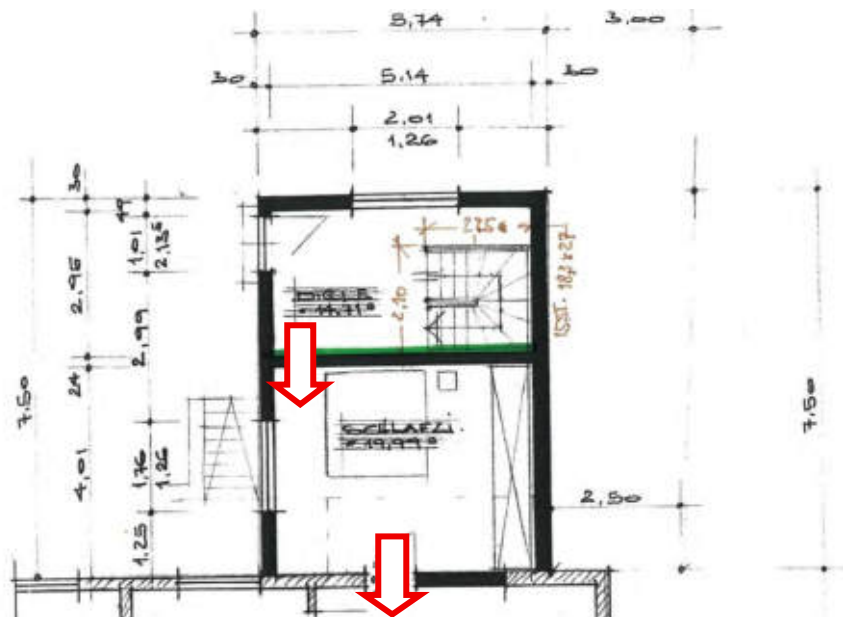
Die Aufteilung der Räume kann den Planunterlagen aus der Baugenehmigung des Jahres 1992 und der Nachtragsbaugenehmigung aus dem Jahr 1993 entnommen werden.

### Grundriss Erd/Obergeschoss

Aufgrund der Hanglage ist dieses Geschoss auf dem Niveau des Obergeschosses über der Garage des Ursprungsgebäudes

Norden ist auf dieser Darstellung unten

Der separate Zugang zum Obergeschoss des Ursprungsgebäudes wäre möglich



### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Separater Eingang auf der Südseite über das „Schlafzimmer“ möglich
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Treppenhaus gefliest
- Wohnraum mit Laminatboden

### Erd/Obergeschoss

Eingang auf der Südseite im OG mit Treppenhaus ins DG und EG

(Erdgeschoss ist hier Keller)





### Wohnraum („Schlafzimmer“)

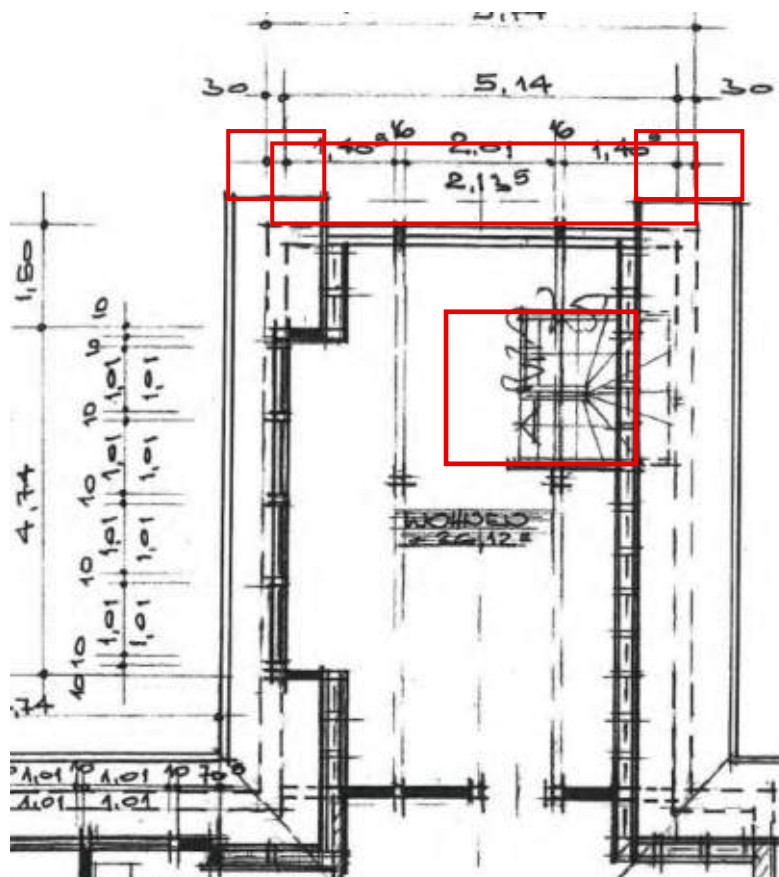


### Grundriss Dachgeschoss

Norden ist auf dieser  
Darstellung unten

Verlängerung Dach  
mit Balkon und

evtl. Einhausung der  
Treppe zur  
Abgeschlossenheit  
der Wohnung



### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

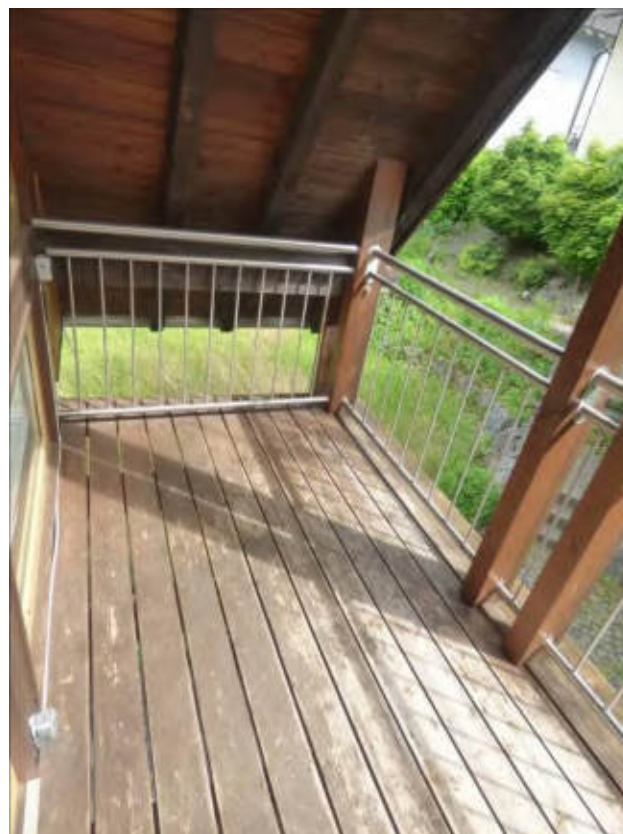
- Separater Eingang von Süden aus durch den Anbau
- Wände innen verputzt und gestrichen
- Dachschrägen und Decken mit Profilbrettern verkleidet
- Laminatboden
- Balkon auf der Südseite

### Dachgeschoss

**Wohnraum  
Dachgeschoss**



**Balkon  
(nicht in den  
Bauzeichnungen  
enthalten)**



**Zustand des  
Gebäudeteils**

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen bzw. Fertigstellungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Die Schneefanggrundhölzer sind morsch, bzw. nicht mehr vorhanden.
- Die Holzbauteile im Balkonbereich sind ungepflegt.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### 3.3.3 Wohnhaus als Schicksalsgemeinschaft

#### Allgemeines

Der Anbau bildet mit dem Ursprungsgebäude eine Schicksalsgemeinschaft. Er kann aufgrund der fehlenden Heizung, der fehlenden Sanitäreinrichtungen und der fehlenden Ver- und Entsorgungsleitungen nicht eigenständig genutzt werden.

Das Wohnhaus wurde vor dem Leerstand als Einfamilienhaus genutzt. Mit entsprechenden Abtrennungen und einem Durchbruch vom Anbau in den Wohnraum West im Obergeschoss (Niveaugleich) ist das Gebäude auch in drei abgeschlossene Wohnungen unterteilbar. Der Bauantrag aus dem Jahr 1992 geht zudem von drei abgeschlossenen Wohnungen aus, weshalb dort auch insgesamt 5 Stellplätze gefordert werden.

#### Wohnfläche im Erdgeschoss

Zur Ermittlung der nutzbaren Flächen wurden die zur Verfügung gestellten Grundrisspläne und die Flächenermittlung aus der Baugenehmigung zugrunde gelegt und mit eigenen Feststellungen ergänzt und korrigiert.

##### Wohnfläche Erdgeschoss:

Diele	3,72* 3,63	13,50 m <sup>2</sup>
WC	1,18* 3,51	4,15 m <sup>2</sup>
Bad	2,21* 2,34	5,20 m <sup>2</sup>
Wohnraum	6,77* 3,27	22,15 m <sup>2</sup>
Küche		<u>11,30 m<sup>2</sup></u>

Wohnfläche Erdgeschoss rund **56 m<sup>2</sup>**

Die Raumhöhe in der ehemaligen Tenne ist weitaus höher als die Wohnräume. Deshalb ist dieser Bereich nur 2-geschossig (Keller- und Obergeschoss).

#### Wohnfläche im Obergeschoss

Zur Ermittlung der nutzbaren Flächen wurden die Räume im Ober- und Dachgeschoss vor Ort in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit gemessen.

##### Wohnfläche Obergeschoss:

Kinderzimmer Ost	6,77* 3,27	22,15 m <sup>2</sup>
Diele	3,78* 2,18	8,25 m <sup>2</sup>
Essen	4,37* 3,76	16,45 m <sup>2</sup>
Zimmer West	3,97* 5,66	22,45 m <sup>2</sup>
Flur	1,28* 2,07	2,65 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	0,99* 2,07	2,05 m <sup>2</sup>
Zimmer Nordwest	3,28* 5,17	16,95 m <sup>2</sup>
Bad		<u>12,95 m<sup>2</sup></u>

Wohnfläche Obergeschoss 103,90 m<sup>2</sup>

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird im folgenden Ertragswertverfahren der Wert eines **Dreifamilienhauses** mit 3 abgeschlossenen Wohnungen ermittelt. Der separate Zugang würde hierfür durch das Schlafzimmer im Anbau führen. Deshalb wird die Wohnfläche dieses Raumes im Anbau an dieser Stelle zur Wohnfläche des Obergeschosses addiert:

Wohnfläche Obergeschoss Ursprungsgebäude	103,90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	<u>20,00 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Obergeschoss insgesamt rund	<b>124 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche im Dachgeschoss**
Grundfläche Dachgeschoss:

Esszimmer	3,54* 6,47- 1,16* 2,50- 1,33* 1,00	18,67 m <sup>2</sup>
Küche	2,75* 4,04	11,11 m <sup>2</sup>
Kind	8,29* 2,92+ 0,13* 1,10- 1,60* 0,34- 0,96* 0,57	23,26 m <sup>2</sup>
Flur Nord-Süd	3,99* 1,63	6,50 m <sup>2</sup>
Flur Ost- West	4,00* 1,21	4,84 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	1,35* 2,88	3,89 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,52* 5,88	20,70 m <sup>2</sup>
Bad	2,94* 2,05	<u>6,03 m<sup>2</sup></u>
Grundfläche Dachgeschoss		95,00 m <sup>2</sup>

Die Höhe des Kniestocks beträgt im Mittel 80 cm, das bedeutet für die Wohnfläche, das außerhalb der Gauben wegen des 45° Daches 70 cm umlaufend von der Grundfläche abgezogen werden müssen.

Südseite	0,70* (0,73+ 1,56+ 1,33)	2,53 m <sup>2</sup>
Westseite	0,70* (2,13+ 0,95+ 2,92)	4,20 m <sup>2</sup>
Ostseite	0,70* 3,05	2,14 m <sup>2</sup>
Nordseite	0,70* 3,52	<u>2,46 m<sup>2</sup></u>
Abzug Dachschrägen		- 11,33 m <sup>2</sup>

Der Wohnraum im Giebel des Anbaus und der Balkon müssen zur Wohnfläche des Dachgeschosses addiert werden:

Wohnfläche Dachgeschoss Ursprungsgebäude	83,67 m <sup>2</sup>
Wohnraum Giebelzimmer (wegen evtl. Einhausung) ≤	24,13 m <sup>2</sup>
Balkon	$\frac{1}{4} * 1,39 * 5,10$ <u>1,77 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt rund	<b>110 m<sup>2</sup></b>

**Brutto- Grundfläche**
**NHK 2010**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto- Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

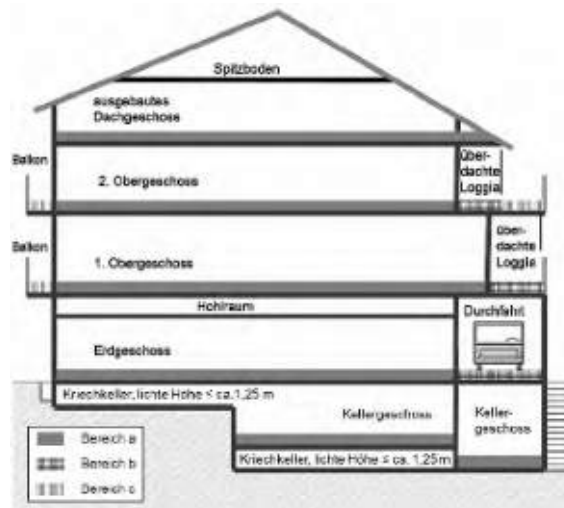
In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,  
 Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,  
 Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung unten).

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit).

Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.



### Brutto- Grundfläche des Ursprungsgebäudes

Das Wohnhaus wurde vor dem Leerstand als Einfamilienhaus genutzt. Mit entsprechenden Abtrennungen ist das Gebäude auch in 3 abgeschlossene Wohnungen unterteilbar. Das Ursprungsgebäude setzt sich aus dem Gebäudetyp 1.11 (Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) und dem Gebäudetyp 1.01 (Keller-, Erd- und ausgebauter Dachgeschoss) zusammen.

KG Ost:	$7,50 * 7,15 + 6,30 * 2,50$	= 69,38 m <sup>2</sup>
EG Ost:	$7,50 * 7,15 + 6,30 * 2,50$	= 69,38 m <sup>2</sup>
OG Ost:	$7,50 * 7,15 + 6,30 * 2,50$	= 69,38 m <sup>2</sup>
DG Ost:	$7,50 * 7,15 + 6,30 * 2,50$	= 69,38 m <sup>2</sup>

**BGF Gebäudetyp 1.11 rund: 278 m<sup>2</sup>**

KG West:	$5,90 * 7,15 + 3,30 * 1,25$	= 46,31 m <sup>2</sup>
OG West:	$5,90 * 7,15 + 3,30 * 2,50$	= 50,44 m <sup>2</sup>
DG West:	$5,90 * 7,15 + 3,30 * 2,50$	= 50,44 m <sup>2</sup>

**BGF Gebäudetyp 1.01 rund: 147 m<sup>2</sup>**

### Brutto- Grundfläche des Anbaus

Der Anbau ist vergleichbar mit dem Gebäudetyp 1.01 (Keller-, Erd- und ausgebauter Dachgeschoss).

KG:	$7,50 * 5,74$	= 43,05 m <sup>2</sup>
EG/OG:		= 43,05 m <sup>2</sup>
DG:		= 43,05 m <sup>2</sup>

**BGF Gebäudetyp 1.01 rund: 129 m<sup>2</sup>**

### Bewertung der Ausstattung


Entsprechend den Kriterien der Sachwertrichtlinie und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als Ein- bis Dreifamilienhaus nutzbare Gebäude mit dem Anbau überwiegend einen Ausstattungsstandard der **Stufe 2**, wie die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt.

### Gesamtgebäude




Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	1	2	3	4	5	
<b>Außenwände</b>	Halbschwerk, Ziegelmauerwerk; Putzputz, Putz, Verklebung mit Faserarmiertplatten, Blumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	Ein-/Zweigeschossiges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockziegel; Putzputz und gestrichen oder Holzfassade; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Ein-/Zweigeschossiges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gebräuntem Lehmziegel; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorkornfassade (z.B. Kerndämmung); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestrichelte Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Skulpturen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Bestandsstandard	23%
<b>Dach</b>	Deckplatte, Faserarmiertplatten / Wellblech; keine bis geringe Dachdämmung	etw. Bekendachplatte oder Tandachziegel, Blumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserarmiert-Schiefer, leichtere Bekendachplatte und Tandachziegel; Polsterdachung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Gleichte Tandachziegel, Flachdachabdichtung (bzw. als Dacharmaturen; Konstruktions- als Dacharmaturen; schräger Hohlziegel; besondere Dachformen, z.B. Hirschen, Walmdach; Aufsparndämmung; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, bedachbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, schräge Biegedachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Bestandsstandard	100,000%
<b>Fenster und Außenlären</b>	Einfachverglasung; einfache Holzlären	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Holzlären (manuell); Haus mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Holzlären (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenbal, besonderer Einbauschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außenlären in hochwertigen Materialien	100,000% 11%
<b>Innenwände und -lären</b>	Baumwolle, einfache Putzputzputz, einfache Kalksandziegel; einfache Holzlären; Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), opaken; leichte Türen, Stahlbän	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstän	Schmearwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Holzständerwände, Schiebetürsysteme, gestrichene, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wanddecken (z.B. Plattenkonstruktion); abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele; Verkleidungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türsysteme	100,000% 11%
<b>Deckenkonstruktionen und Treppen</b>	Halbbaudecken ohne Füllung, Spaltputz; Wandschicht in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Halbbaudecken mit Füllung, Kappenkonstruktion; Stahl- oder Holztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbaudecken mit Treit- und Luftschicht (z.B. schwimmender Estrich); geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Herholtrappenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettens); geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Herholtrappenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, geräuschlos, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Herholtrappenanlage mit hochwertigem Geländer	100,000% 11%
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden; einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden; besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Stein-, Terrazzo-, Fertigparkett; hochwertige Fliesen, Terrazzo-, hochwertige Holzbohlen	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-Böden auf gedämmter Unterkonstruktion	100,000% 5%
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC; ; Installation auf Putz, Ofenarmatur, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen; teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bzw. zwei Waschbecken, Bv, Bad/WC, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Email- und Fliesenböden)	100,000% 9%
<b>Heizung</b>	Ersatzfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Gasöfen; Wärmepumpe, einzelne Gasöfen; Wärmepumpe, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niederdruck- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminschlus	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Konzepte	100,000% 9%
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen; kein Fernstromschutzschalter (FISchalter); Leuchten teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	bequeme Anzahl im Steckdosen und Lichtschalter; Leuchteinsätze, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Regipufferungen	saftige Steckdosen und Lichtschalter; hochwertige Abdeckungen; dezente Lüftung mit Wärmeaustauscher, Klimaanlage, Busysystem	Video- und zentrale Klimaanlage, zentrale Lüftung mit Wärmeaustauscher, Klimaanlage, Busysystem	100,000% 6%
		100,000%	100,000%			100,000%

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Die Normalherstellungskosten für Gebäudety 1.11 oben und 1.01 unten sind identisch.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

### Kostenkennwert nach NHK 2010

#### Gebäudety 1.11 und 1.01

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
<b>Gebäudeart 1.01</b>						
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6%
<b>Gebäudeart 1.01</b>	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1.005</b>	<b>1.260</b>	
<b>Kostenkennwerte</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,000	0,680	0,320	0,000	0,000	1,00
--	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
<b>rechnerische Gesamtnutzungsdauer</b>	0,00	44,20	22,40	0,00	0,00	<b>67</b>

<b>Kostenkennwert (Summe)</b>	<b>0,00</b>	<b>493,00</b>	<b>267,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>760</b>
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Gesamtnutzungs- dauer

Nach der Sachwertrichtlinie liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Ein- und Zweifamilienhaus mit dieser Ausstattung bei 67 Jahren.

Bei der Betrachtung als Mehrfamilienhaus wird entsprechend der Sachwertrichtlinie eine Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** zugrunde gelegt.



**Restnutzungsdauer  
des  
Ursprungsgebäudes  
infolge von  
Modernisierungen**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Das ursprünglich vermutlich um das Jahr 1935 errichtete Gebäude wurde laufend instandgehalten, modernisiert und umgebaut. Aus den Jahren 1967 und 1971 liegen Bauanträge zu kleineren Um- und Anbaumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Scheune vor, die im Jahr 1970 zusammenfasst werden. Eine mittlere Modernisierung des Gebäudes im Jahr 1970 wird unterstellt.

Entsprechend dem Wertungsschema der ImmoWertV zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung werden für die Modernisierungen im Jahr 1970 pauschal 8 Punkte vergeben.

Baujahr	1935
Verlängerung der RND 1970	40 Jahre
Restnutzungsdauer nach Modernisierung bis	2010
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr nach der Modernisierung	1940

In den Jahren 1988 bis 1993 wurde das Gebäude im Zuge der Errichtung des südlichen Anbaus umfassend modernisiert.

- Die Ölheizung wurde im Jahr 1988 eingebaut
- Das Dach wurde vermutlich mit dem Dachstuhl 1993 erneuert
- Die Fenster wurden überwiegend im Jahr 1993 ausgetauscht
- Elektroinstallation und weitere Leitungssysteme wurden erneuert
- Bäder wurden vermutlich teilweise modernisiert
- Der Innenausbau wurde modernisiert und die Grundrissgestaltung an die Umbauten angepasst.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung können für die Modernisierungen in 1988 bis 1993 insgesamt 16 Punkte vergeben werden.

fiktives Baujahr vor der Modernisierung	1940
Verlängerung der RND 1992 (ca. mittleres Jahr)	45 Jahre
Restnutzungsdauer nach Modernisierung bis	2037
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr nach der Modernisierung	1967

Weitere Modernisierungen erfolgten um das Jahr 2020

- Die Bäder im Ober- und Dachgeschoss wurden modernisiert
- Die Innenausstattung wurde teilweise modernisiert

Für diese Modernisierungen können insgesamt 3 Punkte vergeben werden.

fiktives Baujahr vor der Modernisierung	1967
Verlängerung der RND 2020	23 Jahre
Restnutzungsdauer nach Modernisierung bis	2043
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr nach der Modernisierung	1973





**Modernisierungen im Jahr 1967 und 1971 zusammengefasst**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1970	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1935	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	35	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbauens, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
<b>Gesamtpunktzahl</b>	<b>20</b>	<b>8</b>
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	Überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

$$RND = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c + \text{GND}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	10%

\*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind.  
Das relative Alter berechnet sich aus  $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$ .

		a	b	c
Modernisierungspunkte	8	0,5000	1,1000	1,0000
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70			
Alter:	35			
Relatives Alter:	50%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 8,75 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -38,50 \\
 c \cdot \text{GND} & = 70,00 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad \quad \quad \mathbf{40 \text{ Jahre}}
 \end{aligned}$$



### Verlängerung der Restnutzungsdauer im Schwerpunkt des Jahres 1992

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	1992	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1940	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	52	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbauens, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
<b>Gesamtpunktzahl</b>	<b>20</b>	<b>16</b>
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

$$RND = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	10%

\*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind.  
Das relative Alter berechnet sich aus  $(\text{Alter}/\text{GND}) * 100$ .

	a	b	c
Modernisierungspunkte	16	0,2520	0,9463
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70		
Alter:	52		
Relatives Alter:	74%		

$$\begin{aligned}
 a * \text{Alter}^2 & : \text{GND} = & 9,73 \\
 b * \text{Alter} & = & -29,02 \\
 c * \text{GND} & = & 66,24
 \end{aligned}$$

**Verlängerte Restnutzungsdauer: 47 Jahre**



### Verlängerung der Restnutzungsdauer im Schwerpunkt des Jahres 2020

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung			
entsprechend ImmoWertV 2021			
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2020		
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1969		
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	51		
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2		2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2		1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
<b>Gesamtpunktzahl</b>	<b>20</b>		<b>3</b>
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte	
1	nicht modernisiert	≤ 1	
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5	
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10	
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17	
5	umfassend modernisiert	≥ 18	

$$RND = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	10%

\*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind.  
Das relative Alter berechnet sich aus  $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$ .

		a	b	c
Modernisierungspunkte	3	0,9033	1,9263	1,2505
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70			
Alter:	51			
Relatives Alter:	73%			

a	*	Alter <sup>2</sup>	:	GND	=	33,56
b	*	Alter	:	GND	=	-98,24
c	*	GND	:	GND	=	87,54
<b>Verlängerte Restnutzungsdauer:</b>						<b>23 Jahre</b>

**Restnutzungsdauer  
des Gebäudes**

Das mehrfach um- und angebaute Ursprungsgebäude bildet zusammen mit dem Anbau aus dem Jahr 1993 wie beschrieben eine Schicksalsgemeinschaft. Der Anbau ist weitgehend im Originalzustand erhalten. Anhand der ermittelten Flächen kann ein gewichtetes mittleres Baujahr des Gebäudes abgeleitet werden.

<b>Ursprungsgebäude</b>	fiktives Baujahr 1973, BGF Typ 1.11: 278 m <sup>2</sup> , BGF Typ 1.01: 147 m <sup>2</sup>
<b>Anbau</b>	Baujahr 1993, BGF Typ 1.01: 129 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche:  
 $278 \text{ m}^2 + 147 \text{ m}^2 + 129 \text{ m}^2 = \mathbf{554 \text{ m}^2}$

Gewichtetes mittleres Baujahr:

$$1973 * (278 \text{ m}^2 + 147 \text{ m}^2) + 1993 * 129 \text{ m}^2 = 1.095.622 \text{ Baujahre} * \text{m}^2$$
$$1.095.622 \text{ Baujahre} * \text{m}^2 / 554 \text{ m}^2 = 1978$$

Das gewichtete mittlere Baujahr des Gebäudes ist das Jahr 1978.  
Damit ergibt sich am Wertermittlungstichtag eine rechnerische Restnutzungsdauer von  $1978 + 70 - 2025 = 23$  Jahre.

Aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der Modernisierungen, dem schon länger andauernden Leerstand und der teilweise notwendigen Restarbeiten am Gebäude schätze ich die **Restnutzungsdauer auf 20 Jahre**.  
Damit ergibt sich das fiktive mittlere Baujahr 1975.

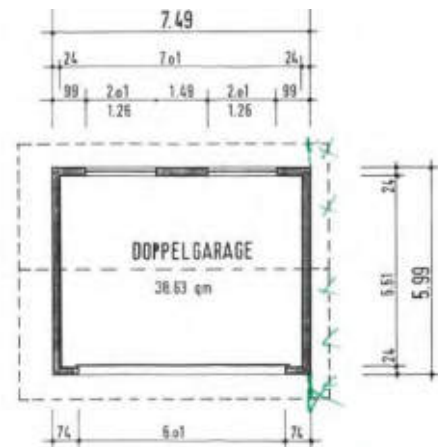
### 3.3.4 Unterkellerte Doppelgarage

**Baujahr** Das Baujahr der Garage schätze ich aufgrund der vorliegenden Unterlagen auf das **Jahr 1986**.

**Bauweise der Garage**

- Massivbauweise, unterkellert
- Zufahrt über die Stichstraße „Am Saal“ von Süden aus
- Satteldach
- Westseite mit Kunstfaserplatten verkleidet
- Holzfenster auf der Nordseite
- Wände verputzt und gestrichen
- Estrichfußboden in der Garage und der Werkstatt im Untergeschoss
- Raum West im Untergeschoss gefliest
- elektrisch bedienbares Sektionaltor

**Lageplan zum Bauantrag 1986**



**Grundriss Kellergeschoss**

**Grundriss Erdgeschoss**

**Ansicht von Süden**



**Ansicht von Norden**



**Innenansicht  
Doppelgarage**



### Innenansicht Untergeschoss West



### Innenansicht Untergeschoss Werkstatt



**Zustand der Garage** Die unterkellerte Garage befindet sich in einem altersgemäßen Zustand.

**Restnutzungsdauer** Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung liegt die Gesamtnutzungsdauer von Garagen in der Regel bei 40 bis 60 Jahren. Für die Garage schätze ich die Restnutzungsdauer wie beim Wohnhaus auf **20 Jahre**.

### Auszug aus der Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012

14 Garagen <sup>20</sup>		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>21</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

**Kostenkennwert  
Garage** Da es sich um eine massiv hergestellte **Garage** handelt, schätze ich die Standardstufe 4, somit **485 €/m<sup>2</sup> BGF**.

<b>Brutto- Grundfläche Garage</b>	Kellergeschoss	7,49 m* 5,99 m	44,87 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss		44,87 m <sup>2</sup>
<b>BGF Garage rund</b>			<b>90 m<sup>2</sup></b>

### 3.4 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Siegener Straße, der Landesstraße L 1571 und somit Hauptdurchgangsstraße durch den Ortsteil Rittershausen verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.
- Die im Süden anschließende Stichstraße „Am Saal“ dient nur der weiteren verkehrlichen Erschließung.
- Energetische Qualität** Das Gebäudeenergiegesetz, das im Jahr 2022 in Kraft getreten ist, stellt für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bestandsgebäude und wegen der veralteten Fenster mit mittleren energetischen Eigenschaften.
- Energieausweis** Das Gebäudeenergiegesetz (früher EnEV) schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Laut vorliegendem Energieausweis hat das Gebäude einen **Endenergiebedarf von 207 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**, der Energieausweis nennt den **Label „G“** und bei einer Energiebezugsfläche von 336 m<sup>2</sup> Treibhausgasemissionen von 58,74 kg CO<sub>2</sub> - Äquivalent/(m<sup>2</sup>\*a).
- Anmerkung** Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Vorhandene Abdeckungen von Boden, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.
- Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.
- Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.





## 4. Wertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl

**Begründung der Verfahrenswahl** Bei **Mehrfamilienhäusern** handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragszielung gehandelt werden.

Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen **Ertragswertverfahrens**, wie es in Abschnitt 3, Unterabschnitt 2 der ImmoWertV normiert ist.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie SW-RL und den NHK 2010 ist im vorliegenden Fall ebenfalls möglich, da das Gebäude den in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten Gebäudetypen entspricht. Deshalb wird das Sachwertverfahren zur Plausibilitätskontrolle ebenfalls angewendet.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen **nicht** genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug.

#### **Vorgehensweise im Ertragswertverfahren**

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Instandhaltungskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Die Ermittlung des Ertragswertes stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{array}{rcl}
 & & \text{Rohertrag} \\
 - & & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & & \text{Grundstücksreinertrag} \\
 - & & \text{Bodenwertverzinsung} \\
 = & & \text{Gebäudereinertrag} \\
 * & & \text{Ertragsvervielfältiger} \\
 = & & \text{Gebäudeertragswert} \\
 + & & \text{Bodenwert} \\
 = & & \text{vorläufiger Ertragswert} \\
 \pm & & \text{Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale} \\
 = & & \text{Ertragswert}
 \end{array}$$

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes, der Ertragsvervielfältiger aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt.



### **Vorgehensweise im Sachwertverfahren**

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (der Gebäude und des Grundstücks)
- \* Sachwertfaktor
- = vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Die in den Grundstücksmarktberichten, herausgegeben von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für die Landkreise Marburg- Biedenkopf und Lahn-Dill-Kreis veröffentlichten Sachwertfaktoren (bisher Marktanpassungsfaktoren) beziehen sich auf das mängelfreie und unbelastete Normalobjekt.



## 4.2 Bodenwert

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Eine am 10.07.2025 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 mit **44 €/m<sup>2</sup>** angegeben wird.

### Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert von 44 €/m<sup>2</sup> bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Dorfgebiet
- Grundstücksfläche 650 m<sup>2</sup>

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten des Bewertungsgrundstücks weitgehend überein.

### Anpassung wegen der Lage innerhalb der Richtwertzone

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand der Bodenrichtwertzone. Im Süden schließt sich ein Wohngebiet mit einem Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup> an, das jedoch von den Immissionen der Durchgangsstraße durch die Bebauung abgeschirmt ist. Auch weitere Teile der Bodenrichtwertzone unterliegen nicht den Verkehrsimmissionen des starken Durchgangsverkehrs. Eine Anpassung wegen der Lage ist erforderlich, ich schätze einen Abschlag von 5%

### Anpassung wegen der Grundstücksform

Das zu bewertende Grundstück hat eine ungünstige vieleckige Grundstücksform, wie sie in Dorfgebieten häufig anzutreffen ist. Eine Anpassung ist auch hier erforderlich und wird mit ebenfalls 5% bewertet.

### Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Aus zahlreichen Untersuchungen und Kauffällen ist bekannt, dass der spezifische Bodenwert eines Grundstückes mit zunehmender Grundfläche abnimmt. Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 650 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einem Dorfgebiet. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 727 m<sup>2</sup>.

### Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
150	1,35
200	1,27
250	1,22
300	1,17
350	1,14
400	1,10
450	1,08
500	1,05
550	1,03
600	1,02
650	1,00
700	0,98
750	0,97



Bei Anwendung der vom Amt für Bodenmanagement festgestellten Werte ergibt sich folgender Umrechnungsfaktor:

Grundstücksgröße	650 m <sup>2</sup>	1,00
	727 m <sup>2</sup>	0,975 (interpoliert)

Die festgestellten Umrechnungskoeffizienten ergeben einen Umrechnungsfaktor von  $0,975 / 1,00 = \mathbf{0,975}$

### **Anpassung aufgrund des Stichtages**

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist nicht erforderlich, die regionalen Grundstückspreise stagnieren derzeit auf diesem Niveau.

### **Abgabenrechtliche Situation**

Das Flurstück ist über die Siegener Straße und die Straße „Am Saal“ zu erreichen. Es wird unterstellt, dass in naher Zukunft keine Erschließungsbeiträge anfallen.

### **Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert**

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

<b>Flurstück 223/2:</b>	
Bodenrichtwert	44,00 €/m <sup>2</sup>
* Anpassung wegen der Lage	0,950
* Anpassung wegen der Form	0,950
* Anpassung wegen der Größe	0,975
= spezifischer Bodenwert	38,72 €/m <sup>2</sup>
* Grundstücksgröße	727 m <sup>2</sup>
<b>erschließungsbeitragsfreier Bodenwert</b>	<b>28.150 €</b>



## 4.3 Ertragswertverfahren

### 4.3.1 Erzielbare Miete und Rohertrag, Dreifamilienhaus

#### Besonderheiten

Zuletzt wurde das Gebäude mit einer Wohnfläche von rund 292 m<sup>2</sup> von einer Familie genutzt.

Durch Verschließen der Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss im Ursprungsgebäude ist das Gebäude in zwei abgeschlossene Wohneinheiten (56 m<sup>2</sup> und 236 m<sup>2</sup>) zu trennen.

Mit weiteren Umbaumaßnahmen (Verschließen der Treppe zwischen Ober- und Dachgeschoss im Ursprungsgebäude, Durchbruch zwischen Anbau und Ursprungsgebäude im Obergeschoss und Installation einer Küche im Obergeschoss) ist auch eine Teilung zum Dreifamilienhaus (56 m<sup>2</sup>, 124 m<sup>2</sup> und 112 m<sup>2</sup>) denkbar.

Im Folgenden wird deshalb der Ertragswert für ein **Dreifamilienhaus** ermittelt und die erforderlichen Umbaumaßnahmen bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

#### Nachhaltig erzielbare Miete

Die erzielbare Miete für das Dreifamilienhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieter im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt.

#### Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss

Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an, die in etwa der eingefügten Tabelle für den Ausstattungsstandard entspricht.

Aufgrund der geringen Wärmedämmung, des nicht renovierten Bades, der niedrigen Raumhöhe und der nicht mehr zeitgemäßen Innenausstattung ist diese Wohnung mit **einfacher Ausstattung** und dem der Konzeption entsprechenden Baujahr 1975 einzuordnen.

Der Mietwertkalkulator 2025 weist für Wohnflächen von 55 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Wohnraummieter von **6,00 €/m<sup>2</sup>** aus. Die sehr geringe Geschosshöhe wird mit einem Abschlag von 10% berücksichtigt.

#### Wohnung Erdgeschoss

### Mika - Mietwertkalkulator 2025

#### durchschnittliche Wohnraummieter

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.2-2025)

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhöhlztal
Gemarkung	Rittershausen
angesetzter Bodenrichtwert	44 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (ggf. fiktiv)	1975
Ausstattung	einfach bis mittel (2,1)
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup>

durchschnittliche Wohnraummieter (Stichtag 01.01.2025)	6,00 €/m <sup>2</sup>
entspricht einer Mieter von	330,00 €



Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5
Außenwände	einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1990) <input type="radio"/>	Hohblocken/Gitterziegel; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995) <input checked="" type="radio"/>	Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995) <input type="radio"/>	Verbund-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005) <input type="radio"/>	aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard <input type="radio"/>
Dach	einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung <input type="radio"/>	einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor ca. 1995) <input checked="" type="radio"/>	bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995); einfache Konstruktion <input type="radio"/>	bessere Eindeckung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005); anspruchsvolle Konstruktion <input type="radio"/>	hochwertige Eindeckung; Dämmung im Passivhausstandard; aufwändige Konstruktion <input type="radio"/>
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren <input type="radio"/>	Zweifachverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input checked="" type="radio"/>	Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) <input type="radio"/>	Dreifachverglasung; hochwertige Türanlage <input type="radio"/>	große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung; Außenitur in hochwertigen Materialien <input type="radio"/>
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, Lehnputz oder Kalkanstrich; Türen einfachster Art <input type="radio"/>	massive tragende Wände; nicht tragende Wände in Leichtbauweise; einfache Türen; Stahlzargen <input checked="" type="radio"/>	massive nicht tragende Wände oder gedämmte Ständerwände; schwere Türen; Holz zargen <input type="radio"/>	Sichtmauerwerk; Wandvertiefung; gestaltete Massivholztüren; Schwebelüftung; Glasüren <input type="radio"/>	Gestaltete Wandabläufe; Vertiefung aus Edelholz oder Metall; Akustikputz; raumhohe Türellemente <input type="radio"/>
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschalldämmung <input type="radio"/>	Holzbalkendecke mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe <input checked="" type="radio"/>	Beton- oder Holzbalkendecke; Treppe aus Stahlblech oder Stahl-, Harfen- oder Trittschalldämmung <input type="radio"/>	Decke mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung; gewendelte Treppe; hochwertige Hartholztreppe <input type="radio"/>	Decke mit großer Spannweite; Metall- oder Edelholzvertiefung; breite Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer <input type="radio"/>
Fußböden	ohne Belag oder Belag einfachster Art <input type="radio"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art <input checked="" type="radio"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art; Fliesen; Kunststeinplatten <input type="radio"/>	Natursteinplatten; Fertignarkett- hochwertige Fliesen; Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="radio"/>	Hochwertiges Parkett; Naturstein- Platten- o. Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="radio"/>
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Installation auf Putz <input type="radio"/>	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Fliesen <input type="radio"/>	Bad mit WC, Dusche u. Badewanne; Gäste-WC; raumhoch gefliest <input checked="" type="radio"/>	Pro Wohneinheit: 1-2 Bäder; gehobener Qualität; Gäste-WC <input type="radio"/>	Pro Wohneinheit; mehrere hochwertige Bäder; Gäste-WC <input type="radio"/>
Heizung	Einzelöfen/ Nachtspeicheröfen <input type="radio"/>	Zentralheizung (vor ca. 1995) <input type="radio"/>	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995) <input checked="" type="radio"/>	Solaranlagen; Fußbodenheizung <input type="radio"/>	Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Solar Kollektoren <input type="radio"/>
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen/ Sicherungen; Leitungen tw. auf Putz; sehr einfache Grundrisskonzeption (kleine Räume) <input type="radio"/>	wenige Steckdosen/ Sicherungen; einfache Grundrisskonzeption <input checked="" type="radio"/>	ausreichend Steckdosen/ Sicherungen; durchschnittliche zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/>	hochwertige Elektroinstallation; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/>	hochwertige Elektroinstallation; Alarm, Video, Klima; sehr großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/>

2.2

[← Zurück zur Einführung](#)

[← Zurück zur Berechnung](#)

**Berechnete Ausstattungsstufe: einfach bis mittel**

Ausstattungsmatrix nach Mika 2025 (hier Wohnung im Obergeschoss)



### Ausstattung der Wohnung im Obergeschoss

Aufgrund der geringen Wärmedämmung, der unterschiedlichen Fußbodenhöhen, der entstehenden Durchgangszimmer, jedoch des renovierten Bades, und der zeitgemäßen modernisierten Innenausstattung ist diese Wohnung mit **einfacher bis mittlerer Ausstattung** und dem der Konzeption entsprechenden Baujahr 1995 einzuordnen. Die teilweise geringe Raumhöhe wird mit einem Abschlag von 5% berücksichtigt. Der Mietwertkalkulator 2025 weist für Wohnflächen von 125 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Wohnraummiere von 5,10 €/m<sup>2</sup> aus.

### Wohnung Obergeschoss

#### Mika - Mietwertkalkulator 2025

#### durchschnittliche Wohnraummiere

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.2-2025)

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhölztal
Gemarkung	Rittershausen
angesetzter Bodenrichtwert	44 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (ggf. fiktiv)	1995
Ausstattung	einfach bis mittel (2,2)
Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>

durchschnittliche Wohnraummiere (Stichtag 01.01.2025)	5,10 €/m <sup>2</sup>
entspricht einer Miere von	637,50 €

### Ausstattung der Wohnung im Dachgeschoss

Aufgrund der geringen Wärmedämmung, der Durchgangszimmer, jedoch des renovierten Bades und der zeitgemäßen Innenausstattung ist diese Wohnung mit **einfacher bis mittlerer Ausstattung** und dem der Konzeption entsprechenden Baujahr 1995 einzuordnen. Gegenüber der Wohnung im Obergeschoss wird die sonstige technische Ausstattung in die Stufe 3 eingeordnet.

Der Mietwertkalkulator 2025 weist für Wohnflächen von 110 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Wohnraummiere von 5,35 €/m<sup>2</sup> aus.

### Wohnung Dachgeschoss

#### Mika - Mietwertkalkulator 2025

#### durchschnittliche Wohnraummiere

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.2-2025)

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhölztal
Gemarkung	Rittershausen
angesetzter Bodenrichtwert	44 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (ggf. fiktiv)	1995
Ausstattung	mittel (2,3)
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>

durchschnittliche Wohnraummiere (Stichtag 01.01.2025)	5,35 €/m <sup>2</sup>
entspricht einer Miere von	588,50 €

**Mietwert**

Der Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache schätze ich mit den oben ermittelten erzielbaren Wohnraummierten somit auf:

EG	56 m <sup>2</sup> 6,00 €/m <sup>2</sup> * 0,90 =	302 €
OG	124 m <sup>2</sup> * 5,10 €/m <sup>2</sup> * 0,95 =	601 €
DG	110 m <sup>2</sup> * 5,35 €/m <sup>2</sup> =	589 €
3 Garagenstellplätze	3* 35 €	105 €
2 Stellplätze Gebäude	2* 15 €	30 €
Partyraum und Geräteraum unter der Garage		35 €
Nutzung des Gartens der Nebenräume und Rundung		<u>58 €</u>
Mietwert je Monat		1.720 €

**Erzielbare Nettokaltmiete und jährlicher Rohertrag**

Die erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das Dreifamilienhaus mit der Nutzung des Kellers, des Gartens und dem Untergeschoss der Doppelgarage schätze ich auf insgesamt rund 1.720 €/ Mt.

Im Weiteren wird eine Nettokaltmiete von 1.720 €/Monat als nachhaltig erzielbar unterstellt, wenn die Wohnungen entsprechend abgeschlossen sind.

**jährlicher Rohertrag****20.640 €/Jahr**



### 4.3.2 Bewirtschaftungskosten

**Bewirtschaftungskosten** Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind bezogen auf den Wertermittlungstichtag im Jahr 2025 mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2024 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe, Basis 2020)  
Oktober 2024 = 120,2 und Oktober 2001 = 77,1;  $120,2/77,1 = 1,559$

**Verwaltungskosten** In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie und die II. Berechnungsverordnung werden die Verwaltungskosten Preisbasis 2001 auf 230 € je Wohnung/ Haus und für Garagen auf 30 € geschätzt. Die Stellplätze und der Partyraum bleiben bei den Verwaltungskosten unberücksichtigt.

Bei der Nutzung als Dreifamilienhaus mit 3 Garagen schätze ich die Verwaltungskosten auf rund

$$(3 * 230 \text{ €/Jahr} + 3 * 30 \text{ €/Jahr}) * 1,559 = \mathbf{1.216 \text{ €/Jahr}}$$

**Instandhaltungskosten** Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt 9,00 €/m<sup>2</sup> an. Für Garagen sind 68 €/Jahr genannt.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 9,00 €/m<sup>2</sup>, wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 55,9% zu berücksichtigen ist.

Auf die Mietfläche des Hauses bezogen sind das:

$$(292 \text{ m}^2 * 9,00 \text{ €/m}^2 + 3 * 68 \text{ €}) * 1,559 = \mathbf{4.415 \text{ €/Jahr}}$$

Stellplätze und Keller der Garage **rund 157 €/Jahr**

**Mietausfallwagnis** Das Mietausfallwagnis für Mietwohnungen wird modellkonform mit 2% des Rohertrags angesetzt.

$$2\% \text{ von } 20.640 \text{ €} = \mathbf{413 \text{ €/Jahr}}$$

**CO<sub>2</sub>- Abgabe** Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes sind dahingehend zu berücksichtigen, weil für den Brennstoff Heizöl eine CO<sub>2</sub>- Abgabe zu entrichten ist, die je nach den energetischen Eigenschaften anhand eines Stufenmodells auf Mieter und Vermieter verteilt werden muss.

Im Energieausweis ist der CO<sub>2</sub>- Ausstoß mit 58,74 kg/(m<sup>2</sup>\*a) angegeben. Bezogen auf die im Energieausweis angegebene Gebäudenutzfläche (Energiebezugsfläche) von 336 m<sup>2</sup> und einem Preis von 55 €/to CO<sub>2</sub> errechnet sich eine CO<sub>2</sub>- Abgabe von insgesamt

$$58,74 \text{ kg/m}^2 * \text{a} / 1.000 \text{ kg/to} * 336 \text{ m}^2 * 55 \text{ €/to} = 1.086 \text{ €/Jahr}$$

Ab einem CO<sub>2</sub>- Ausstoß von mehr als 52 kg/m<sup>2</sup> im Jahr trägt der Vermieter einen Anteil von 95%, im vorliegenden Fall also **1.032 €/Jahr.**



**Bewirtschaftungskosten insgesamt** Für das Wohnhaus mit Stellplätzen ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	1.216 €/Jahr
Instandhaltungskosten	4.415 €/Jahr
	157 €/Jahr
CO <sub>2</sub> - Abgabe Vermieteranteil	1.032 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>413 €/Jahr</u>

**Bewirtschaftungskosten rund 7.233 €/Jahr**

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 35% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 18 – 35% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser) ist der Wert aufgrund der Lage und der schlechten energetischen Qualität des Gebäudes plausibel.

### 4.3.3 Liegenschaftszinssatz

#### Vorbemerkung

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2025 die folgende Statistik veröffentlicht:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %

**Hinweis:** Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet

**Stand:** 1. Januar 2025

**Liegenschaftszinssatz** Laut der Statistik des IVD kann für Dreifamilienhäuser mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,5- 4,5% gerechnet werden.

Den Liegenschaftszinssatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser mit einer Größe von über 900 m<sup>2</sup> gibt der Gutachterausschuss für 2023 bei einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren und einem Bodenwert von 113 €/m<sup>2</sup> mit **3,6% ± 1,10%** an.

Den Liegenschaftszinssatz für (teil)vermietete Zweifamilienhäuser mit einer Größe von 171 m<sup>2</sup> gibt der Gutachterausschuss für 2024 bei einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem Bodenwert von 140 €/m<sup>2</sup> mit **1,6% ± 0,8%** an.

## Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Nutzung

Regional – Gewerbliche Nutzung - Mittelwerte									
Jahrgang (Mittel) (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser									
(aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2023	3,6	1,1	16,6	4,1	12	7,47	113	39	24
(2021 - 2024)						Ø Wfl. 916 m <sup>2</sup>			
ZFH (teil)vermietete Objekte									
2023	1,4	0,6	23,8	5,5	11	7,25	116	174	33
(2022 - 2023)						(4,56 - 10,00 €)	(46 - 200 €/m <sup>2</sup> )		
2024	1,6	0,8	27,5	8,7	15	7,13	140	171	37
(2023 - 2024)						(4,67 - 9,33 €)	(55 - 300 €/m <sup>2</sup> )		

### Lage des Objektes

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist maßgeblich abhängig von der Lage des Objektes. Niedrigere Bodenpreise bewirken eine Erhöhung des Investitionsrisikos und somit einen höheren Liegenschaftszinssatz. Eine kürzere Restnutzungsdauer und kleinere Objekte bewirken dagegen einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz.

### Liegenschaftszinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert von nur 44 €/m<sup>2</sup>, einer kurzen Restnutzungsdauer von 20 Jahren und der Größe von 292 m<sup>2</sup> einen Liegenschaftszinssatz **von 2,50%**.



#### 4.3.4 Ertragswert

##### Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,50% und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren erhält man für das Dreifamilienhaus einen Ertragsvervielfältiger von 15,5892.

##### vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	20.640 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	7.233 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	13.407 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 2,50% von 28.150 €	704 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	12.703 €/Jahr
* Vervielfältiger	15,5892
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	198.030 €
+ Bodenwert	28.150 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>226.180 €</b>

Bei dem vorläufigen Ertragswert handelt es sich um den Wert, der sich ergibt, wenn die Reparaturen durchgeführt sind und das Gebäude sich in einem Zustand befindet, der modernen Wohn- und Lebensansprüchen genügt.

Die nachfolgend zu ermittelnden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen noch berücksichtigt werden.

## 4.4 Sachwertverfahren zur Plausibilitätskontrolle

### 4.4.1 Herstellungskosten des Gebäudes

#### Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden im Immobilienmarktbericht 2020 des Amtes für Bodenmanagement Marburg regionale Auswertungen veröffentlicht. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17% Baunebenkosten angegeben.

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben. Aufgrund der Wägungsanteile ergibt sich der Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.11 wie auch für den Gebäudetyp 1.01 zu **760 €/m<sup>2</sup> BGF** und für die südliche Garage zu **485 €/m<sup>2</sup> BGF**.

#### Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor.

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.
- Für Zweifamilienhäuser wird zudem der Faktor 1,05 angewandt

#### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise sind von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag laut den letzten verfügbaren Daten des Statistischen Bundesamtes Deutschland gestiegen.

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

- Mittelwert 2010 mit 90,1                      Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- Mittelwert 2015 mit 100,0                  Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- Mittelwert 2021 mit 127,0                  Bezugsjahr ist das Jahr 2015

Die Baukosten für Wohngebäude sind zwischen dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten und dem Jahr 2021 (Bezugszeitpunkt für den Originalwert der Baupreisindizes) somit um den Faktor

$$127,0/90,1 = \mathbf{1,410} \text{ gestiegen.}$$

Auf den Wertermittlungstichtag bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2021:

- 2. Quartal 2025 mit **133,6**                  Bezugsjahr ist das Jahr 2021

#### Kostenkennwert Wohnhaus

Der endgültige Kostenwert für das Wohnhaus berechnet sich somit wie folgt:

Ausgangswert	=	760 €/m <sup>2</sup>
* Faktor Zweifamilienhaus		1,05
* Baupreisentwicklung 2010 - 2021		1,410
Baupreisentwicklung 2021 - 2025		1,336
= korrigierter Kostenkennwert		<b>1.503 €/m<sup>2</sup></b>



**Brutto- Grundfläche** Die Brutto- Grundfläche des Wohnhauses wurde unter Punkt 3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu  $(278+ 147+ 129) = 554 \text{ m}^2$  ermittelt.

**Herstellungskosten Wohngebäude** Mit dem oben ermittelten und korrigierten Kostenkennwert und der berechneten Brutto- Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohnhauses.

	korrigierter Kostenkennwert	1.503 €/m <sup>2</sup>
*	Brutto- Grundfläche Wohnhaus	554 m <sup>2</sup>
=	<b>Herstellungskosten</b>	<b>832.662 €</b>

**Kostenkennwert und Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag** Der Kostenwert für die Garage berechnet sich wie folgt:

	Ausgangswert	485 €/m <sup>2</sup>
*	Baupreientwicklung 2010 - 2021	1,410
*	Baupreientwicklung 2021 - 2025	1,336
=	korrigierter Kostenkennwert	914 €/m <sup>2</sup>

**Garage**

Die Brutto- Grundfläche wurde unter Punkt 3.3 mit 90 m<sup>2</sup> ermittelt.

*	Brutto- Grundfläche	90 m <sup>2</sup>
=	<b>Normalherstellungskosten</b>	<b>82.260 €</b>

**Lineare Alterswertminderung** Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 20 Jahren am Wertermittlungstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von  $50/70 = 71,43$  Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

	Herstellungskosten des Wohnhauses	832.662 €
	Herstellungskosten der Garage	<u>82.260 €</u>
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	914.922 €
-	71,43% Alterswertminderung	<u>- 653.529 €</u>
	<b>Sachwert der Gebäude</b>	<b>261.393 €</b>



#### 4.4.2 Sachwert und Marktanpassung

##### Ermittlung des Sachwerts

Der Gesamtsachwert des Gebäudes und des Grundstücks berechnet sich aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und dem Bodenwert.

Sachwert der baulichen Anlagen	261.393 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 4%	10.456 €
+ Bodenwert	<u>28.150 €</u>
<b>= Sachwert</b>	<b>299.999 €</b>

##### Sachwertfaktor für das Bewertungsmodell mit linearer Alterswertminderung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2025 mit den Kauffällen des Jahres 2024 zeigt einen Sachwertfaktor von 0,81, wobei die mittlere Objektgröße nur 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat.

Der vorläufige reparaturfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	299.999 €
* Sachwertfaktor	0,81
* Abminderung wegen Übergröße und Standardstufe	≤0,95

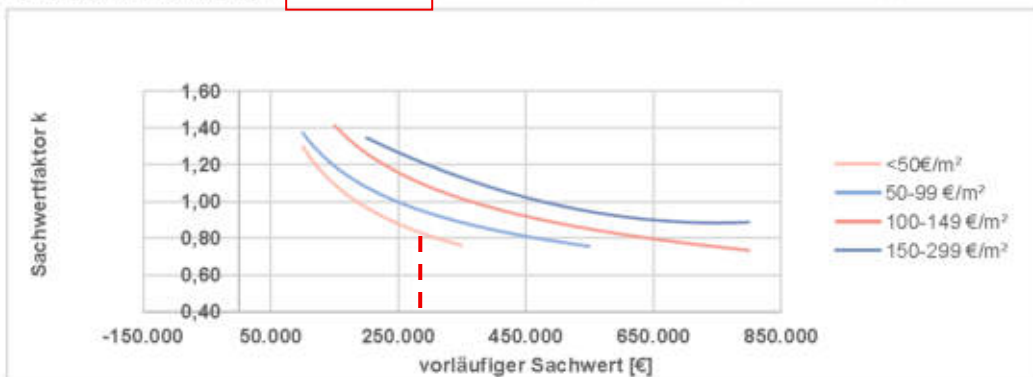
**Vorläufiger reparaturfreier Sachwert ≤ 230.849 €**

Bei dem vorläufigen Sachwert handelt es sich um den Wert, der keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.



### 9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

Vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m²	50 - 99 €/m²	100 - 149 €/m²	150 - 299 €/m²
Hinweis: Die kursiv gedruckten Werte liegen im extrapolierten Bereich.				
100.000	1,30	1,38		
150.000	1,09	1,19	1,41	1,51
200.000	0,97	1,08	1,26	1,36
250.000	0,88	1,00	1,16	1,26
300.000	0,81	0,93	1,08	1,18
350.000	0,76	0,89	1,01	1,12
400.000	0,72	0,84	0,96	1,07
450.000	0,68	0,81	0,92	1,02
500.000		0,78	0,88	0,99
550.000		0,76	0,85	0,95
600.000			0,82	0,93
700.000			0,77	0,88
800.000			0,73	
Merkmale der Datengrundlage				
Anzahl Kauffälle	9	91	110	88
Kauffälle Jahrgang	2023-2024	2023-2024	2023-2024	2023-2024
Bestimmtheitsmaß R²	0,41	0,35	0,45	0,35
Ø vorl. Sachwert [€]	336.967	317.902	351.308	391.232
Ø Grundstücksgröße [m²]	780	798	726	655
Ø BRW [€/m²]	41	76	121	201
Ø RND [Jahre]	41	35	35	34
Ø Standardstufe	3,0	2,7	2,8	2,8
Ø BGF [m²]	329	347	342	355
Ø Wohnfläche [m²]	136	156	158	162
Ø Wert Außenanlage [€]	12.619	10.690	11.343	11.449
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.778	4.571	4.264	4.636
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,13	0,22	0,26	0,32
Ø Gebädefaktor [€/m²] bereinigter KP/Wohnfläche)	1.954	1.966	2.359	2.716





#### 4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV §8 Absatz 3** Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

**Berücksichtigung des Käuferverhaltens** Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Regel als Wertminderungen bzw. Werterhöhungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. Es kommt in der Verkehrswertermittlung nicht auf eine detaillierte Kostenermittlung an, es ist vielmehr abzuschätzen wie ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die besonderen objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigen würde. Vor der Kaufentscheidung werden im Allgemeinen keine detaillierten Kostenermittlungen durchgeführt, sondern Abschläge und Zuschläge auf den abweichenden Objektzustand vorgenommen. Dabei ist noch zwischen unmittelbar notwendigen Reparaturen, welche in der Regel mit den vollen Kosten berücksichtigt werden und Unterhaltungsstau bzw. Fertigstellungsrückstand zu unterscheiden.

Wie weiter oben beschrieben, weist das Gebäude Instandhaltungsdefizite und unmittelbaren Renovierungsbedarf auf, die jeder potentielle Käufer beim Kauf mit den dafür entstehenden Kosten berücksichtigen wird.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden ansonsten lediglich Abschläge und Zuschläge ermittelt und wertmäßig berücksichtigt, welche das Gebäude in einen Zustand versetzen der eine Nutzung des Gebäudes mit der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren ermöglicht.

**Dreifamilienhaus herstellen** Die notwendigen Umbaumaßnahmen zur Herstellung der Abgeschlossenheit von drei Wohnungen innerhalb des Gebäudes, Türöffnungen brechen, Türen einbauen und Treppen zurückbauen schätze ich auf rund **10.000 €**. Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1992 berücksichtigt bereits diese Wohnungen, so dass keine Genehmigungsgebühren anfallen.

**Wertmindernde besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** Neben den Kosten zur Herstellung von drei in sich abgeschlossenen Wohnungen sind keine wertmindernden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Beim Ertragswert werden kleinere Unzulänglichkeiten wie zum Beispiel Schneefang, eindringende Feuchtigkeit und dergleichen mit den Instandhaltungskosten berücksichtigt.

## 5. Verkehrswert

### Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### Ableitung des Verkehrswertes

Auf der Grundlage der angewendeten Verfahren ergibt sich der Verkehrswert des Grundeigentums als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

	Vorläufiger Ertragswert	226.180 €
-	Umbauarbeiten zum Dreifamilienhaus	- 10.000 €
-	sonstige besonderen objektspezifischen Merkmale	± 0 €
-	berechneter Verkehrswert	216.180 €

### Verkehrswert Rittershausen Flur 30, Flurstück 223/2

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks

Gemarkung Rittershausen, Flur 30, Flurstück 223/2  
Gebäude- und Freifläche,  
Siegener Straße 1, Größe 727 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag **24. Juni 2025** auf rund:

**215.000 €**

Der Verkehrswert wurde mit dem Ertragswertverfahren ermittelt, der Bodenwert ist mit 28.150 € im Verkehrswert enthalten.

Der zur Plausibilitätskontrolle ermittelte Sachwert von maximal 230.849 € abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt ein vergleichbares Ergebnis und bestätigt damit den Verkehrswert.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

**Sinn- Fleisbach, den** 15. Juli 2025

