



**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 21/23

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

betreffend das im Grundbuch von Dillenburg **Blatt 6237**
unter der laufenden Nummer 1 eingetragene Grundeigentum

**Gemarkung Dillenburg, Flur 12, Flurstück 12/56
Gebäude- und Freifläche, 1.216 m²**

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg

Wilhelmstraße 7
35683 Dillenburg

Ausfertigung für das ZVG-Portal



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundbuch von Dillenburg Blatt 6237	Dillenburg, Flur 12, Flurstück 12/56
Wertermittlungsstichtag	13. Februar 2024
Grundstücksgröße	1.216 m ²
spezifischer Bodenwert	90 €/m ²
Bodenwert	109.440 €
Baujahr/ fiktives Baujahr	1954/ 1964
Wohnlich nutzbare Fläche (EG, OG und DG)	569 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Ertragswert	
jährlicher Rohertrag	45.600 €
jährliche Bewirtschaftungskosten	12.936 €
Liegenschaftszinssatz	5,00%
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	319.408 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000 €
Verkehrswert des Grundeigentums	285.000 €

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 Mieter vorhanden.
- Die Zwangsverwaltung des Objektes ist angeordnet.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Es ist bisher kein Energiepass erstellt worden.
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag für dieses Grundstück vor.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Aufgrund von Reparaturen im Rahmen der Zwangsverwaltung könnten verschiedene der aufgeführten Unzulänglichkeiten beseitigt werden, so dass ein geringerer Abschlag für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gerechtfertigt sein kann.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3	Bauliche Anlagen	10
3.3.1	Mehrfamilienhaus	10
3.3.2	11, Erdgeschosswohnung rechts (Nord), 56,23 m ²	24
3.3.3	11, Erdgeschosswohnung links, 46,02 m ²	25
3.3.4	11, Dachgeschosswohnung rechts, 43,34 m ²	26
3.3.5	11, Dachgeschosswohnung links, 36,71 m ²	27
3.3.6	13, Erdgeschosswohnung rechts, 46,02 m ²	28
3.3.7	13, Erdgeschosswohnung links, 56,23 m ²	29
3.3.8	13, Obergeschosswohnung rechts, 46,02 m ²	30
3.3.9	13, Obergeschosswohnung links, 56,23 m ²	30
3.3.10	13, Dachgeschosswohnung rechts, 36,71 m ²	31
3.3.11	13, Dachgeschosswohnung links, 43,34 m ²	32
3.3.12	Sonstiges	33
4.	Wertermittlung	34
4.1	Verfahrenswahl	34
4.2	Bodenwert Flurstück 12/56	36
4.3	Ertragswertverfahren	37
4.3.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	37
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	42
4.3.3	Liegenschaftszinssatz	43
4.3.4	Ertragswert	45
4.4	Sachwertverfahren	46
4.4.1	Sachwert des Gebäudes und Alterswertminderung	46
4.4.2	Sachwert und Marktanpassung	48
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
5.	Verkehrswert	52



1. Auftrag

**Beschluss vom
20.11.2023,
Aktenzeichen
8 K 21/23**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 21.11.2023, Aktenzeichen 8 K 21/23, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Die Beteiligten sind dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.

betreffend das im Grundbuch von Dillenburg **Blatt 6237** eingetragenen Grundstücks

lfd. Nr. 1, Gemarkung Dillenburg, Flur 12, Flurstück 12/56,
Hof- und Gebäudefläche, 1.216 m²

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 Energieausweis vorliegt,
- g) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

Laut Auftragsschreiben des Amtsgerichts Dillenburg sind keine Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches vorhanden.

Das Gutachten soll dreifach, sowie in elektronischer Fassung (PDF- Datei) mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.



2. Allgemeines

- Mitarbeit an diesem Gutachten** Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
- Zweck des Gutachtens** Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
- Bewertungsobjekt** Bei dem Flurstück 12/56 handelt es sich um ein in der Kernstadt von Dillenburg, gelegenes Grundstück, das mit einem zweigeschossigen, komplett unterkellerten **Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten** bebaut ist. Das Dachgeschoss ist zu Wohnraum ausgebaut.
- Aufgrund der vorliegenden Unterlagen, insbesondere des Bauscheins vom 23.10.1953, schätze ich das Baujahr des Gebäudes auf das Jahr **1954**.
- Grundbuchrechtliche Angaben**
- Amtsgericht Dillenburg
 - Grundbuch von Dillenburg
 - Gemarkung Dillenburg
 - **Blatt 6237,**
 - lfd. Nr. 1, Flur 12, Flurstück 12/56
 - Gebäude- und Freifläche
 - Größe 1.216 m²
- Eigentümer** Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
- Zwangsverwaltung** Die Zwangsverwaltung des Versteigerungsobjektes ist angeordnet. Als Zwangsverwalterin wurde Frau Bärbel Decker (Az: 2319/23) bestellt. (Geschäftsnummer 8 L 2/23)
- Ortsbesichtigung** Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde am 22.11.2023 in Abstimmung mit der Zwangsverwalterin, Zustimmung der Rechtspflege beim Amtsgericht Dillenburg und mit der Gläubigerin erst für das Jahr 2024 anvisiert.
- Am 24.01.2024 wurde der Ortstermin dann für den 13. Februar 2024 vereinbart. Die Ortsbesichtigung fand am 13. Februar 2024 in der Zeit von 9.00 Uhr bis 10.35 Uhr statt. Anwesend waren:
- Frau Rechtsanwältin Bärbel Decker, Zwangsverwalterin
 - Frau Rechtsanwältin Uta Orth, Mitarbeiterin der Zwangsverwalterin
 - Frau Dipl.-Ing. (TU) Barbara Beck
 - und der Unterzeichnende
- Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 108 Digitalfotos gefertigt, sie werden dem Amtsgericht Dillenburg zusammen mit dem Gutachten vorgelegt.
- Wertermittlungstichtag** Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am **13. Februar 2024** abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungstichtag.

**Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

- Von der Stadt Dillenburg zur Verfügung gestellte Bauzeichnungen einschließlich Bauschein Nr. 73/1953 vom 23.10.1953
- Auskunft der Stadt Dillenburg vom 24.11.2023.
- Berichte über die Inbesitznahme durch die Zwangsverwaltung vom 13.10.2023 und vom 08.02.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.02.2024.
- Auskunft aus der Altflächendatei vom 05.03.2024.

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)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die **ImmoWertV 2021** wird in diesem Gutachten aufgrund der noch fehlenden Datenbasis im Immobilienmarktbericht 2023 **nicht** angewandt.

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 3/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieter, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2023 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 Stadt

Die Stadt Dillenburg liegt in Hessen, Regierungsbezirk Gießen, im nördlichen Teil des Lahn- Dill- Kreises, am Fuße des Rothaargebirges und inmitten ausgedehnter Waldungen.

Entfernungen

- zur Stadtmitte 300 m
- zur Kreisstadt Wetzlar 40 km
- nach Gießen 55 km
- nach Frankfurt 105 km
- nach Wiesbaden 110 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) 2,0 km entfernt
- Bahnhof in Dillenburg 200 m entfernt
- Bushaltestelle ca. 200 m entfernt

Internetpräsenz der Stadt Dillenburg

Dillenburg - eine Stadt mit einer großen Geschichte, in wunderschöner Lage und voller Möglichkeiten.

Hier finden sich nicht nur stumme Zeugen großer Ereignisse, wie beispielsweise den Wilhelmsturm oder die Kasematten, sondern auch ein breit gefächertes Schulangebot und Kindertageseinrichtungen.

Ein ausgefeiltes Netz von Wanderwegen lädt dazu ein, die herrliche Landschaft um Dillenburg herum zu erkunden und kennen zu lernen.

Durch die enge Verknüpfung mit dem niederländischen Königshaus und der Anbindung an den Premiumwanderweg Rothaarsteig ist Dillenburg auch auf dem touristischen Sektor "bewandert".

In Dillenburg und seinen Stadtteilen finden Sie in den Bereichen Industrie, Handel und Handwerk einen hervorragenden Wirtschaftsstandort.

Lage im Stadtgebiet

Das Objekt liegt zwischen dem Fluss „Dill“ und der Bahnlinie unweit von der teilweise denkmalgeschützten Bebauung der Altstadt von Dillenburg. Die Straße wurde überwiegend in der Mitte des letzten Jahrhunderts zur Schaffung von Wohnraum verdichtet erschlossen und bebaut.

Nähere Umgebung

Die Erschließungsstraße liegt zwischen der Uferstraße entlang der Dill und der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Bahnhofstraße und wird als Einrichtungsstraße Richtung Süden befahren.

Das Bewertungsobjekt liegt mit weiteren teilweise baugleichen Mehrfamilienhäusern auf der Ostseite der Straße und hat zusammen mit den ebenfalls baugleichen Mehrfamilienhäusern entlang der Bahnhofstraße eine gemeinsame Grünfläche im Innenbereich. Die Hauseingänge zu den Nummern 11 und 13 liegen auf der straßenabgewandten Ostseite.

Die Erschließungsstraße ist eine stark frequentierte innerörtliche Sammelstraße mit kleineren und größeren gemischt genutzten Gebäuden auf der Westseite. Zahlreiche Gebäude in der näheren Umgebung sind in einem mäßigen Zustand. Das Gebiet gilt auch wegen der Nähe zum Bahnhof aktuell nicht als bevorzugte Wohnlage in Dillenburg.



Ohne ein schlüssiges, das Gebiet umfassendes Entwicklungsprogramm, sind notwendige Investitionen in Einzelobjekte in diesem Wohngebiet aktuell erschwert.

Topografie

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem überwiegend ebenen Bereich.

Grundstücksform

Das Flurstück 12/56 hat eine Rechteckform mit einem günstigen Seitenverhältnis.

Parkplätze

Auf dem Grundstück selbst sind auf der gepflasterten Hoffläche zwischen den Mietblocks ein bis zwei Stellplätze vorhanden.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe entlang der Erschließungsstraße eingeschränkt zu.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an einer viel befahrenen Straße zum Bahnhof und dem südlich anschließenden Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeiten und den Berufsbildenden und Kaufmännischen Schulen. Die von ihr ausgehenden Verkehrsimmissionen sind am Objekt wahrnehmbar aber nur in geringem Maße störend.

Die Immissionen durch die nahegelegene Bahnlinie mit starkem Güterverkehr werden am Bewertungsobjekt teilweise von der Nachbarbebauung abgeschirmt und sind aufgrund der Bahnhofsnähe mit geringen Durchfahrtsgeschwindigkeiten ebenfalls nur gering störend.

Sonstige Immissionen sind nicht bekannt und konnten auch während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Innerhalb der Stadt Dillenburg hat dieses Mischgebiet aufgrund seiner ebenen, zentralen Lage in Bahnhofsnähe, in dem städtebaulich entwicklungsbedürftigen Gesamtumfeld, mit mäßigen Immissionen, mittlerer Besonnung und Begrünung eine **einfache bis mittlere Wohnlage**.

Wohngebiete mit Südhanglage, auch solche mit Mehrfamilienhausbebauung werden in der Bodenrichtwertkarte mit deutlich höheren Werten ausgewiesen.

Lagebeurteilung

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- einfache bis mittlere Wohnlage in einem Mischgebiet
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz
- gute Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
- ebene Lage
- mäßige Belastungen durch Immissionen
- mittlere Besonnungslage
- mittlere Begrünungslage
- mäßige Aussichtslage



3.2 Rechtliche Gegebenheiten

- Mietverträge** Gemäß Angaben der Zwangsverwaltung sind die Unterlagen, wie z.B. die Mietverträge noch bei dem Eigentümer. Bei der Ortsbesichtigung konnten 10 der 12 Wohneinheiten besichtigt werden.
- 3 Wohneinheiten in den Dachgeschossen standen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer und sind derzeit unabhängig von ihrem Zustand wegen des fehlenden Energieausweises nicht vermietbar.
- Die Mieteinnahmen (brutto) aus dem Objekt werden auf ein gesondertes Konto an die Zwangsverwaltung gezahlt. Die darin enthaltene Kaltmiete ist nicht für alle Wohnungen bekannt.
- Gewerbliche Nutzung** Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dient das Gebäude nur zu Wohnzwecken.
- Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs** In der Abt. II des Grundbuchs sind laut Auskunft des Amtsgerichts Dillenburg keine Rechte und Lasten eingetragen.
- Baulasten** Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises vom 14.02.2024 ist für das zu bewertende Flurstück in der Gemarkung Dillenburg **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Altlasten** Gemäß Auskunft vom 05.03.2024 des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, ist in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück **keine Eintragungen** vorhanden. Für Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft liegen Eintragungen vor.
- Baurecht** Laut Internetrecherche vom 14.02.2024 existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, **kein Bebauungsplan**.
- Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 BauGB)
- Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes.
- Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Bereich, für den eine Veränderungssperre beschlossen wurde.
- Die Bebauung auf dem Grundstück ist nicht denkmalgeschützt.
- Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Flurbereinigungsgebiet nach dem Flurbereinigungsgesetz.
- Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Umlegungsgebiet.
- Für das Flurstück ist keine vereinfachte Umlegung eingeleitet.
- Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt.
- Abgabenrechtliche Situation** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Dillenburg sind derzeit keine Erschließungsbeiträge für die angrenzenden Straßen zu erwarten.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Mehrfamilienhaus

Vorbemerkung Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder vor Ort vom Verfasser des Gutachtens getätigten Feststellungen.

Baujahr Es handelt sich um ein in Dillenburg gelegenes Grundstück, das um das **Jahr 1954** mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut wurde.

Die zweigeschossigen Gebäude mit zwei getrennten Hauseingängen sind vollständig unterkellert, die Dachgeschosse sind zu Wohnzwecken ausgebaut.

Bauweise des Gebäudes

- Aneinandergereihte zweigeschossige (i. Sinne der HBO) Wohnhäuser in Massivbauweise
- Zwei separate Hauseingänge und Treppenhäuser (Haus 11 und 13)
- Fassade auf der Nord- und Südseite mit Wärmedämmverbundsystem, Dämmstärke ca. 4 cm, verputzt und gestrichen, Modernisierung ca. um das Jahr 1983/84,
- Beide Teilgebäude sind komplett unterkellert,
- Beide Dachgeschosse sind zu Wohnzwecken ausgebaut.
- Zweimal jeweils sechs in sich abgeschlossene Wohneinheiten
- Satteldach mit Gaupen
- Dachdeckung mit Kunstschiefer, baujahrstypisch asbesthaltig
- massive Hohlsteindecken über Keller- und Erdgeschoss
- Vermutlich Holzbalkendecken über den Obergeschossen
- massive Kellertreppen
- Holztreppen zwischen den Geschossen
- Spitzboden jeweils über senkrechte Stahlleitern vom Treppenhaus aus erreichbar
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung älterer Bauart
- keine Rollläden
- Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Gasbrennwertkessel Viessmann Vitocrossal 300, Baujahr 2006
- Loggien im Erd- und Obergeschoss auf der Westseite
- Elektroinstallation veraltet, überwiegend im Originalzustand

Kellergeschoss:

- Hausanschlüsse
- Wärmeerzeuger gasbetrieben im Kellergeschoss Haus 11
- Waschküche für die Mieter
- Betonfußboden
- Wände verputzt und gestrichen
- Kellerräume der Mieter

Spitzboden:

- durchgehende Fläche je Gebäude, mit Spanplatten belegt und zusätzlich zum Einschub der Holzbalkendecke schwach gedämmt
- von beiden Treppenhäusern über Stahlleitern erreichbar



Bauliche Außenanlagen

- gepflasterter Bereich auf der Nord- und Südseite
- gepflasterter Weg auf der Ostseite zu den Hauseingängen
- Wäscheplatz auf der Ostseite
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Zustand der Gebäude

Das Gebäude wurde vermutlich Anfang der 1980er Jahren modernisiert. Dachdeckung und Fenster wurden ausgetauscht, die Fassade gestrichen und auf den Giebelseiten mit einem Wärmedämmverbundsystem ergänzt. Die Bäder und die Zentralheizung (ursprünglich Ofenheizung) wurden vermutlich bereits früher modernisiert.

Der Wärmeerzeuger wurde zuletzt im Jahr 2006 ausgetauscht.

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

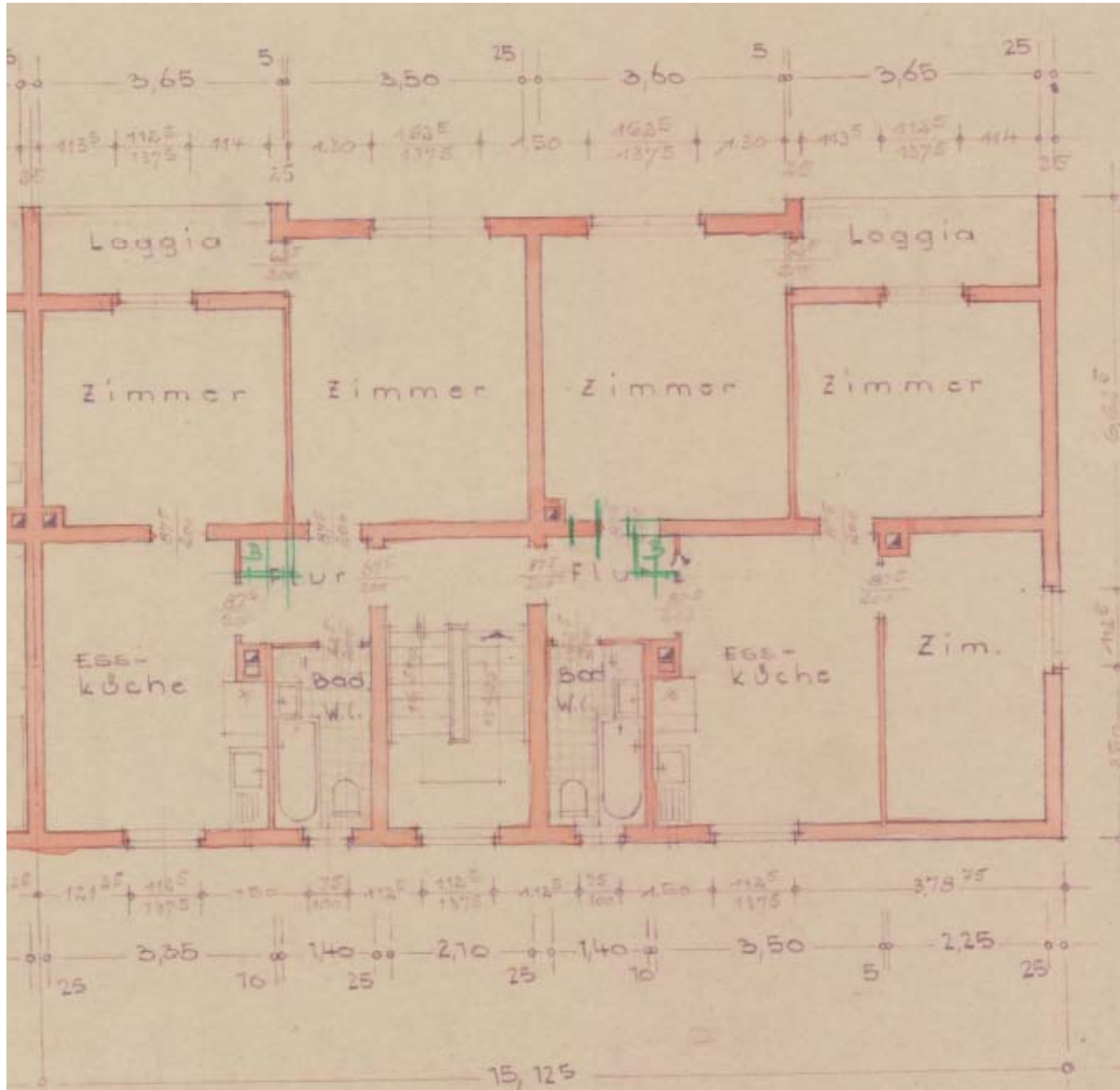
- Die Dachdeckung ist baujahrstypisch asbesthaltig.
- Die oberste Geschossdecke ist nicht ausreichend gedämmt.
- Die Fenster haben ihr Zielalter erreicht.
- Die Elektroinstallation ist veraltet, es gibt nur wenige Stromkreise innerhalb der Wohnungen, FI-Schalter sind nicht eingebaut.
- In zahlreichen Wohnungen konnte Schimmelbefall an den Außenwänden, überwiegend verursacht durch falsches Nutzerverhalten (Badfenster fast alle gekippt, siehe Ansicht von Osten) festgestellt werden, in der rechten Obergeschosswohnung Haus 13 verursacht durch einen Wasserschaden in der Dachgeschosswohnung.
- Die Grünfläche zwischen den Mehrfamilienhäusern ist ungepflegt.
- Es gibt keinen Energieausweis.

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

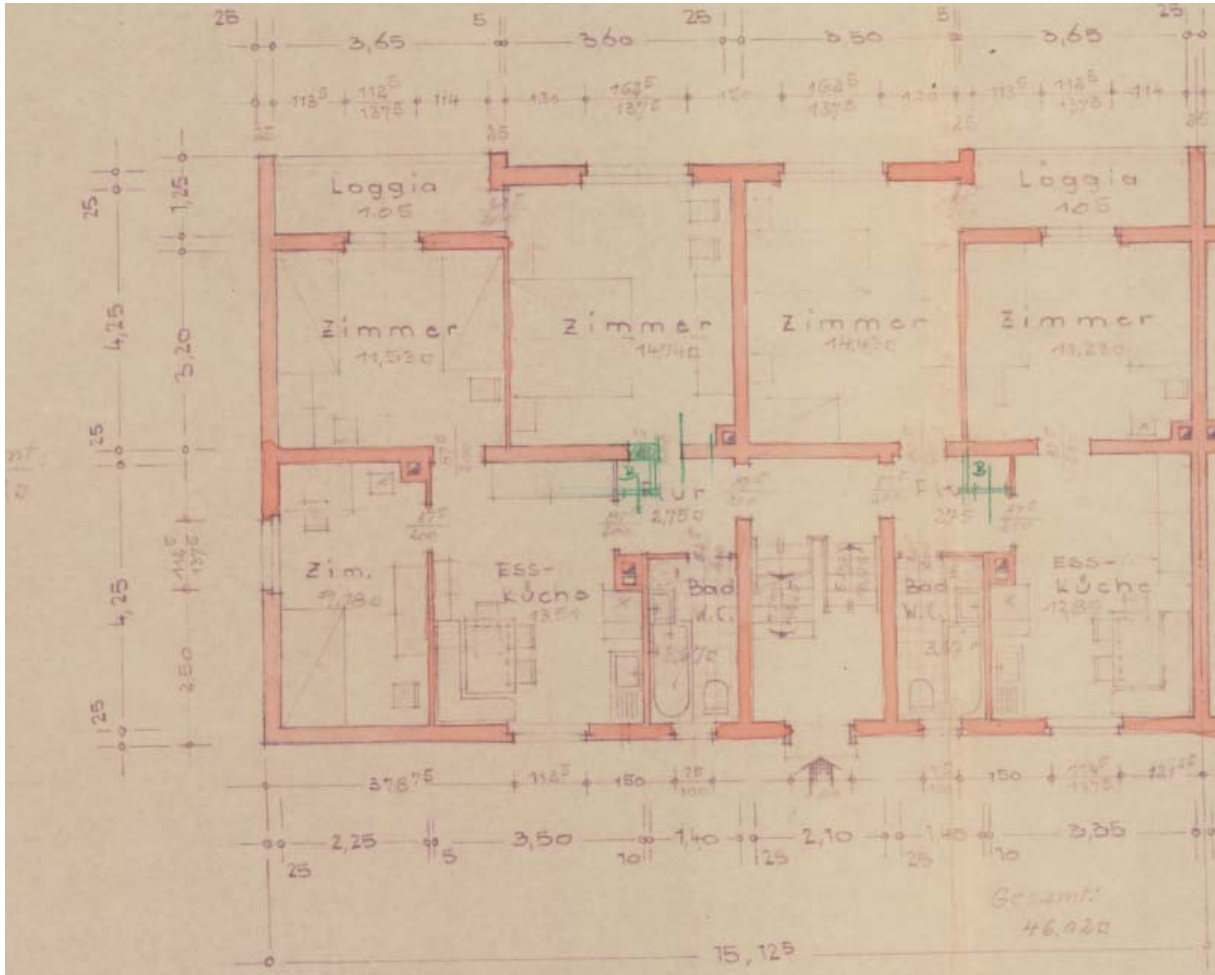
Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den von der Stadt Dillenburg zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen werden.

Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.

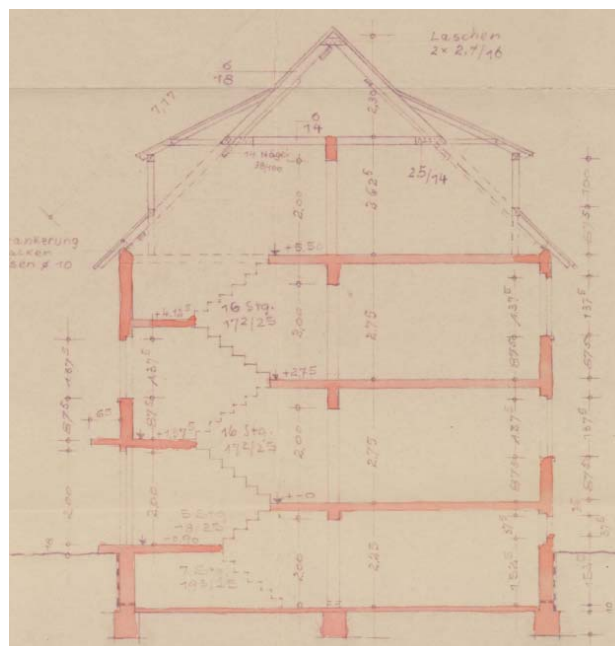


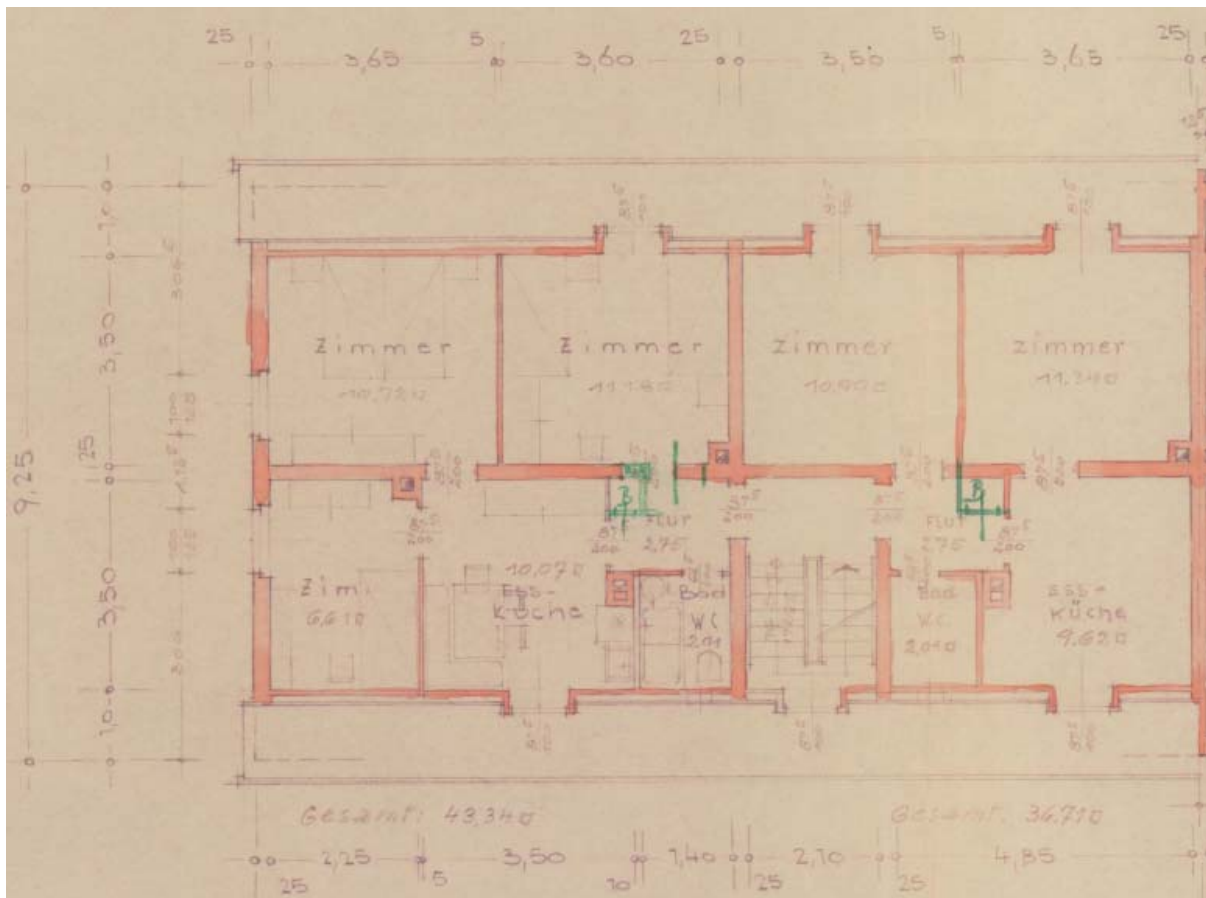
Erd- und Obergeschoss Haus 11



Erd- und Obergeschoss Haus 13

Schnitt





Dachgeschoss Haus Nr. 13

Norden ist auf dieser Darstellung rechts. Die Aufteilung der Räume in dem Haus Nr. 11 ist spiegelverkehrt

**Wohnfläche
 Haus Nr. 11**

Wohnfläche gesamt

aus Planeintrag

Erdgeschoss links	46,02 m ²
Erdgeschoss rechts	56,23 m ²
Obergeschoss links	46,02 m ²
Obergeschoss rechts	56,23 m ²
Dachgeschoss links	36,71 m ²
Dachgeschoss rechts	43,34 m ²

284,55 m²

**Wohnfläche
 Haus Nr. 13**

Wohnfläche gesamt

aus Planeintrag

Erdgeschoss links	56,23 m ²
Erdgeschoss rechts	46,02 m ²
Obergeschoss links	56,23 m ²
Obergeschoss rechts	46,02 m ²
Dachgeschoss links	43,34 m ²
Dachgeschoss rechts	36,71 m ²

284,55 m²

4. Mehrfamilienhäuser ¹

		Standardstufen		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{2 3} mit bis zu 6 WE	825	985	1190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{2 3} mit 7 bis 20 WE	765	915	1105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{2 3} mit mehr als 20 WE	755	900	1090

Gebäudetyp nach NHK 2010 Typ 4.2

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung Sonstige technische Ausstattung	elektronisch gesteuerte Fernzeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Fußbodenheizung, Solarkollektoren, zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Solarkollektoren für Warmwasser, Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen



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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	<p>Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Putzputz, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</p>	<p>ein-/zweischichtiges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockziegel; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>ein-/zweischichtiges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasblocksteinen; Dämmputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)</p>	<p>Verbundmauerwerk, zweischichtig, Inneneinfach, Vornahrgassade (z.B. Natureschleier); Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigэле, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard</p>	<p>23%</p>
Dach	<p>Dachplatte, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung</p>	<p>einfache Beton- oder Tondachziegel, Blumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</p>	<p>Faserzement-Schindeln, beschichtete Beton- oder Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)</p>	<p>glasierte Ton- oder Ziegeldachziegel, Flächdachhausbildung th. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufspandämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005</p>	<p>hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p>	<p>15%</p>
Fenster und Außentüren	<p>Einfachverglasung; einfache Holztüren</p>	<p>Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</p>	<p>Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas; aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz</p>	<p>große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Aufbautüren in hochwertigeren Materialien</p>	<p>100,00% 11%</p>
Innenwände und -türen	<p>Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen</p>	<p>massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen</p>	<p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstargen</p>	<p>Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürenelemente, Gastüren, strukturierte Türblätter</p>	<p>gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfellervorlägen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verfälschungen (Eicheholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente</p>	<p>100,00% 11%</p>
Deckenkonstruktion und Treppen	<p>Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallerputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz</p>	<p>Holzbalkendecken mit Füllung, Kappdeckel; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlaufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe mit Trittschallschutz</p>	<p>Decken mit großer Spannweite, Deckenverfälschungen (Eicheholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer</p>	<p>Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Eicheholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer</p>	<p>100,00% 11%</p>
Fußböden	<p>ohne Belag</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten</p>	<p>Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden</p>	<p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eicheholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion</p>	<p>100,00% 5%</p>
Sanitär-einrichtungen	<p>einfaches Bad mit Stand-WC; ; Installation auf Putz, Ohrlöcheranstrich, einfache PVC-Bodenbeläge</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise geliebt</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gaste-WC, Wand- und Bodenfliesen, räumlich geliebt</p>	<p>1-2 Bäder mit th. zwei WCs, Bäder, th. Bad-/Urinal, Gaste-WC, Bodenfliesen; Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gebotener Qualität</p>	<p>mehrsprachige, hochwertige Bäder, Gaste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Oberflächenstruktur, Einzel- und Flächendüsen)</p>	<p>100,00% 9%</p>
Heizung	<p>Einzelöfen, Schwerkraftheizung</p>	<p>Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)</p>	<p>elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperaturer Brennkessel</p>	<p>Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss</p>	<p>Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage</p>	<p>100,00% 9%</p>
Sonstige technische Ausstattung	<p>sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz</p>	<p>wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen</p>	<p>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerstrahl (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen</p>	<p>zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsichtanschlüsse</p>	<p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussytem</p>	<p>100,00% 6%</p>
		<p>100,00%</p>				<p>100,00%</p>



Gesamtnutzungsdauer

Nach der Sachwertrichtlinie liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Mehrfamilienhauses bei 70 ± 10 Jahren.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Gesamtnutzungsdauer aufgrund der durchschnittlichen Ausstattung auf **70 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche 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 ursprüngliche Baujahr des Mehrfamilienhauses wurde mit 1953 angegeben; es wurde laufend instandgehalten.

- Anfang der 1980er Jahre wurde die Dachdeckung erneuert und die Fenster ausgetauscht, die Fassade gestrichen und auf den Giebelseiten mit WDVS ergänzt.
- Die Bäder wurden vermutlich schon früher modernisiert und die Zentralheizungsanlage installiert.
- Im Jahr 2006 wurde der Heizkessel ausgetauscht
- In der Erdgeschosswohnung rechts, Haus Nr. 11 hat der Mieter das Bad auf eigene Kosten modernisiert.

Mit dem Baujahr 1954 und ersten überwiegenden Modernisierungen bei einem Gebäudealter von 30 Jahren, somit im Jahr 1984 ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

Mit der kleineren Modernisierung im Jahr 2006 ergibt sich im Modernisierungsjahr eine rechnerische Verlängerung der Restnutzungsdauer um weitere 29 Jahre bis zum Jahr 2035 wie die Darstellung auf den folgenden Seiten zeigt.



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ca. im Jahr 1984

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 5. September 2012		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	1984	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1954	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	30	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung und Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbauens, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	13
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	≥ 18

Den Tabellenwerten der Sachwertrichtlinie liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet werden kann:

$$a \cdot (100/\text{GND}) \cdot \text{Alter}^2 - b \cdot \text{Alter} + c \cdot (\text{GND}/100)$$

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	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
Modernisierungsgrad: (Punkte)	13	0,0033	0,735
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70		95,28
Alter:	30		
Relatives Alter:	43%		

$$\begin{aligned}
 a \cdot 100/\text{GND} \cdot \text{Alter}^2 &= 4,24 \\
 b \cdot \text{Alter} &= -22,05 \\
 c \cdot \text{GND}/100 &= 66,70
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 49 Jahre



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung im Jahr 2006

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 5. September 2012		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2006	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1963	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	43	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung und Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
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 Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	2
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	≥ 18

Den Tabellenwerten der Sachwertrichtlinie liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet werden kann:

$$a \cdot (100/\text{GND}) \cdot \text{Alter}^2 - b \cdot \text{Alter} + c \cdot (\text{GND}/100)$$

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

	a	b	c	
Modernisierungsgrad: (Punkte)	1	0,0125	2,625	152,50
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70			
Alter:	43			
Relatives Alter:	61%			

	a	b	c	
Modernisierungsgrad: (Punkte)	4	0,0073	1,577	111,33
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70			
Alter:	43			
Relatives Alter:	61%			

a * 100/ GND * Alter ²	=	33,02
b * Alter	=	-112,88
c * GND/ 100	=	106,75
Verlängerte Restnutzungsdauer:		27 Jahre

a * 100/ GND * Alter ²	=	19,28
b * Alter	=	-67,81
c * GND/ 100	=	77,93
Verlängerte Restnutzungsdauer:		29 Jahre


**Restnutzungsdauer
am Wertermittlungs-
stichtag**

ursprüngliches Baujahr	1954
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Modernisierung im Jahr	1984
Verlängerung der Restnutzungsdauer	49 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2033
fiktives Baujahr	1963
Modernisierung (2 Punkte) im Jahr	2006
Verlängerung d. Restnutzungsdauer (1 Punkt)	27 Jahre
Verlängerung d. Restnutzungsdauer (4 Punkte)	29 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2034
fiktives Baujahr	1964
rechnerische Restnutzungsdauer am WES	10 Jahre

Aufgrund des vorgefundenen Zustands der Wohnungen und der Feststellungen, dass die Modernisierung im Jahr 2006 zwischen den Modernisierungsgraden 1 und 2 einzuordnen ist und vermutlich sowohl die Bäder als auch die Zentralheizung bereits vor dem Jahr 1984 eingebaut wurden, schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes auf **rund 10 Jahre**.

**Brutto- Grundfläche
NHK 2010**

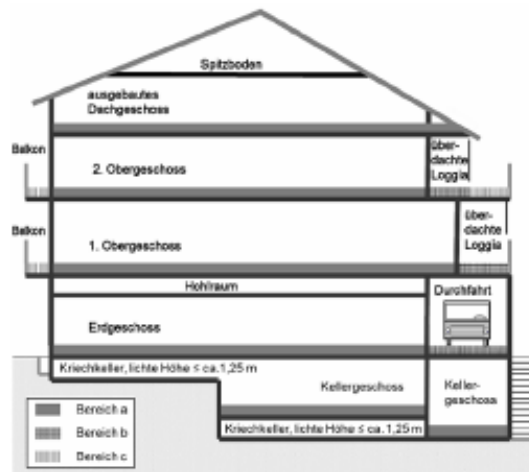
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto- Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

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 oben).

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).

**Brutto- Grundfläche**

Der Spitzboden wird aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit über eine Leiter, jedoch der ausreichenden Stehhöhe zur Brutto-Grundfläche gerechnet. Die von drei Seiten umschlossenen Loggien werden zur Brutto-Grundfläche addiert.

Untergeschoss	m	m	-	m ²
	30,250	9,250	1,000	280 m ²
Erdgeschoss	m	m	-	m ²
	30,250	9,250	1,000	279,813
auskragende Loggia	3,950	0,250	4,000	3,950
				<u>284 m²</u>
Obergeschoss	m	m	-	m ²
	30,250	9,250	1,000	279,813
auskragende Loggia	3,950	0,250	4,000	3,950
				<u>284 m²</u>
Dachgeschoss	m	m	-	m ²
gesamt	30,250	9,250	1,000	280 m ²
Spitzboden	m	m	-	m ²
gesamt	30,250	4,850	1,000	147 m ²
Brutto Grundfläche Doppelhaus				1.275 m²

3.3.2 Haus Nr. 11, Erdgeschosswohnung rechts (Nord), 56,23 m²

Anmerkung

Die Obergeschosswohnungen in dem Haus Nr. 11 konnten nicht besichtigt werden. Ihr Grundriss ist mit den Erdgeschosswohnungen identisch.

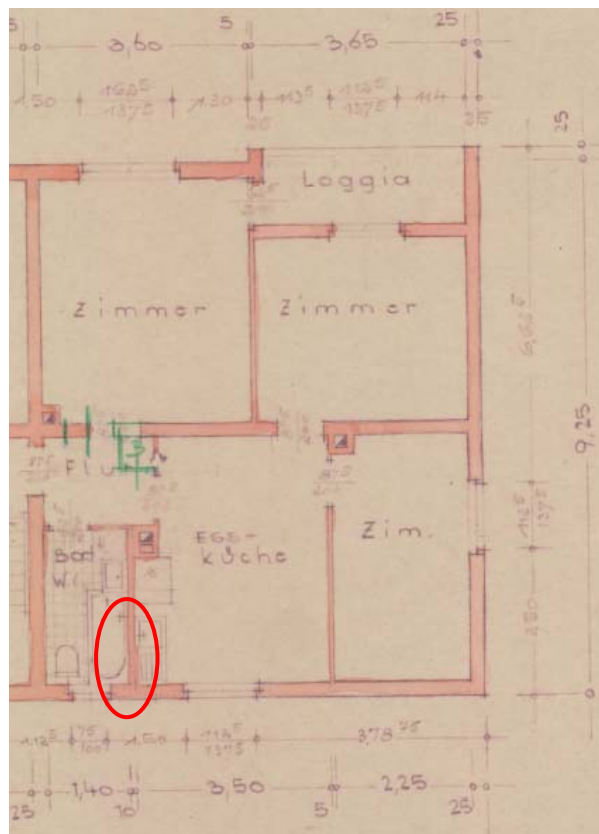
Ausstattungsmerkmale

Wohnung Nordseite:

- Sanierung des Bades (Mieterleistung) um das Jahr 2020
- Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC
- Bodenbelag Laminat (Mieterleistung)
- Loggia auf der Westseite
- Kleinerer Wasserschaden in der Decke über Bad und Küche

Grundriss

Bereich des Wasserschadens rot markiert



Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Die hier dargestellten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen.

Kontrolle der Wohnfläche Haus 11 EG rechts

Loggia	1,250	3,450	0,250	1,078
Zimmer	3,200	3,650	1,000	11,680
Zimmer	4,250	3,600	1,000	15,300
Flur	1,500	1,900	1,000	2,850
Bad	2,700	1,400	1,000	3,780
Essküche	4,250	3,500	1,000	14,875
	2,100	0,450	-1,000	-0,945
Zimmer	4,250	2,250	1,000	9,563
				58,181
Abzug für Putz und Belag			3%	-1,745
Wohnfläche				56,44 m²

3.3.3 Haus Nr. 11, Erdgeschosswohnung links, 46,02 m²

Anmerkung

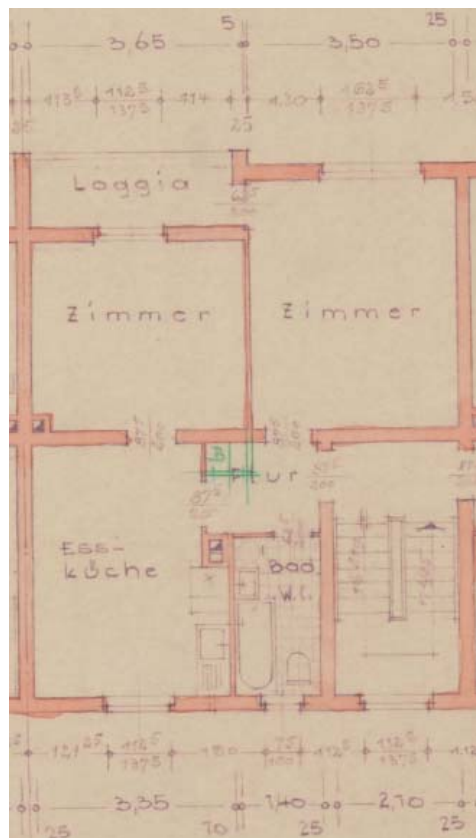
Die Obergeschosswohnungen in dem Haus Nr. 11 konnten nicht besichtigt werden. Ihr Grundriss ist mit den Erdgeschosswohnungen identisch.

Ausstattungsmerkmale

Wohnung Südseite:

- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Bodenbelag Laminat
- Loggia auf der Westseite

Grundriss



Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Die hier dargestellten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen.

Kontrolle der Wohnfläche Haus 11 EG links

	m	m	-	m ²
Zimmer	4,250	3,500	1,000	14,875
Loggia	1,250	3,450	0,250	1,078
Zimmer	3,200	3,650	1,000	11,680
Essküche	4,250	3,350	1,000	14,238
	2,100	0,450	-1,000	-0,945
Flur	1,500	1,900	1,000	2,850
Bad	2,700	1,400	1,000	3,780
				47,556
Abzug für Putz und Belag			3%	-1,427
Wohnfläche				46,13 m²

3.3.4 Haus Nr. 11, Dachgeschosswohnung rechts, 43,34 m²

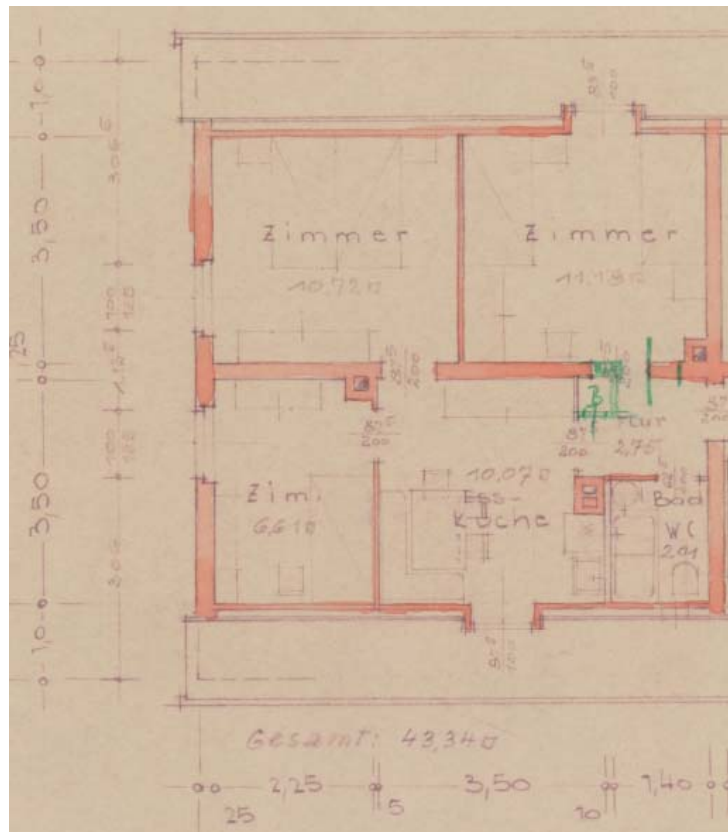
Ausstattungsmerkmale

Wohnung rechts (Nordseite):

- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Bodenbelag Laminat
- Feuchtigkeit im Bereich der Abseite Ost

Grundriss

spiegelverkehrt



Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Die hier dargestellten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen.

Kontrolle der Wohnfläche Haus 11 DG rechts

	m	m	-	m ²
Zimmer	3,200	3,650	1,000	11,680
Zimmer	3,200	3,600	1,000	11,520
Flur	1,500	1,900	1,000	2,850
Bad	1,500	1,400	1,000	2,100
Essküche	3,200	3,500	1,000	11,200
	1,650	0,450	-1,000	-0,743
Zimmer	3,200	2,250	1,000	7,200
				45,807
Abzug für Putz und Belag			3%	-1,374
Wohnfläche				44,43 m²

3.3.5 Haus Nr. 11, Dachgeschosswohnung links, 36,71 m²

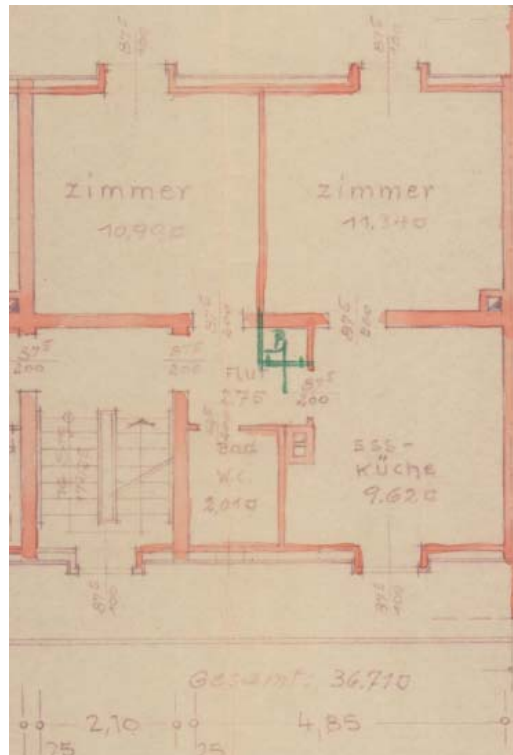
Ausstattungsmerkmale

Wohnung Südseite:

- Die Wohnung steht zurzeit leer
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Bodenbelag Laminat
- Feuchtigkeit im Bereich der Abseite Ost

Grundriss

spiegelverkehrt



Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Die hier dargestellten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen.

Kontrolle der Wohnfläche Haus 11 DG links

	m	m	-	m ²
Zimmer	3,200	3,500	1,000	11,200
Zimmer	3,200	3,650	1,000	11,680
Essküche	3,200	3,350	1,000	10,720
	1,650	0,450	-1,000	-0,743
Flur	1,500	1,900	1,000	2,850
Bad	1,500	1,400	1,000	2,100
				37,807
Abzug für Putz und Belag			3%	-1,134
Wohnfläche				36,67 m²

3.3.6 Haus Nr. 13, Erdgeschosswohnung rechts, 46,02 m²

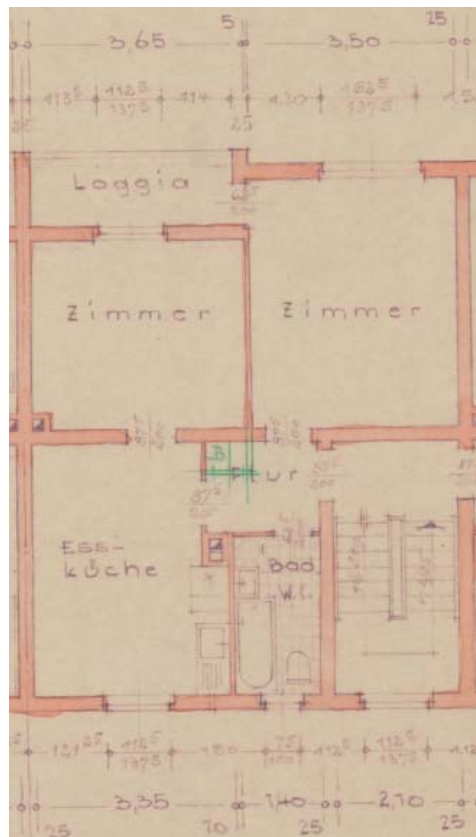
Ausstattungsmerkmale

Wohnung Nordseite:

- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Bodenbelag überwiegend Teppichboden
- Decke mit teilweise mit Kunststoffdekorplatten verkleidet
- Loggia auf der Westseite
- Wohnungseingangstür mit Drückergarnitur

Grundriss

spiegelverkehrt



Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Die hier dargestellten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Wohnung entspricht dem Haus Nr. 11, Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung links mit 46,02 m².

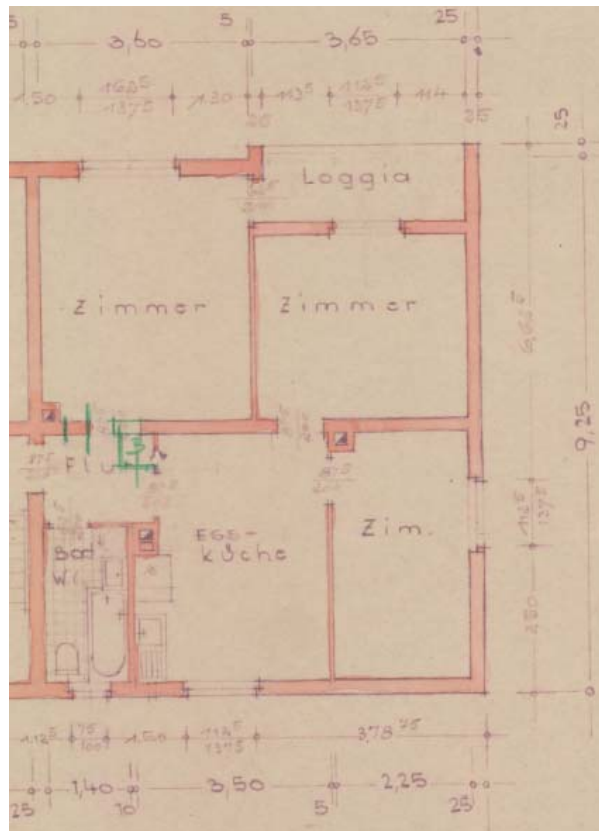
3.3.7 Haus Nr. 13, Erdgeschosswohnung links, 56,23 m²

Ausstattungsmerkmale

Wohnung Südseite:

- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Bodenbelag Laminat
- Loggia auf der Westseite
- Feuchtigkeit im Deckenbereich der Außenwand

Grundriss



Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Die hier dargestellten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Wohnung entspricht dem Haus Nr. 11, Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung rechts mit 56,23 m².



3.3.8 Haus Nr. 13, Obergeschosswohnung rechts, 46,02 m²

Anmerkung

Die Obergeschosswohnungen in dem Haus Nr. 13 sind in ihrem Grundriss und den Wohnflächen mit den Erdgeschosswohnungen identisch und werden deshalb an dieser Stelle nicht noch einmal gesondert beschrieben.

Ausstattungsmerkmale

Wohnung Nordseite, rechts:

- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC, starker Schimmelbefall durch eindringende Feuchtigkeit von oben
- Bodenbelag überwiegend Laminat
- Loggia auf der Westseite

3.3.9 Haus Nr. 13, Obergeschosswohnung links, 56,23 m²

Ausstattungsmerkmale

Wohnung Südseite, links:

- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC,
- Bodenbelag überwiegend Teppichboden
- Loggia auf der Westseite

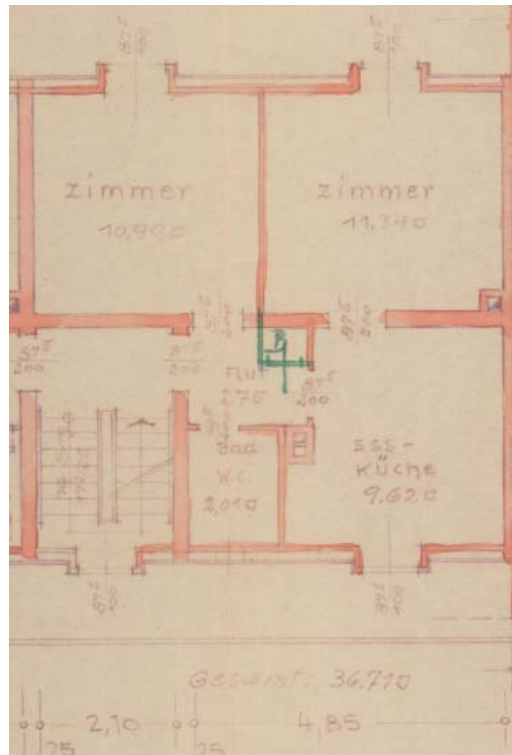
3.3.10 Haus Nr. 13, Dachgeschosswohnung rechts, 36,71 m²

Ausstattungsmerkmale

Wohnung Südseite:

- Die Wohnung steht zurzeit leer.
- Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand nicht vermietbar.
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Bodenbelag Laminat

Grundriss



Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Die hier dargestellten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Wohnung entspricht dem Haus Nr. 11, Dachgeschosswohnung links mit 36,71 m².

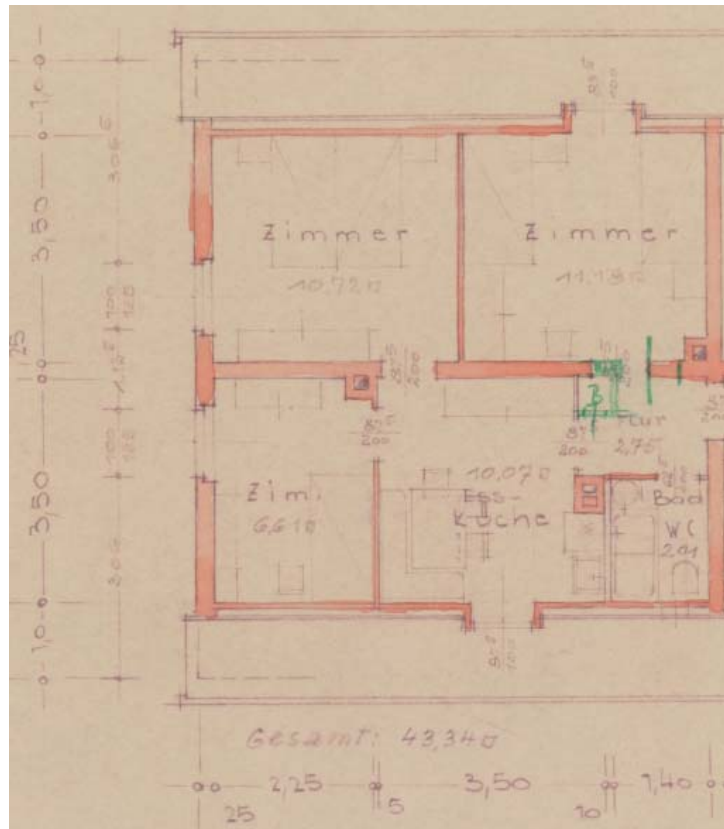
3.3.11 Haus Nr. 13, Dachgeschosswohnung links, 43,34 m²

Ausstattungsmerkmale

Wohnung Südseite:

- Die Wohnung steht zurzeit leer
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Bodenbelag Laminat
- Feuchtigkeit im Bereich der Abseite Ost

Grundriss



Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Die hier dargestellten Maße wurden aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die Wohnung entspricht dem Haus Nr. 11, Dachgeschosswohnung rechts mit 43,34 m².

3.3.12 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 ist verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz, das im Jahr 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bestandsgebäude mit geringen Dämmeigenschaften der Außenhülle

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.

Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden.

Da es sich um ein älteres, energetisch nicht modernisiertes Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG keinesfalls gerecht wird und ein Energieausweis dies auch mit dem Label „H“ > 250 kWh/(m²*Jahr) dokumentieren würde.

Hinweis auf Schadstoffrisiken

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

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

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.



4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

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

Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen **Ertragswertverfahrens**, wie es in 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 in Teilen 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:

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

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



Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus den folgenden Komponenten:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (der Gebäude und des Grundstücks)
- * Sachwertfaktor
- = vorläufiger marktangepasster 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 Flurstück 12/56

Bodenrichtwert	Eine am 16.02.2024 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2022 mit 90 €/m² angegeben wird.	
Bodenrichtwert und Bodenwert	Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> • erschließungsbeitragsfrei • Mischgebiet Mehrfamilienhäuser • Grundstücksfläche 1.200 m² • WGFZ $\leq 0,80$ Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit den vorliegenden Grundstücksdaten überein.	
Anpassung wegen der Lage	Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Bodenwert ist auf die vorhandene Situation angepasst.	
Anpassung wegen der Grundstücksform	Das Grundstück hat eine für die Mehrfamilienhausbebauung typische Form mit einem günstigen Seitenverhältnis. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.	
Anpassung aufgrund des Stichtages	Der Bodenrichtwert ist in den Jahren zwischen 2010 und 2022 um 5 €/m² gestiegen. Die Datenbasis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 stammt aus Verkaufspreisen der Jahre 2020 und 2021. Seither ist es zwischenzeitlich zu einer weiteren Bodenpreissteigerungen gekommen, die aktuell jedoch wieder rückläufig ist. Ich schätze bezogen auf den Wertermittlungsstichtag den Bodenrichtwert zum 01.01.2022 als zutreffend.	
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:	
	Bodenrichtwert	90,00 €/m ²
	* Grundstücksgröße	1.216 m ²
Flurstück 12/56	= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	109.440 €



4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für das Mehrfamilienhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieter im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt.

Ausstattung der Wohnung

Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an, die auf den im Folgenden eingefügten Ausstattungstabellen (siehe folgende Seiten) dargestellt werden.

Die Wohnungen unterscheiden sich in ihrem Ausstattungsstandard nur unwesentlich.

An dem Gesamtgebäude wurden nur die Giebelseiten mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Somit muss der Ausstattungsstandard der Außenwände zwischen beiden Ausstattungsstufen (2,0 bzw. 2,2 Punkte) interpoliert werden.

Mietwertdifferenz

Am Beispiel einer 45 m² großen Wohnung schlägt sich der unterschiedliche Ausstattungsstandard bei sonst gleichen Voraussetzungen (Bodenrichtwert 90 €/m² und das mit der Innenausstattung korrespondierende fiktive Baujahr 1985) mit einer Mietwertdifferenz von **0,10 €/m²** zu Buche, wie die folgenden Auszüge aus dem Mietwertkalkulator zeigen:

45 m² Wohnung

Ausstattungsstandard 2,0

Mika - Mietwertkalkulator 2023 **durchschnittliche Wohnraummiete** (berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1-2023)

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Dillenburg
angesetzter Bodenrichtwert	90 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1985
Ausstattung	einfach bis mittel (2)
Wohnfläche	45 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) **6,45 €/m²**

45 m² Wohnung

Ausstattungsstandard 2,2

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Dillenburg
angesetzter Bodenrichtwert	90 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1985
Ausstattung	einfach bis mittel (2,2)
Wohnfläche	45 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) **6,55 €/m²**



Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5
Außenwände	einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1990)	Hohblockstein/Glitzerziegel, nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995)	Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995)	Verblend-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard
Dach	einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung	einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor ca. 1995)	bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995); einfache Konstruktion	bessere Eindeckung mit Überdachschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005); anspruchsvolle Konstruktion	hochwertige Eindeckung; Dämmung im Passivhausstandard; aufwändige Konstruktion
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; hochwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung; Außentür in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, Lehmputz oder Kalkanstrich; Türen einfacher Art	massive tragende Wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise; einfache Türen; Stahlzargen	massive nicht tragende Wände oder gedämmte Ständerwände; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk; Wandverfälschung; gestaltete Massivholztüren; Schiebetelemente; Glastüren	Gestaltete Wandabläufe; Verfälschung aus Edelholz oder Metall; Akustikputz; raumhohe Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschalldämmung	Holzbalkendecke mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe	Beton- oder Holzbalkendecke; Treppe aus Stahlbeton oder Stahl-, Hartholztreppe; Trittschalldämmung	Decke mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung; gewendelte Treppe; hochwertige Hartholztreppe	Decke mit großer Spannweite; Metall- o. Edelholzverkleidung; breite Metall- o. Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag oder Belag einfacher Art	Lindeurn-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art	Lindeurn-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett; Naturstein-, Platten- o. Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Installation auf Putz	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Fliesen	Bad mit WC, Dusche u. Badewanne; Gäste-WC; raumhoch gefliest	Pro Wohneinheit: 1-2 Bäder gehobener Qualität; Gäste-WC	Pro Wohneinheit: mehrere hochwertige Bäder, Gäste-WC
Heizung	Einzelöfen/ Nachtspeicheröfen	Zentralheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 2005); evtl. Solarkollektoren; Fußbodenheizung	Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Solarkollektoren
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen/ Sicherungen; Leitungen tlw. auf Putz; sehr einfache Grundrisskonzeption (kleine Räume)	wenige Steckdosen/ Sicherungen; einfache Grundrisskonzeption	ausreichend Steckdosen/ Sicherungen; durchsichtige zeitgemäße Grundrisskonzeption	hochwertige Elektroinstallation; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption	hochwertige Elektroinstallation zusätzl. Alarm, Video, Klima; sehr großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption

2,0

[← Zurück zur Einführung](#)

[← Zurück zur Berechnung](#)

Berechnete Ausstattungsstufe: einfach bis mittel

(Um die Berechnung anhand der groben Auswahl durchzuführen, setzen Sie im Reifer Berechnung unter Punkt 3 den Haken bei 'grobe Auswahl verwenden')

Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5
Außenwände	einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1980)	Hohlblockstein/Gitterziegel; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995)	Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995)	Verblend-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard
Dach	einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung	einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor ca. 1995)	bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995); einfache Konstruktion	bessere Eindeckung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005); anspruchsvolle Konstruktion	hochwertige Eindeckung; Dämmung im Passivhausstandard; aufwändige Konstruktion
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; hochwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung; Aufsätze in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, Lehmputz oder Kalkanstrich; Türen einfachster Art	massive tragende Wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise; einfache Türen; Stahlzargen	massive nicht tragende Wände oder gedämmte Ständerwände; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk; Wandvertiefung; gestaltete Massivholztüren; Schiebetelemente; Glastüren	Gestaltete Wandbläure; Vertiefung aus Edelholz oder Metall; Akustikputz; raumhohe Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschalldämmung	Holzbalkendecke mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe	Beton- oder Holzbalkendecke; Treppe aus Stahlblech oder Stahl; Hartholztreppe; Trittschallschutz	Decke mit größerer Spannweite; Deckenvertiefung; gewendelte Treppe; hochwertige Hartholztreppe	Decke mit großer Spannweite; Metall- o. Edelholzvertiefung; breite Metall- o. Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag oder Belag einfachster Art	Linolesum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art	Linolesum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett; Naturstein-, Platten- o. Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Installation auf Putz	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Fliesen	Bad mit WC, Dusche u. Badewanne; Gäste-WC; raumhoch gefliest	Pro Wohneinheit: 1-2 Bäder gehobener Qualität; Gäste-WC	Pro Wohneinheit: mehrere hochwertige Bäder, Gäste-WC
Heizung	Einzelöfen/ Nachtspeicheröfen	Zentralheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 2005); evtl. Solarkollektoren; Fußbodenheizung	Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Solarkollektoren
Sonstige technische Ausstattung	Sehr wenige Steckdosen/ Sicherungen; Leitungen thw. auf Putz; sehr einfache Grundriss-konzeption (kleine Räume)	wenige Steckdosen/ Sicherungen; einfache Grundrisskonzeption	ausreichend Steckdosen/ Sicherungen; durchschnittliche zeitgemäße Grundrisskonzeption	hochwertige Elektroinstallation; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption	hochwertige Elektroinstallation zusätzl. Alarm, Video, Klima; sehr großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption

2,2

[←-- Zurück zur Einführung](#)[←-- Zurück zur Berechnung](#)**Berechnete Ausstattungsstufe: einfach bis mittel**

(Um die Berechnung anhand der groben Auswahl durchzuführen, setzen Sie im Reiter Berechnung unter Punkt 3 den Haken bei 'grobe Auswahl' verwenden)

Wohnungsgrößen

Entsprechend der jeweiligen Wohnungsgrößen variiert der mit dem MIKA ermittelte Mietwert so, dass die kleineren Wohnungen mit einem höheren spezifischen Mietwert bedacht werden.

Für die Ermittlung des Rohertrags werden die in den Plänen angegebenen Wohnungsgrößen angesetzt, die in den Vergleichsrechnungen hinreichend genau bestätigt wurden.

Die folgende Zusammenstellung zeigt diesen Zusammenhang für die im vorliegenden Fall vier unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 56,23 m², 46,02 m², 43,34 m² und 36,71 m².

Mietwerte nach Ausstattung und Flächengröße (Basis MIKA 2023)

Grunddaten:	Fiktives Baujahr	1985
Lagewert:	BRW je m ² nach BORIS	90 €

Wohnungsgröße	Ausstattung 2,0 Wohnraummiete	Ausstattung 2,2 Wohnraummiete	Mittelwert Wohnraummiete
60 m ²	6,10 € m ²	6,20 € m ²	6,15 € m ²
56,23 m²			6,25 € m²
55 m ²	6,20 € m ²	6,30 € m ²	6,25 € m ²
50 m ²	6,30 € m ²	6,40 € m ²	6,35 € m ²
46,02 m²			6,45 € m²
45 m ²	6,45 € m ²	6,55 € m ²	6,50 € m ²
43,34 m²			6,50 € m²
40 m ²	6,55 € m ²	6,65 € m ²	6,60 € m ²
36,71 m²			6,75 € m²
35 m ²	6,75 € m ²	6,85 € m ²	6,80 € m ²

Interpolierte Mietwerte für die Wohnungsgrößen (gerundet wie bei MIKA auf 0,05 €/m²)**Anpassung wegen des Stichtages**

Die mit dem Mietwertkalkulator MIKA 2023 ermittelten Werte beziehen sich auf den 01.01.2023. Für den Wertermittlungsstichtag werden die Werte mit dem bereits veröffentlichten Verbraucherpreisindex vom Dezember 2022 auf den Dezember 2023 umgerechnet:

Dezember 2022	113,2		
Dezember 2023	117,4	117,4/113,2	1,037

Die erzielbare Miete für das Gesamtobjekt wird auf dieser Basis ermittelt und der tatsächlich gezahlten Miete gegenübergestellt:



	Erzielbare Miete (Größe nach Planeintrag)					Bezahlte Miete	
	aus Planeintrag	VPI			gerundet		
Wohnfläche gesamt				1,037		11	
Erdgeschoss links	46,02 m ²	6,45 €	297 €	308 €	310 €	350 €	7,61 €
Erdgeschoss rechts	56,23 m ²	6,25 €	351 €	364 €	365 €	345 €	6,14 €
Obergeschoss links	46,02 m ²	6,45 €	297 €	308 €	310 €	290 €	6,30 €
Obergeschoss rechts	56,23 m ²	6,25 €	351 €	364 €	365 €	305 €	5,42 €
Dachgeschoss links	36,71 m ²	6,75 €	248 €	257 €	255 €	Leerstand	
Dachgeschoss rechts	43,34 m ²	6,50 €	282 €	292 €	290 €	350 €	8,08 €
	284,55 m²		1.826 €		1.895 €	1.640 €	
Wohnfläche gesamt						13	
Erdgeschoss links	56,23 m ²	6,25 €	351 €	364 €	365 €	395 €	7,02 €
Erdgeschoss rechts	46,02 m ²	6,45 €	297 €	308 €	310 €	205 €	4,45 €
Obergeschoss links	56,23 m ²	6,25 €	351 €	364 €	365 €	500 €	8,89 €
Obergeschoss rechts	46,02 m ²	6,45 €	297 €	308 €	310 €	400 €	8,69 €
Dachgeschoss links	43,34 m ²	6,50 €	282 €	292 €	290 €	Leerstand	
Dachgeschoss rechts	36,71 m ²	6,75 €	248 €	257 €	255 €	Leerstand	
	284,55 m²		1.826 €		1.895 €	1.500 €	

Erzielbare Nettokaltmiete und jährlicher Rohertrag

Die erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das Mehrfamilienhaus mit der Nutzung des Kellers schätze ich auf insgesamt

$$2 * 1.895 \text{ €/ Monat} = 3.790 \text{ €/ Mt.}$$

Im Weiteren wird eine Nettokaltmiete von rund 3.800 €/Monat als erzielbar unterstellt. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Wohnung im Dachgeschoss Haus Nr. 13 wieder bewohnbar hergestellt ist, die beschriebenen Kleinreparaturen durchgeführt wurden und ein Energieausweis vorliegt, so dass die Vermietung auch rechtlich möglich ist.

jährlicher Rohertrag

45.600 €/Jahr

4.3.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Modernisierungsrisiko
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte sind, soweit sie sich nicht prozentual auf den Rohertrag beziehen, mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2023 hochzurechnen. Der Index lag bezogen auf des Jahr 2015 im maßgebenden Monat Oktober 2001 bei 77,1, für das Jahr 2024 ist der Indexwert des Monats Oktober 2023 mit 117,8 festgestellt worden.

Der Umrechnungsfaktor von $117,8/77,1 = 1,53$ ist zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie schätze ich die Verwaltungskosten auf 230 € je Wohnung (Preisbasis 2001). Aktuell sind 350 €/ Wohnung zu berücksichtigen.

Bei der **Nutzung als Zwölffamilienhaus** schätze ich die Verwaltungskosten ohne Berücksichtigung der beiden Stellplätze daher auf rund

$$12 * 350 \text{ €} = \quad \quad \quad \mathbf{4.200 \text{ €/Jahr}}$$

Instandhaltungskosten Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Mietwohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt mit 9,00 €/m² (Preisbasis 2001) an.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 9,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von ca. 52,8% zu berücksichtigen ist, so dass aktuell 13,75 €/m² angesetzt werden. Auf die Mietfläche der Wohnungen bezogen sind das:

$$569 \text{ m}^2 * 13,75 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \mathbf{7.824 \text{ €/Jahr}}$$

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

$$2\% \text{ von } 45.600 \text{ €} = \quad \quad \quad \mathbf{912 \text{ €/Jahr}}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Mehrfamilienhaus ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	4.200 €/Jahr
Instandhaltungskosten	7.824 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>912 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund 12.936 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 28% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 20 – 35% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für Vierfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser) ist der Wert 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 2023 die folgende Statistik veröffentlicht:

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Empfehlung des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 – 3,5 %	70 – 90 Jahre	18 – 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 – 4,0 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 – 7,0 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 – 7,5 %	50 – 70 Jahre	20 – 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 – 8,0 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	10 – 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 – 7,5 %	50 – 80 Jahre	15 – 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 – 8,5 %	40 – 80 Jahre	15 – 30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 – 8,0 %	30 – 60 Jahre	20 – 35 %
E 2 Hotels	5,0 – 8,5 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %

Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 – A 5) ist ca. 25 % höher festzusetzen. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen; Denkmale und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.

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

Stand: Januar 2023

Liegenschaftszinssatz Laut der Statistik des IVD kann für Mehrfamilienhäuser mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 – 5,5% gerechnet werden.

Den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einer Größe von über 300 m² gibt der Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2023 für die Jahre 2019- 2022 bei einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren und einem Bodenwert von 94 €/m² mit 3,3% ± 0,8% an.

Für zurückliegende Kauffälle sind im Immobilienmarktbericht 2019 folgende Werte für Mehrfamilienhäuser mit über 300 m² Wohnfläche veröffentlicht:

2016: 5,3%± 1,7%, Bodenrichtwert 91 €/m², Restnutzungsdauer 34 Jahre
2018: 5,3%± 1,7%, Bodenrichtwert 91 €/m², Restnutzungsdauer 34 Jahre

Hier wird deutlich wie sich der Liegenschaftszinssatz im Verhältnis zum Kapitalmarktzinssatz bewegt.

Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Nutzung

Regional – Gewerbliche Nutzung - Mittelwerte									
Jahrgang (Mittel) (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2020	3,3	0,8	17,9	4,4	12	6,39	94	42	25
(2019-2022)						Ø Wfl. 457 m ²			

Immobilienmarktbericht 2023

Lage des Objektes

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist maßgeblich abhängig von der Lage des Objektes. Höhere Bodenpreise bewirken eine Verringerung des Investitionsrisikos und somit einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz. Eine kürzere Restnutzungsdauer bewirkt ebenfalls einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz.

Die Wohnlage im Bereich der Bahnhofstraße drückt sich nur unzureichend im reinen Lagewert aus. Die Lage ist überwiegend durch teilweise stark modernisierungsbedürftige Gewerbegebäude gekennzeichnet, die für einen Investor ein erhebliches Risikopotential insbesondere für die weitere Nutzung darstellen.

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem vergleichbaren Bodenrichtwert von 90 €/m², einer vergleichbaren Nettokaltmiete, jedoch einer Restnutzungsdauer von nur 10 Jahren, unter Berücksichtigung der in letzter Zeit wieder steigenden Kredit- und Sparzinsen den Liegenschaftszinssatz über dem oberen Bereich der im Immobilienmarktbericht 2023 angegebenen Bandbreite.

Wegen der gestiegenen Kapitalmarktzinsen, die für risikoärmere Investitionen derzeit ca. 4% Zinsen gewährleisten, orientiert sich der aktuelle Liegenschaftszinssatz an den Kauffällen der Jahre 2016 bzw. 2018.

Ich schätze den Liegenschaftszinssatz auf 5,0%.



4.3.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 5,0% und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man für das Mehrfamilienhaus einen Ertragsvervielfältiger von 7,7217.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	45.600 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	12.936 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	32.664 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 5,0% von 109.440 €	5.472 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	27.192 €/Jahr
* Vervielfältiger	7,7217
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	209.968 €
+ Bodenwert	109.440 €

vorläufiger Ertragswert 319.408 €

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.

Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor aus dem Quotienten des vorläufigen Ertragswertes und dem Rohertrag ermittelt ergibt einen Wert von

$$319.408 \text{ €} / 45.600 \text{ €} = 7,0$$

Im Immobilienmarktbericht 2023 ist ein Wert von $17,9 \pm 4,4$ veröffentlicht, der für Gebäude mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 42 Jahren und einem mittleren Bodenwert von 94 €/m² ermittelt wurde.

Im Immobilienmarktbericht 2019 ist für das Jahr 2016 ein Wert von $13,2 \pm 3,8$ veröffentlicht, der für Gebäude mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 34 Jahren und einem mittleren Bodenwert von 91 €/m² ermittelt wurde.

Aufgrund der kurzen Restnutzungsdauer von 10 Jahren bestätigt der Rohertragsfaktor insbesondere mit den Daten des Immobilienmarktberichts 2019 den ermittelten vorläufigen Ertragswert.

4.4 Sachwertverfahren

4.4.1 Sachwert des Gebäudes und Alterswertminderung

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden in dem für den Wertermittlungsstichtag aktuellsten Immobilienmarktbericht 2023 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 Normalherstellungskosten für das Jahr 2010 inklusive 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 ein vergleichbares Gebäude, mit **738 €/m² 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 Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise sind von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag 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

Die Baukosten für Wohngebäude sind zwischen dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten und dem Jahr 2015 (Bezugszeitpunkt für den Originalwert der Baupreisindizes) somit um den Faktor

$$100,0/90,1 = \mathbf{1,110} \text{ gestiegen.}$$

Auf den Wertermittlungsstichtag bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2015:

- 1. Quartal 2023 mit 158,9 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- 2. Quartal 2023 mit 160,2 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- 3. Quartal 2023 mit 160,6 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- 4. Quartal 2023 mit 161,3 Bezugsjahr ist das Jahr 2015

Der Baupreisindex für das erste Quartal 2024 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet. Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 1. Quartal 2024 in Höhe von

$$161,3 + (0,5 * 0,7 + 0,3 * 0,4 + 0,2 * 1,3) = \mathbf{162,0} \text{ ermitteln.}$$

**Kostenkennwerte im vorliegenden Fall**

Der endgültige Kostenwert für das Mehrfamilienhaus berechnet sich mit den Baupreisentwicklungen somit wie folgt:

Ausgangswert	738 €/m ²
* Baupreisentwicklung 2010 – 2015	1,110
* Baupreisentwicklung 2015 – 2024	1,620
= korrigierter Kostenkennwert	1.327 €/m ²

Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche wurde unter Punkt 3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu **1.275 m²** ermittelt.

Herstellungskosten ursprüngliches Wohngebäude

Mit dem oben ermittelten und korrigierten Kostenkennwert und der berechneten dem Gebäudetyp zugeordneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes.

korrigierter Kostenkennwert	1.327 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	1.275 m ²
Normalherstellungskosten des Gebäudes	1.691.925 €

Gesamtnutzungsdauer für NHK 2010

Nach der Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergibt sich für Mehrfamilienhäuser bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer **von 70 Jahren**.

Lineare Alterswertminderung

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 10 Jahren am Wertermittlungstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $60/70 = 86$ Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten bauliche Anlagen	1.691.925 €
– 86% Alterswertminderung	<u>- 1.455.055 €</u>
Sachwert des Mehrfamilienhauses	236.870 €



4.4.2 Sachwert und Marktanpassung

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	236.870 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (3%)	7.106 €
+ Bodenwert Flurstück 12/56	<u>109.440 €</u>
= Vorläufiger Sachwert	353.416 €

Sachwertfaktor

Im **Immobilienmarktbericht 2023** für die Region Mittelhessen sind **keine Sachwertfaktoren** auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 12.09.2012 für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 350.000 € kann mit den in der Tabelle aufgrund von Kauffällen in den Jahren 2016- 2018 für Drei- und Mehrfamilienhäuser bei Bodenwerten zwischen 50 €/m² und 99 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 71 €/m²) angegebenen Werten im Immobilienmarktbericht 2019 ein Sachwertfaktor von 0,82 abgelesen werden.

Sachwertfaktor

Der Lagewert des Bewertungsobjektes liegt mit einem Bodenwert von 90 €/m² über dem im Modell ermittelten mittleren Bodenwert von 71 €/m².

Die vorhandene Gebäudegröße (BGF 1.275 m²; Wohnfläche 569 m²) liegt auch über dem Mittelwert der Tabelle (BGF 637 m²; Wohnfläche 303 m²). Die Restnutzungsdauer ist mit 10 Jahren geringer als der Mittelwert, der vorläufige Sachwert liegt über dem Mittelwert.

Der aus dem vorläufigen Ertragswert und dem vorläufigen Sachwert vergleichsweise herleitbare Sachwertfaktor ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Ertragswert	319.408 €
/ vorläufiger Sachwert	353.416 €

* vergleichbarer Sachwertfaktor **0,90**

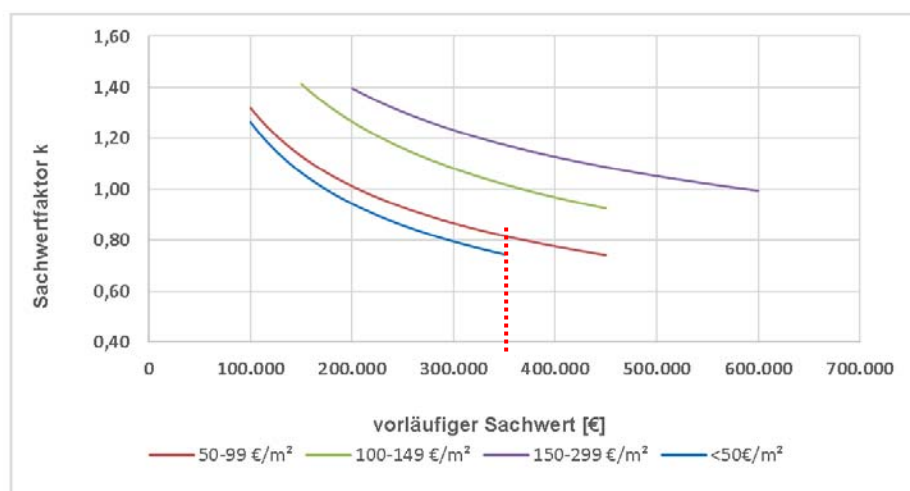
Der vergleichbare Sachwertfaktor liegt damit über dem Wert, der im Immobilienmarktbericht 2019 festgestellt wurde. Ursächlich dafür ist die kurze Restnutzungsdauer und damit der Bodenwertanteil von ca. 35% am Ertragswert, gegenüber dem Anteil von 26% am bereinigten Kaufpreis, wie es der Durchschnitt der veröffentlichten Werte widerspiegelt.

Mit größer werdendem Bodenwertanteil tendiert der Sachwertfaktor obligatorisch gegen 1,0.

9.2.4 Sachwertfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser (regionale Auswertung)

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m ²	50 €/m ² bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 149 €/m ²	150 €/m ² bis 299 €/m ²
100.000				
150.000	1,07	1,13	1,41	1,53
200.000	0,94	1,01	1,27	1,40
250.000	0,86	0,93	1,16	1,30
300.000	0,80	0,87	1,08	1,23
350.000	0,74	0,82	1,02	1,17
400.000	0,70	0,78	0,97	1,13
450.000		0,74	0,93	1,09
500.000		0,71	0,89	1,05
550.000		0,69	0,86	1,02
600.000		0,66		
Merkmale der Datengrundlage				
Anzahl Kauffälle	21	89	31	51
Kauffälle Jahrgang	2016-2018	2016-2018	2016-2018	2016-2018
Bestimmtheitsmaß R ²	0,37	0,50	0,25	0,33
Ø vorl. Sachwert [€]	276.415	303.249	338.960	350.022
Ø Grundstücksgröße [m ²]	1.086	843	904	805
Ø BRW [€/m ²]	39	71	124	167
Ø RND [Jahre]	33	30	31	31
Ø Standardstufe	2,4	2,3	2,4	2,2
Ø BGF [m ²]	580	637	580	600
Ø Wohnfläche [m ²]	311	303	315	330
Ø Wert Außenanlage [€]	8.930	9.173	8.376	8.096
Ø Wert Nebengebäude [€]	7.188	6.667	9.286	7.632
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,21	0,26	0,32	0,35
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	700	821	1.234	1.247

Hinweis: Die kursiv gedruckten Werte liegen im extrapolierten Bereich.



Auswertung AfB Marburg



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 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.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden 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 10 Jahren ermöglicht. Die Entsorgungskosten des asbesthaltigen Materials müssen anteilig auch dann berücksichtigt werden, wenn ein Austausch der Dachdeckung in den nächsten Jahren nicht geplant ist.

Wie weiter oben beschrieben, weist das Gebäude Unregelmäßigkeiten auf, die jeder potentielle Käufer beim Kauf berücksichtigen wird.

Die Höhe der erforderlichen Investition selbst ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nur grob abschätzbar. In der Regel wird die erforderliche Instandsetzung des Objektes mit Um- und Ausbauten bzw. mit anderen Modernisierungen kombiniert, die jedoch auch eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken können.

Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Investitionen ist demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzung- bzw. Sanierungsplanes erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die grobe Abschätzung der erforderlichen Kosten wird ebenfalls eine einfache bis mittlere Ausstattung berücksichtigt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale setzen sich nur aus den dringend notwendigen Instandhaltungskosten zusammen.

**Wertmindernde
besondere objekt-
spezifische Grund-
stücksmerkmale**

Hier sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Entsorgung asbesthaltige Dachdeckung 5.000 €
- Dämmung der obersten Geschossdecke 4.000 €
- Reparaturen an diversen Fenstern und Balkontüren 5.000 €
- Schimmelbeseitigung in verschiedenen Wohnungen 5.000 €
- Sanierung und Räumung der leerstehenden Wohnungen 15.000 €
- Energienachweis 1.000 €

wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale - **35.000 €**

Da zwischen dem Tag der Ortsbesichtigung (Wertermittlungstichtag) und dem Tag der Versteigerung ein gewisser Zeitraum liegt und eventuell im Rahmen der Zwangsverwaltung verschiedene der aufgeführten Unzulänglichkeiten beseitigt werden, könnte ein geringerer Abschlag sachgerecht sein.



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.

Berechnung des Verkehrswertes Auf der Grundlage des obigen Sachwertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert des Flurstücks als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

	Vorläufiger Ertragswert	319.408 €
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 35.000 €</u>
=	Berechneter Verkehrswert	284.408 €

Verkehrswert Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks in der

**Gemarkung Dillenburg,
Flur 12, Flurstück 12/56
Gebäude- und Freifläche,
Größe 1.216 m²**

zum Wertermittlungstichtag **13. Februar 2024** auf insgesamt rund

285.000 €

Der Wert ist mit dem Ertragswertverfahren ermittelt worden.

Der zur Plausibilitätskontrolle ermittelte vorläufige Sachwert von 353.416 € bestätigt mit einem Sachwertfaktor von 0,90 den ermittelten vorläufigen Ertragswert von 319.408 €.

Aufgrund von Reparaturen im Rahmen der Zwangsverwaltung könnten verschiedene der aufgeführten Unzulänglichkeiten beseitigt werden, so dass ein geringerer Abschlag für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gerechtfertigt sein kann.

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

Sinn- Fleisbach, den 5. März 2024