



176

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 28/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

betreffend das im **Grundbuch von Mandeln Blatt 1937**
eingetragene Grundeigentum

lfd. Nr. 2, Gemarkung Mandeln, Flur 8, Flurstück 1071
Grünland, Spitzwiese, 3. Gewinn, 325 m²

lfd. Nr. 3, Gemarkung Mandeln, Flur 6, Flurstück 127/794
Gartenland, Oberdorf, 510 m²

lfd. Nr. 4, Gemarkung Mandeln, Flur 6, Flurstück 700/2
Gebäude- und Freifläche, 713 m²

lfd. Nr. 5, Gemarkung Mandeln, Flur 6, Flurstück 795/1
Gartenland, Oberdorf, 605 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg

Wilhelmstraße 7
35683 Dillenburg

Ausfertigung für das ZVG-Portal

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Grundbuch von Mandeln Blatt 1937, lfd. Nr. 2	Mandeln, Flur 8, Flurstück 1071
---	--

Wertermittlungstichtag	19. Mai 2026
Grundstücksgröße	325 m ²
Bodenwert	236 €

Verkehrswert des Grundeigentums	240 €
--	--------------

Grundbuch von Mandeln Blatt 1937, lfd. Nr. 3	Mandeln, Flur 6, Flurstück 127/794
---	---

Wertermittlungstichtag	19. Mai 2026
Grundstücksgröße	510 m ²
Bodenwert	8.338 €

Baujahr/ fiktives Baujahr	ca. 1980
Fertigaragen	4 Stück
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	4 Jahre

Sachwert	
vorläufiger Sachwert der Garagengebäude	2.956 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 €
Sachwertfaktor	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	11.294 €

Verkehrswert des Grundeigentums	11.260 €
--	-----------------

Grundbuch von Mandeln Blatt 1937, lfd. Nr. 5	Mandeln, Flur 6, Flurstück 795/1
---	---

Wertermittlungstichtag	19. Mai 2026
Grundstücksgröße	605 m ²
Bodenwert	4.008 €

Verkehrswert des Grundeigentums	4.000 €
--	----------------

Grundbuch von Mandeln Blatt 1937, lfd. Nr. 4	Mandeln, Flur 6, Flurstück 700/2
Wertermittlungstichtag	19. Mai 2026
Grundstücksgröße	713 m ²
Bodenwert	33.518 €
Baujahr/ fiktives Baujahr	ca. 1910/ 1956
Wohnlich nutzbare Fläche in den 6 Wohnungen	533 m ²
Nutzfläche mit 1 Garage insgesamt	124 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Ertragswert	
erzielbarer Rohertrag pro Jahr	35.000 €
Bewirtschaftungskosten	11.649 €
Liegenschaftszinssatz	4,50%
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	206.355 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 72.000 €
Schadstoffrisiken	- 15.000 €
Verkehrswert des Grundeigentums	119.500 €
Verkehrswert der im Grundbuch von Mandeln Blatt 1937 unter lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 5 verzeichneten Flurstücke	135.000 €

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.
- Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz festgestellt worden.
- Es wird zurzeit kein Gewerbebetrieb geführt.
- 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.
- Es ist bisher kein Energieausweis erstellt worden.
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor.
- Es sind keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	5
2.	Allgemeines	6
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	9
3.1	Lage	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.3.1	Wohnung 1 im Erdgeschoss	28
3.3.2	Wohnung 2 im Obergeschoss	29
3.3.3	Wohnung 3 im Dachgeschoss	30
3.3.4	Wohnung 4 im Obergeschoss	31
3.3.5	Wohnung 5 im Obergeschoss	32
3.3.6	Wohnung 6 im Dachgeschoss	33
3.3.7	Garagen auf dem Flurstück 127/794	34
3.4	Sonstiges	35
4.	Wertermittlung	36
4.1	Verfahrenswahl	36
4.2	Bodenrichtwerte und Bodenwerte	38
4.2.1	Bodenwert Flur 8, Flurstück 1071	39
4.2.2	Bodenwert Flur 6, Flurstück 795/1	40
4.2.3	Bodenwert Flur 6, Flurstück 127/794	42
4.2.4	Bodenwert Flur 6, Flurstück 700/2	44
4.3	Sachwert Flur 6, Flurstück 124/794	45
4.3.1	Sachwert und Alterswertminderung	45
4.3.2	Sachwert und Marktanpassung	47
4.4	Ertragswert Flur 6, Flurstück 700/2	48
4.4.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	48
4.4.2	Bewirtschaftungskosten	53
4.4.3	Liegenschaftszinssatz	54
4.4.4	Ertragswert	56
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	57
5.	Verkehrswerte	59



1. Auftrag

**Beschluss vom
24.10.2025,
Aktenzeichen
8 K 28/25**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben vom 26.03.2026 be-
zugnehmend auf den Beschluss vom 24.10.2025, Aktenzeichen 8 K 28/25,
um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteige-
rungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend die im

Grundbuch von Mandeln **Blatt 1937** eingetragenen Grundstücke

lfd. Nr. 2, Gemarkung Mandeln, Flur 8, Flurstück 1071
Grünland, Spitzwiese, 3. Gewinn, 325 m²

lfd. Nr. 3, Gemarkung Mandeln, Flur 6, Flurstück 127/794
Gartenland, Oberdorf, 510 m²

lfd. Nr. 4, Gemarkung Mandeln, Flur 6, Flurstück 700/2
Gebäude- und Freifläche, 713 m²

lfd. Nr. 5, Gemarkung Mandeln, Flur 6, Flurstück 795/1
Gartenland, Oberdorf, 605 m²

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

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

Laut Grundbuchauszug vom 27.03.2026 sind keine wertrelevanten
Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches vorhanden.
Im Baulastenverzeichnis sind laut vorliegender Auskunft vom 01.04.2026
keine Baulasten zu Lasten der Flurstücke eingetragen.

Das Gutachten soll zweifach, sowie in elektronischer Fassung 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 zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Bewertungsobjekt Ifd. Nr. 2 Flurstück 1071	Bei dem Flurstück 1071 in der Flur 8 handelt sich um ein im Außenbereich von Dietzhöhlzal- Mandeln gelegenes Grundstück unweit der Ortslage, das landwirtschaftlich genutzt werden kann.
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Dillenburg, Gemarkung Mandeln • Grundbuch von Mandeln, Blatt 1937, • Ifd. Nr. 2, Flur 8, Flurstück 1071, • Grünland, Spitzwiese, 3. Gewinn, Größe 325 m²
Bewertungsobjekt Ifd. Nr. 3 Flurstück 127/794	Bei dem Flurstück 127/794 in der Flur 6 handelt sich um ein im Bereich von Dietzhöhlzal- Mandeln gelegenes Grundstück am Rand der Ortslage, das um das Jahr 1980 mit 4 Fertigaragen bebaut wurde. Das Grundstück grenzt an der Ostseite an das Flurstück 700/2 und an der Nordseite an das Flurstück 795/1 an.
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Dillenburg, Gemarkung Mandeln • Grundbuch von Mandeln, Blatt 1937, • Ifd. Nr. 3, Flur 6, Flurstück 127/794, • Gartenland, Oberdorf, Größe 510 m²
Bewertungsobjekt Ifd. Nr. 4 Flurstück 700/2	Das Flurstück 700/2 in Dietzhöhlzal- Mandeln wurde spätestens um das Jahr 1910 beginnend mit einem Wohnhaus bebaut. Mit verschiedenen, nicht näher bekannten Erweiterungen des bis ca. 1990 als Bäckerei genutzten Gebäudeensembles bekam die Immobilie vermutlich um Ende der 1970er Jahre ihre heutige Gestalt. Eine Baugenehmigung vom 23.05.1990, ausgestellt durch die Bauaufsichtsbehörde des Lahn-Dill-Kreis (AZ 90B05019), behandelt die Nutzungsänderung der ehemaligen Bäckerei zur Wohnunterkunft für Spätaussiedler.
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Dillenburg, Gemarkung Mandeln • Grundbuch von Mandeln, Blatt 1937, • Ifd. Nr. 4, Flur 6, Flurstück 700/2, • Gebäude- und Freifläche, 713 m²
Bewertungsobjekt Ifd. Nr. 5 Flurstück 795/1	Das Flurstück 795/1 in der Flur 6 liegt im Außenbereich von Dietzhöhlzal- Mandeln unmittelbar an die Ortslage grenzend. Es kann sowohl landwirtschaftlich als auch als Hausgarten genutzt werden. Das Grundstück grenzt an der Südseite an das Flurstück 700/2 und an das Flurstück 127/794.
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Dillenburg, Gemarkung Mandeln • Grundbuch von Mandeln, Blatt 1937, • Ifd. Nr. 5, Flur 6, Flurstück 795/1, • Gartenland, Oberdorf, Größe 510 m²



Eigentümer	Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung wurde am 19. Mai 2026 in der Zeit von 16.00 Uhr bis 17.30 Uhr durchgeführt. Anwesend waren: • die Eigentümer und Familienangehörige • Frau Barbara Beck • und der Unterzeichnende. Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 128 Digitalfotos gefertigt.
Wertermittlungsstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am 19. Mai 2026 abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Grundbuchauszug, Ausdruck vom 27.03.2026, Seite 1 bis 11 • Auskunft der Gemeinde Dietzhölztal vom 10.04.2026 mit den Bauscheinen 5-1115-79, 5-328-80, 5-972-83 und 90B05019 mit den jeweiligen genehmigten Plänen • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.04.2026 • Auskunft aus der Altflächendatei vom 15.04.2026 • Das Verkehrswertgutachten Aktenzeichen 8 K 16/17 vom 14.10.2017 aufgestellt vom Sachverständigenbüro Arfeller, Seiten 1 bis 73 wurde mir von den Eigentümern zur Verfügung gestellt
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
Grund-
stücks- 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 2025 für Wohnraummieten, herausgegeben von
der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2026 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

Dietzhöhlztal

Die Gemeinde Dietzhöhlztal liegt in Hessen und dort im nördlichen Lahn-Dill-Kreis. Mandeln ist ein Ortsteil der Gemeinde Dietzhöhlztal und liegt in einem Seitental der Dietzhölze, im Westen angrenzend an den Landkreis Marburg-Biedenkopf und im Norden an den Kreis Siegen- Wittgenstein in Nordrhein-Westfalen.

Entfernungen

- Unmittelbar in der Ortsmitte von Mandeln
- zur Ortsmitte der Kerngemeinde Ewersbach ca. 4 km
- zur Oranienstadt Dillenburg 14 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 47 km
- nach Siegen 34 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 115 km
- nach Wiesbaden 115 km

Internetpräsenz der Gemeinde Dietzhöhlztal

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 3.744,47 ha.

In unserer Gemeinde sind 3 Grundschulen vorhanden:

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 Dietzhöhlztal 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 Dietzhöhlztal 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 m²) 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.

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) 14 km entfernt
- Bahnhof in Dillenburg 15 km entfernt
- Bushaltestelle direkt vor dem Eingangstor

Nähere Umgebung

Die Erschließungsstraße ist die Hauptdurchgangsstraße des Ortsteils Mandeln (L3043) und verbindet die Ortsteile Steinbrücken und Ewersbach im Süden mit den östlich gelegenen Ortsteilen der Gemeinde Breidenbach, Achenbach und Oberdieten, sowie der bereits in NRW liegenden Gemeinde Fischelbach im Norden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die evangelische Kirche. Entlang der südlichen Grenze der bebauten Flurstücke 700/2 und 127/794 verläuft im Bereich eines Feldweges der hier verrohrte Breidebach. Auf der Westseite verläuft eine weitere wasserführende Grabenparzelle.

In der näheren Umgebung sind entlang der Straße überwiegend zweigeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung in überwiegend offener Bebauung vorhanden. Auf der Nordwestseite schließen die den Ortsteil umgebenden Wiesen an.

Topografie

Das Flurstück 1071 liegt an einem leichten Südhang, der untere (südliche Bereich) ist vernässt. Die Flurstücke 795/1, 127/794 und 700/2 liegen in einem überwiegend ebenen Bereich.

Grundstücksformen

Das Flurstück 1071 hat eine längliche, für die landwirtschaftliche Nutzung ungünstige Form. Das als wohnhausnahes Gartenland nutzbare Flurstück 795/1 hat eine Trapezform. Die bebauten Flurstücke 127/794 und 700/2 haben eine vieleckige Form.

Parkplätze

Auf dem Flurstück 700/2 sind laut Freiflächenplan von 1990 6 Stellplätze und eine Garage vorhanden. Auf dem Flurstück 127/794 wurden in den Jahren 1979 und 1980 4 Garagen errichtet. Eine Schotterfläche bietet weitere Abstellmöglichkeiten.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in Grundstücksnähe entlang der Durchgangsstraße in eingeschränktem Maße ebenfalls zu.



Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an der mäßig befahrenen Durchgangsstraße von Mandeln. Die hiervon ausgehenden Verkehrsimmissionen sind am Bewertungsobjekt als störend wahrnehmbar. Sonstige Immissionen sind nicht bekannt und konnten auch während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Innerhalb der Gemeinde Dietzhölztal hat dieses Mischgebiet mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² aufgrund seiner Lage im Dorfkern mit mäßigen Immissionen, geringer Besonnung und Begrünung eine **einfache Wohnlage**. Wohngebiete mit Südhanglage in der Kerngemeinde werden in der Bodenrichtwertkarte mit höheren Werten (bis zu 95 €/m²) ausgewiesen.

Lagebeurteilung

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- einfache Wohnlage in einem Dorfgebiet von Dietzhölztal
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz
- mittlere Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
- ebene Lage
- mäßige Belastungen durch Immissionen
- ausreichende Besonnungslage
- mäßige Begrünungslage
- mäßige Aussichtslage

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohn- und Gewerbemieten.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Derzeit ist keine Wohnung vermietet. Das Bewertungsobjekt wird überwiegend von Familienmitgliedern der Eigentümer bewohnt. Zwei Wohnungen stehen leer.
Gewerbliche Nutzung	Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dient das Gebäude nur zu Wohnzwecken.
Rechte und Lasten	In der Abt. II des Grundbuchs sind keine Rechte und Lasten eingetragen.
Baulasten	Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises vom 01.04.2026 sind keine Baulasten zu Lasten der Flurstücke in der Gemarkung von Mandeln im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Altlasten	Gemäß Auskunft vom 15.04.2026 des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, sind in der Altflächendatei des Landes Hessen für die Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen vorhanden.
Baurecht	Laut Recherche 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) Die Bebauung auf dem Grundstück ist nicht denkmalgeschützt. Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt.
Grenzbebauung	Die südliche Außenwand des Wohnhauses auf dem Flurstück 700/2 ist auf der Grenze der Grabenparzelle 3849/1 errichtet worden. Der Grenzabstand der nördlichen Hausecke zu Flurstück 795/1 beträgt weniger als 1,0 m. Die östliche Außenwand der Garagen auf dem Flurstück 127/794 ist auf der Grenze des Flurstücks 700/2 errichtet.
Abgabenrechtliche Situation	Es sind derzeit keine Erschließungsbeiträge für die angrenzenden Straßen zu erwarten.

3.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Allgemeines

Das nicht unterkellerte Gebäudeensemble auf dem Flurstück 700/2 ist spätestens ab Anfang des letzten Jahrhunderts in verschiedenen Bauabschnitten entstanden. Es bildet in der heutigen Form ein Mehrfamilienhaus mit sechs in sich abgeschlossenen Wohnungen die über zwei Treppenhäuser erschlossen sind.

Der südliche Bereich mit dem Hauseingang auf der Westseite wird familienintern mit der Hausnummer 44A bezeichnet, der nördliche Bereich mit dem Zugang auf der Ostseite hat die Hausnummer 44.

Baujahr

Das Baujahr des Ursprungsgebäudes ist unbekannt. Der zur Straße giebelständige Baukörper mit Fachwerkgiebel sowie die massiven Lagergebäude auf der Südseite wurden vermutlich um das Jahr 1910 errichtet. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgten Anbauten, vermutlich unter Einbeziehung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteilen für ein Ladengeschäft (1973). Mit der Aufstockung zu Wohnzwecken über dem Ladengeschäft (1977) und der 1965 gebauten Garage hat das Gebäudeensemble seine heutige Gestalt bekommen.

Eine Baugenehmigung vom 23.05.1990, ausgestellt durch die Bauaufsichtsbehörde des Lahn-Dill-Kreis (AZ 90B05019), behandelt die Nutzungsänderung der ehemaligen Bäckerei zur Wohnunterkunft für Spätaussiedler.

Die einzelnen Bauteile bilden eine Schicksalsgemeinschaft mit einem gemeinsamen fiktiven Baujahr.

Bauweise des Gebäudes

Die Beschreibung der Bauweise beruht auf üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort festzustellenden Details.

- zweigeschossiges Wohnhaus überwiegend in Mauerwerksbauweise,
- Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Gesamtgebäude nicht unterkellert,
- Satteldach mit Zwerchhaus und Gaupe
- Dachdeckung mit Kunstschiefer (baujahrstypisch asbesthaltig)
- Fassade verputzt, Fachwerkgiebel im Zwerchhaus
- Fassade auf der Südseite mit Kunstschieferplatten verkleidet, baujahrstypisch asbesthaltig
- Fassade auf der Westseite teilweise unverputzt
- Zwei getrennte Treppenhäuser und Hauseingänge
- Vermutlich durchgehend Kappendecken über dem Erdgeschoss,
- Über der Garage und dem Öllageraum Massivdecken
- Vermutlich Holzbalkendecken über dem Obergeschoss
- Kunststofffenster mit Rollläden unterschiedlichen Baujahrs
- Ölzentralheizung, Baujahr 1998
- Elektroinstallation 1990 teilweise erneuert
- integrierte Garage auf der Südostseite

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den von der Gemeinde Dietzhölztal zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen werden.

Die Skizzen aus dem Bauantrag vom Januar 1990 zum Umbau einer Bäckerei zur Wohnunterkunft für Spätaussiedler, genehmigt am 02. Mai 1990, sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.

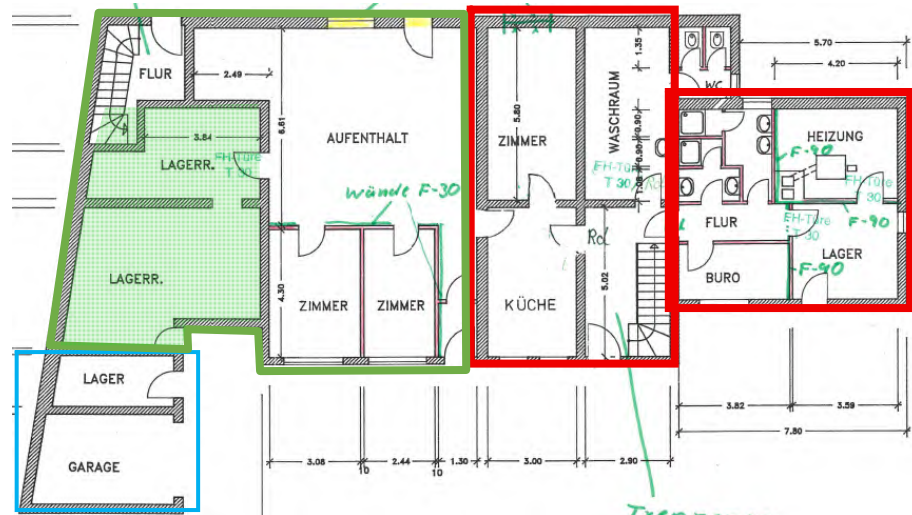
Auszug aus dem Bauantrag von 1990

Erdgeschoss
(Norden ist links)

**Ursprungsgebäude
und Anbau um 1910
rot**

Garage 1965 und Heizöllager blau

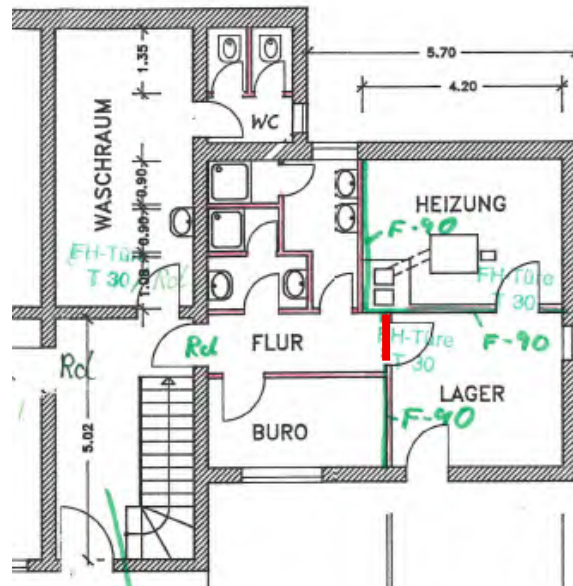
**Anbau und Aufstockung um 1975 grün
(Lagerräume unterlegt um 1910)**



Erdgeschoss
(Norden ist links)

Abstellräume und Heizung auf der Nordseite Nr. 44

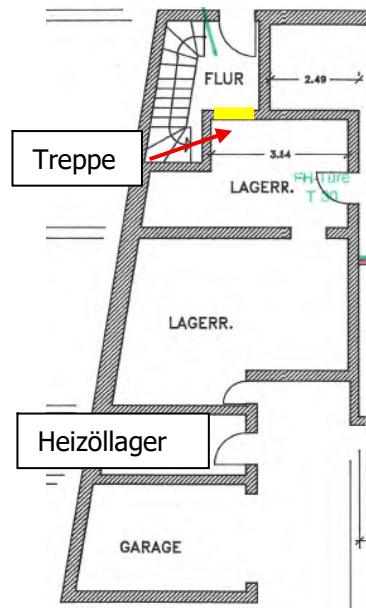
Die Sanitärräume wurden zurückgebaut, die Innentür zum Lager verschlossen



Erdgeschoss
(Norden ist links)

**Lagerräume und
Garage auf der
Südseite**

**Zwischen Lager und
Treppenhaus ist ein
Höhenunterschied
(3 Stufen)**

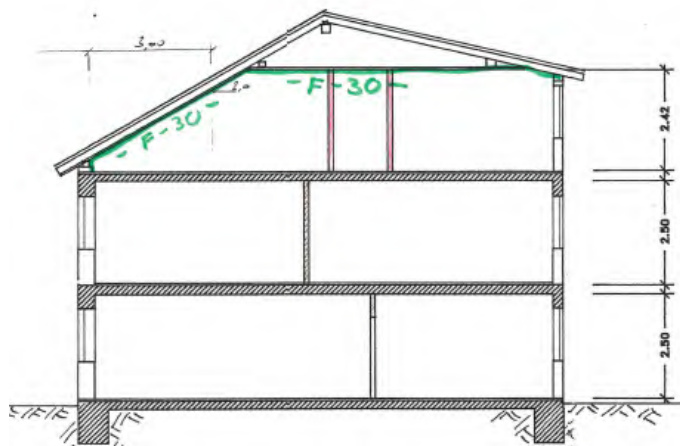


**Bauliche
Außenanlagen**

- Hoffläche auf der Ostseite überwiegend asphaltiert
- Pflastersteifen parallel zur östlichen Außenwand
- Metallzaun mit Hoftor und -tür entlang der Straße
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

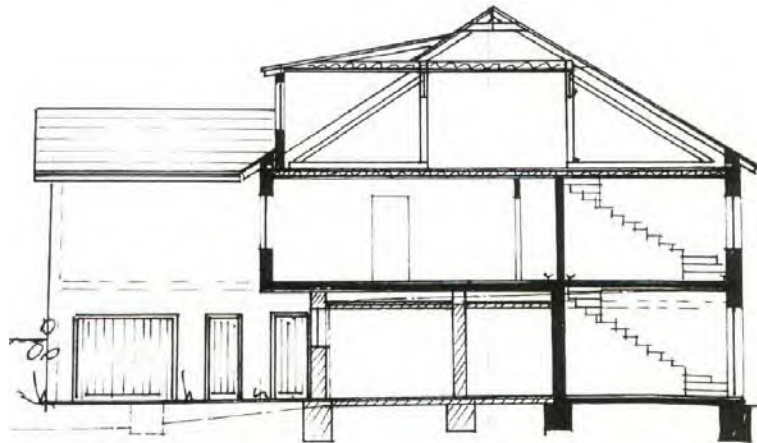
**Schnitt im Bereich des
ehemaligen
Ladengeschäfts und
der Aufstockung**

Blick Richtung Norden



**Schnitt im Bereich des
ehemaligen
Ladengeschäfts und
der Aufstockung**

Blick Richtung Süden



Nutzflächen

Die Nutzflächen werden aus dem Verkehrswertgutachten vom 14.10.2017 im Verfahren 8 K 16/17 des Sachverständigenbüro Arfeller übernommen. Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert.

**Auszug aus dem
Gutachten des Büros
Arfeller von 2017**

Erdgeschoss			
Lagerraum	14,47	0,970	14,04
Lagerraum	26,84	0,970	26,03
Lager	6,79	0,970	6,59
Garage	14,19	0,970	13,76
Lager	11,49	0,970	11,15
Heizung	12,68	0,970	12,30
Dusche	4,39	0,970	4,26
Dusche	3,87	0,970	3,75
Büro	7,26	0,970	7,04
Flur	4,58	0,970	4,44
Waschraum	16,82	0,970	16,32
WC	4,32	0,970	4,19
Summe Nutzfläche EG			123,87

**Zustand des
Gebäudes**

Das Gebäude ist weitgehend in einem altersgerechten Unterhaltungszustand. 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 hat ihr Zielalter erreicht. Beim Ursprungsgebäude ist die hölzerne Dachkonstruktion reparaturbedürftig
- Die oberste Geschossdecke ist nicht ausreichend gedämmt.
- Die Heizung aus dem Jahr 1998 muss ausgetauscht werden.
- Rauchdichte Wohnungseingangstüren sind nicht eingebaut worden.
- Treppe und Treppenraum zur südlichen Wohnung im Dachgeschoss entsprechen nicht der Baugenehmigung aus dem Jahr 1990
- Im nördlichen Treppenhaus fehlt das Geländer zwischen Erd- und Obergeschoss
- Die Wohnungen 3 und 4 sind im jetzigen Zustand nicht vermietbar.
- Die Elektroinstallation muss dringend überholt werden.
- Im Ursprungsgebäude ist teilweise Schimmel an den Außenwänden
- Die Fensterscheiben einiger Fenster sind innen angelaufen.

**Gesamtnutzungs-
dauer**

Die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt nach Anlage 1 der ImmoWertV **80 Jahre**, sie werden auch hier modellkonform angesetzt.

**verlängerte
Restnutzungsdauer
infolge von
Modernisierungen im
Ursprungsgebäude
Hauseingang**

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.

An dem um das Jahr 1910 errichteten Ursprungsgebäude wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Um das Jahr 1975 sind vermutlich folgende Modernisierungen durchgeführt worden:

- Die Dachdeckung wurde erneuert.
- Die Fenster wurden vermutlich teilweise erneuert
- Die Elektroinstallation wurde überholt.
- Die Bäder wurden eingerichtet.
- Eine Heizungsanlage wurde eingebaut.
- Die Modernisierung des Innenausbau wird unterstellt

Diese Arbeiten mit einem Schwerpunkt um das Jahr 1975 führen zu einem überwiegenden Modernisierungsgrad, den ich mit 11 Punkten in Ansatz bringe. Daraus ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 41 Jahre wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer 1975	41 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2016
fiktives Baujahr	1936

Als weiteres Modernisierungsjahr wird das Jahr 1990 mit der Umnutzung angenommen.

- Die Fenster wurden teilweise ausgetauscht
- Bäder wurden modernisiert bzw. eingebaut
- Der Innenausbau wurde mindestens teilweise modernisiert
- Verbesserungen in der Grundrissgestaltung waren notwendig

Mit der mittleren Modernisierung (7 Punkte) mit Schwerpunkt im Jahr 1990 ergeben sich die folgenden Daten:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer 1990	37 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2027
fiktives Baujahr	1947

Die Wohnungen 2 und 3 im Ober- und Dachgeschoss des Ursprungsgebäudes, sowie die Wohnung 1 im Erdgeschoss wurden ca. im Jahr 2000 nochmals modernisiert, wobei sich der Modernisierungsumfang in den Wohnungen unterscheidet. Gemeinsam ist die Erneuerung des Wärmerzeugers im Jahr 1998 anzusetzen und Verbesserungen der Grundrissgestaltungen. Die Fenster in der Wohnung 1 wurden nahezu vollständig erneuert, ebenso das Bad und der Innenausbau.

Das ergibt insgesamt 8 Modernisierungspunkte für die Wohnung 1. In den Wohnungen 2 und 3 wurden hingegen nur Teilerneuerungen vorgenommen, so dass bei diesen Wohnungen 5 Modernisierungspunkte angesetzt werden.

**Modernisierungen im
Jahr 2000 im
Ursprungsgebäude**

Mit der mittleren Modernisierung (7 Punkte) der **Wohnung 1** mit Schwerpunkt im Jahr 2000 ergeben sich die folgenden Daten:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer 2000	39 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2039
fiktives Baujahr	1959
Restnutzungsdauer am WES	13 Jahre

Mit der mittleren Modernisierung (5 Punkte) der **Wohnungen 2 und 3** mit Schwerpunkt im Jahr 2000 ergeben sich die folgenden Daten:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer 2000	31 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2031
fiktives Baujahr	1951
Restnutzungsdauer am WES	5 Jahre



**verlängerte
Restnutzungsdauer
infolge von
Modernisierungen im
Ursprungsgebäude
1975**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr: 1975		
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung: 1910		
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung: 65		
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	11
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

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

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	50%
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 $(\text{Alter}/GND) \cdot 100$.

		a	b	c
Modernisierungspunkte	11	0,3980	0,8810	0,9717
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	65			
Relatives Alter:	81%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 21,02 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -57,27 \\
 c \cdot GND & = 77,74
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 41 Jahre

**verlängerte
Restnutzungsdauer
infolge von
Modernisierungen im
Ursprungsgebäude
1990**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:		1990
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:		1936
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:		54
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Gesamtpunktzahl	20	7
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

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

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 $(\text{Alter}/GND) \cdot 100$.

	a	b	c
Modernisierungspunkte	7	0,5575	1,2193
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80		1,0283
Alter:	54		
Relatives Alter:	68%		

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 20,32 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -65,84 \\
 c \cdot GND & = 82,26 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad \mathbf{37 \text{ Jahre}}
 \end{aligned}$$

**verlängerte
Restnutzungsdauer
infolge von
Modernisierungen im
Ursprungsgebäude
2000**

Wohnung 1

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr: 2000		
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung: 1947		
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung: 53		
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbauens, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	20	8
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

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

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 $(\text{Alter}/GND) \cdot 100$.

	a	b	c
Modernisierungspunkte	8	0,5000	1,1000
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80		
Alter:	53		
Relatives Alter:	66%		

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 17,56 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -58,30 \\
 c \cdot GND & = 80,00
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 39 Jahre

**verlängerte
Restnutzungsdauer
infolge von
Modernisierungen im
Ursprungsgebäude
2000**

Wohnung 2 und 3

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr: 2000		
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung: 1947		
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung: 53		
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	20	5
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

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

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	50%
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 $(\text{Alter}/GND) \cdot 100$.

	a	b	c
Modernisierungspunkte	5	0,6250	1,4578
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80		1,0850
Alter:	53		
Relatives Alter:	66%		

$$\begin{array}{rclcl}
 a & * & \text{Alter}^2 & : & GND & = & 21,95 \\
 b & * & \text{Alter} & & & = & -77,26 \\
 c & * & GND & & & = & 86,80 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & & & & & & \mathbf{31 \text{ Jahre}}
 \end{array}$$

**verlängerte
Restnutzungsdauer
infolge von
Modernisierungen im
Erdgeschoss und in
der
Aufstockung**

Die Historie der einzelnen Gebäudeteile im Erdgeschoss, ihre Entstehung, Nutzung und evtl. Modernisierungen sind nicht mehr nachvollziehbar. Zumindest die heute als Lager genutzten Räume sind aufgrund ihrer Bauweise um das Jahr 1910 einzuordnen, die Garage wurde 1965 errichtet und der Zwischenbau vermutlich 1973. Sie bilden eine Schicksalsgemeinschaft.

Vereinfachend wird für das südliche Gebäudeensemble von folgenden Daten zu Baujahr und Modernisierung ausgegangen:

Mit der Aufstockung von Bestandsgebäuden ca. im Jahr 1975 werden umfassende Modernisierung (>18 Punkte) berücksichtigt, wobei das Ursprungsbaujahr auf das Jahr 1910 datiert wird. Es ergeben sich folgende Ausgangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer 1975	57 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2032
fiktives Baujahr	1952

Als weiteres Modernisierungsjahr wird das Jahr 1990 mit der Umnutzung angenommen.

- Die Fenster wurden teilweise ausgetauscht
- Bäder wurden modernisiert bzw. eingebaut
- Der Innenausbau wurde mindestens teilweise modernisiert
- Verbesserungen in der Grundrissgestaltung waren notwendig

Mit der mittleren Modernisierung (6 Punkte) mit Schwerpunkt im Jahr 1990 ergeben sich die folgenden Daten:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer 1990	45 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2035
fiktives Baujahr	1955

Die letzten Modernisierungen wurden im Jahr 2000 vorgenommen:

- Die Fenster wurden teilweise ausgetauscht
- Der Wärmeerzeuger wurde 1998 ausgetauscht
- Der Innenausbau wurde mindestens teilweise modernisiert
- Verbesserungen in der Grundrissgestaltung waren notwendig

Mit der mittleren Modernisierung (4 Punkte) mit Schwerpunkt im Jahr 1990 ergeben sich die folgenden Daten:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer 2000	38 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2038
fiktives Baujahr	1958
Restnutzungsdauer am WES	12 Jahre

**verlängerte
Restnutzungsdauer
infolge von
Modernisierungen im
Erdgeschoss und in
der Aufstockung
1975**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr: 1975		
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung: 1910		
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung: 65		
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 Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	18
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	18	0,2000	0,4400	0,9420
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	65			
Relatives Alter:	81%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 10,56 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -28,60 \\
 c \cdot \text{GND} & = 75,36
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 57 Jahre



**verlängerte
Restnutzungsdauer
infolge von
Modernisierungen im
Erdgeschoss und in
der Aufstockung
1990**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr: 1990		
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung: 1952		
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung: 38		
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	20	6
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

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

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 $(\text{Alter}/GND) \cdot 100$.

	a	b	c
Modernisierungspunkte	6	0,6150	1,3385
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80		
Alter:	38		
Relatives Alter:	48%		

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 11,10 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -50,86 \\
 c \cdot GND & = 84,54 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad \quad \quad \mathbf{45 \text{ Jahre}}
 \end{aligned}$$



**verlängerte
Restnutzungsdauer
infolge von
Modernisierungen im
Erdgeschoss und in
der Aufstockung
2000**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr: 2000		
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung: 1957		
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung: 43		
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	20	4
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

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

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	50%
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 $(\text{Alter}/GND) \cdot 100$.

		a	b	c
Modernisierungspunkte	4	0,7300	1,5770	1,1133
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	43			
Relatives Alter:	54%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 16,87 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -67,81 \\
 c \cdot GND & = 89,06 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad \quad \quad \mathbf{38} \quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes unter Berücksichtigung des Modernisierungsstandes kann sowohl mit der über die Fläche gewichteten Restnutzungsdauer geschätzt werden, als auch als gewogenes Mittel, das sich aus dem Mietwert und der Restnutzungsdauer der einzelnen Wohnungen errechnet. Die untergeordneten Nebenräume werden mit einer geschätzten mittleren Restnutzungsdauer berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer der Stellplätze orientiert sich am Mittelwert.

Die in der nachfolgenden Tabelle eingesetzten Mietwerte sind bei der Ertragswertermittlung unter Punkt 4.4.1 ermittelt.

Das mit der Restnutzungsdauer über die Fläche gewichtete Mittel der Restnutzungsdauer von

$$6.482 \text{ m}^2 \cdot \text{Jahre} / 656,55 \text{ m}^2 = 9,87 \text{ Jahre}$$

und die über den Mietwert gewogene mittlere Restnutzungsdauer von

$$27.609 \text{ Jahre} \cdot \text{€/Monat} / 2.917 \text{ €/Monat} = 9,46 \text{ Jahre}$$

ergeben einen Mittelwert der Restnutzungsdauer für das Gesamtgebäude von **10 Jahren**, der auch durch die Ortsbesichtigung bestätigt wird.

Gebäudeteil	Fläche m ²	Fiktives Baujahr Gebäude	GND Jahre	RND Jahre	Fiktives Baujahr Wohnung	Mietwert €/m ²	Miete €/Monat	Fläche * RND	Mietwert * RND
Wohnung 1	108,41	1959	80	13	1980	5,00 €	542,05 €	1.409	7.047
Wohnung 2	95,45	1951	80	5	1976	5,00 €	477,25 €	477	2.386
Wohnung 3	84,11	1951	80	5	1976	4,94 €	415,50 €	421	2.078
Wohnung 4	55,29	1958	80	12	1979	5,85 €	323,45 €	663	3.881
Wohnung 5	84,62	1958	80	12	1979	5,30 €	448,49 €	1.015	5.382
Wohnung 6	104,80	1958	80	12	1979	4,45 €	466,36 €	1.258	5.596
Nebenräume	123,87	1956	80	10		1,00 €	123,87 €	1.239	1.239
Stellplätze Rundung							120,00 €		
Summen	656,55						2.917 €	6.482	27.609

Maßgebendes Baujahr für den Mietwert

Da beim Mietwert neben dem eigentlichen Baujahr auch der Renovierungsstand der Wohnung zu berücksichtigen ist, wird der Mietwert aus dem fiktiven Baujahr und dem Jahr der Renovierung bestimmt. Dabei wird das Baujahr jeweils auf 5 Jahre auf- oder abgerundet.

Als Jahr der letzten Renovierung wird für alle Wohnungen das Jahr 2000 angesetzt. Der Mietwert für die Wohnung 1 sowie für die Wohnungen 4 bis 6 können mit dem der Ausstattung vergleichbaren Baujahr 1980 angesetzt werden.

Die Wohnungen 2 und 3 können mit einer dem Baujahr 1975 entsprechenden Ausstattung verglichen werden.

3.3.1 Wohnung 1 im Erdgeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnung 1

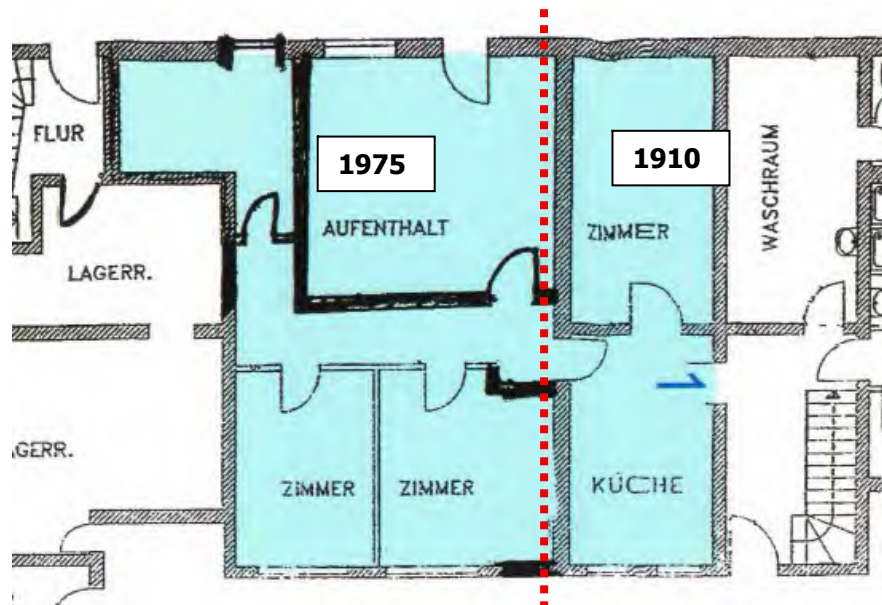
- Die Räume sind sowohl in dem Gebäude von 1910 als auch im Anbau
- Die Räume sind nicht niveaugleich zwischen der Küche und dem Flur ist eine Stufe vorhanden
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette raumhoch gefliest, ca. um das Jahr 2000 modernisiert
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 1

Norden ist auf dieser Darstellung rechts



Wohnfläche der Wohnung 1 im Erdgeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 1 im Erdgeschoss entsprechen der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, das im Verfahren 8 K 16/17 erstellt wurde.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert. Die ermittelte Wohnfläche von 108,41 m² wird übernommen.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Küche	15,06	0,970	14,61
Zimmer	17,40	0,970	16,88
Aufenthalt	38,00	0,970	36,86
Zimmer	14,80	0,970	14,36
Zimmer	13,20	0,970	12,80
Bad	6,60	0,970	6,40
Flur	6,70	0,970	6,50
Summe Wohnfläche EG			108,41

3.3.2 Wohnung 2 im Obergeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnung 2

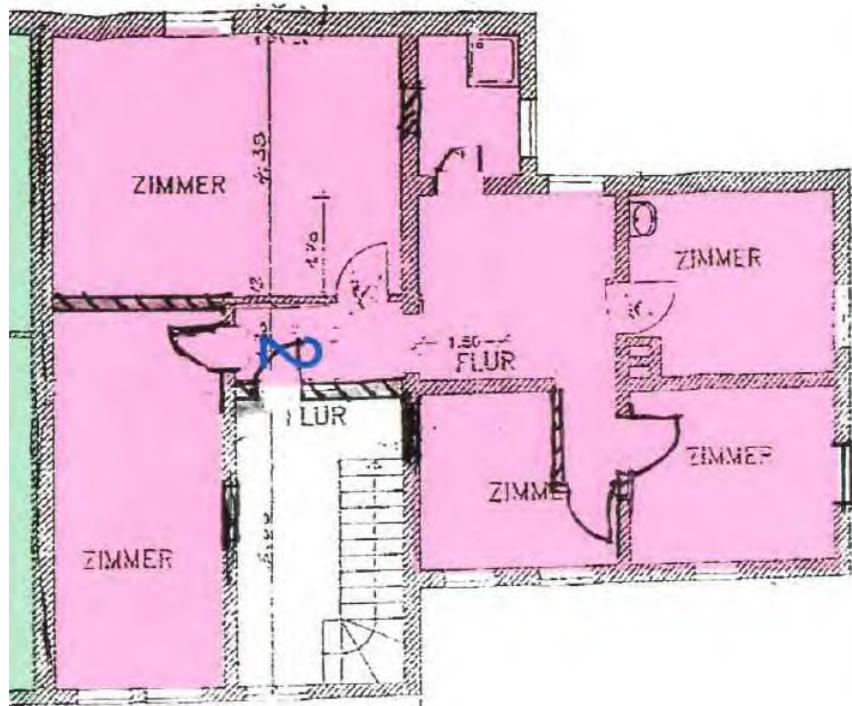
- Die Räume sind im Ursprungsgebäude und im Gebäude von 1910
- Die Räume sind niveaugleich
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette raumhoch gefliest,
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken überwiegend mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Teilweise Schimmel an den Außenwänden

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 2

Norden ist auf dieser Darstellung rechts



Wohnfläche der Wohnung 2 im Obergeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 2 im Obergeschoss entsprechen der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, das im Verfahren 8 K 16/17 erstellt wurde.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert. Die ermittelte Wohnfläche von 95,45 m² wird übernommen.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Zimmer	11,28	0,970	10,94
Zimmer	11,88	0,970	11,52
Küche	8,50	0,970	8,25
Flur	2,00	0,970	1,94
Flur	10,07	0,970	9,77
Flur	3,85	0,970	3,73
Bad	4,34	0,970	4,21
Zimmer	31,48	0,970	30,54
Zimmer	15,00	0,970	14,55
Summe Wohnfläche			95,45

3.3.3 Wohnung 3 im Dachgeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnung 3

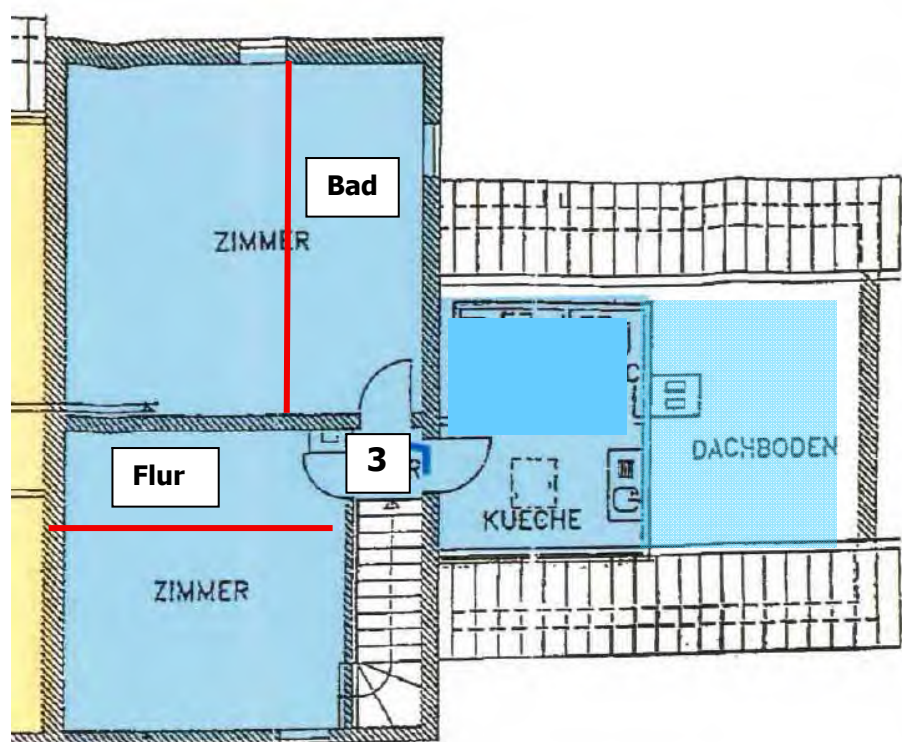
- Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand **nicht vermietbar**
- Die Räume sind niveaugleich
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette teilweise gefliest,
- Wände innen verputzt und teilweise tapeziert
- Wohnräume teilweise mit Laminatboden belegt, teilweise ohne Belag
- Teilweise Schimmel an der Außenwand
- Dachflächenfenster abgängig, ebenso die Elektroinstallation

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 3

Norden ist auf dieser Darstellung rechts



Wohnfläche der Wohnung 3 im Dachgeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 3 im Dachgeschoss entsprechen weitgehend der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, im Verfahren 8 K 16/17.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen bis auf die rot eingezeichneten Zwischenwände noch unverändert. Zu der ermittelten Wohnfläche von 72,11 m² ist die Fläche des wohnraumähnlichen Dachbodens mit rund 12 m² zu addieren.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Zimmer	35,96	0,970	34,88
Zimmer	24,40	0,970	23,67
Flur	1,20	0,970	1,16
Küche	7,20	0,970	6,98
WC	2,34	0,970	2,27
Dusche	3,24	0,970	3,14
Summe Wohnfläche			72,11
Dachboden			12,00

3.3.4 Wohnung 4 im Obergeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

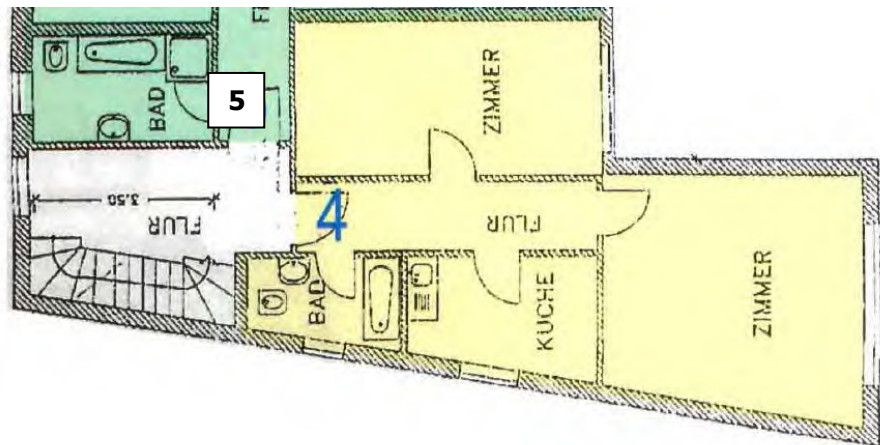
Wohnung 4

- Die Räume (gelb) befinden sich in der Aufstockung über Lager und Garage
- Die Räume an der Südseite sind nicht winklig
- Kleines Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette Originalzustand,
- Fenster Originalzustand, teilweise blind (Scheibenzwischenraum nass)
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken überwiegend mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminat belegt, überwiegend auf älterem Bodenbelag

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 4



Wohnfläche der Wohnung 4 im Obergeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 4 im Obergeschoss entsprechen weitgehend der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, im Verfahren 8 K 16/17.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert. Die ermittelte Wohnfläche von 55,29 m² wird übernommen.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Flur	7,54	0,970	7,31
Zimmer	17,11	0,970	16,60
Bad+WC	4,80	0,970	4,66
Küche	7,62	0,970	7,39
Zimmer	19,93	0,970	19,33
Summe Wohnfläche			55,29

3.3.5 Wohnung 5 im Obergeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

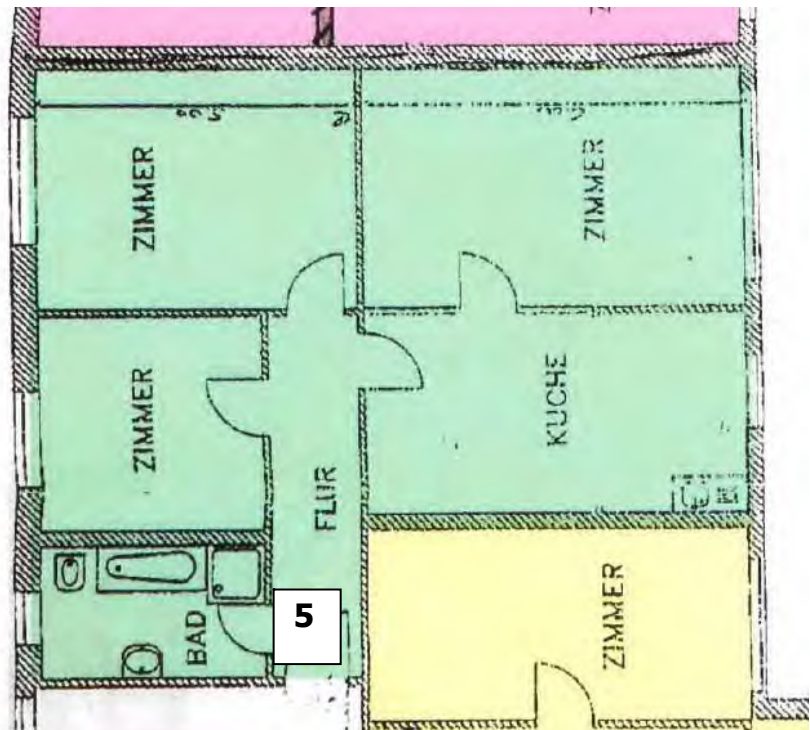
Wohnung 5

- Die Räume (grün) befinden sich in der Aufstockung
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Toilette Originalzustand,
- Fenster Originalzustand, teilweise blind
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken überwiegend mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Teppichboden und PVC-Belag

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 5



Wohnfläche der Wohnung 5 im Obergeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 5 im Obergeschoss entsprechen weitgehend der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, im Verfahren 8 K 16/17.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert. Die ermittelte Wohnfläche von 84,62 m² wird übernommen.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Küche	18,94	0,970	18,37
Zimmer	22,80	0,970	22,12
Zimmer	19,05	0,970	18,48
Zimmer	12,04	0,970	11,68
Flur	7,41	0,970	7,19
Bad	7,00	0,970	6,79
Summe Wohnfläche			84,62

3.3.6 Wohnung 6 im Dachgeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wohnung 6

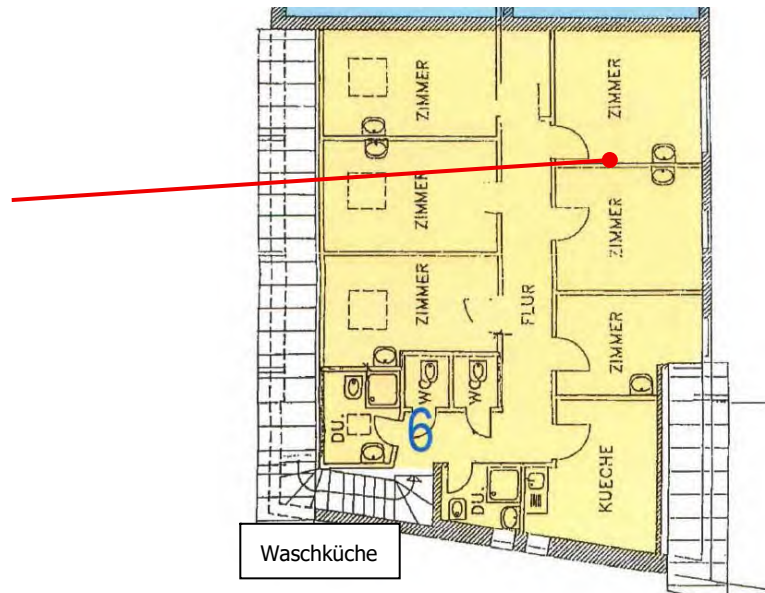
- Die Räume (gelb) befinden sich in der Aufstockung
- Die Waschküche ist zum Treppenhaus hin offen
- Kleines Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette,
- Separates WC
- Abstellkammer
- Dachflächenfenster auf der Westseite
- Gaube auf der Ostseite
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert
- Wohnräume überwiegend mit Laminat auf älterem Bodenbelag

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen aus dem Gutachten des Sachverständigenbüros Arfeller aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

Grundriss Wohnung 6

Wohnzimmer,
die Trennwand
zwischen den
Zimmern ist nicht
vorhanden



Wohnfläche der Wohnung 6 im Obergeschoss

Die Wohnfläche und die Raumaufteilung der Wohnung 6 im Dachgeschoss entsprechen weitgehend der Darstellung in dem Gutachten des Sachverständigenbüro Arfeller vom 14.10.2017, im Verfahren 8 K 16/17.

Die Flächen habe ich in der Örtlichkeit besichtigt, sie sind im Einzelnen noch unverändert. Die ermittelte Wohnfläche von 104,80 m² wird übernommen.

Auszug aus dem Gutachten des Büros Arfeller von 2017

Zimmer	14,04	0,970	13,62
Zimmer	12,87	0,970	12,48
Zimmer	9,36	0,970	9,08
Küche	13,41	0,970	13,01
Dusche	3,12	0,970	3,03
Zimmer	12,26	0,970	11,89
Zimmer	9,30	0,970	9,02
Zimmer	7,69	0,970	7,46
Dusche	4,60	0,970	4,46
2 WC	3,06	0,970	2,97
Flur	18,33	0,970	17,78
Summe Wohnfläche DG			104,80

3.3.7 Garagen auf dem Flurstück 127/794

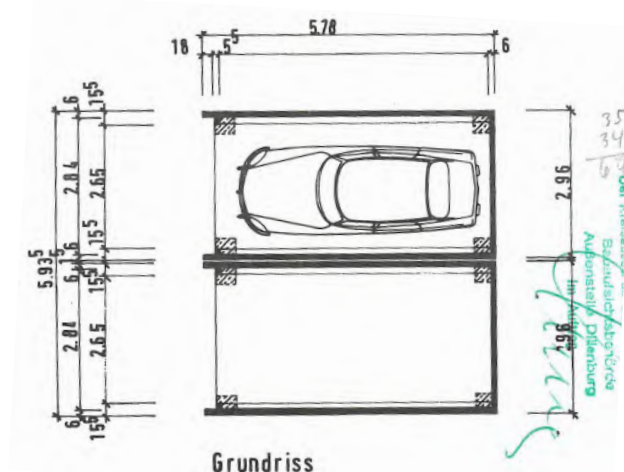
Baujahr Gemäß vorliegenden Bauantragsunterlagen wurden die Fertiggaragen in den Jahren 1979 und 1980 errichtet.

Bauweise

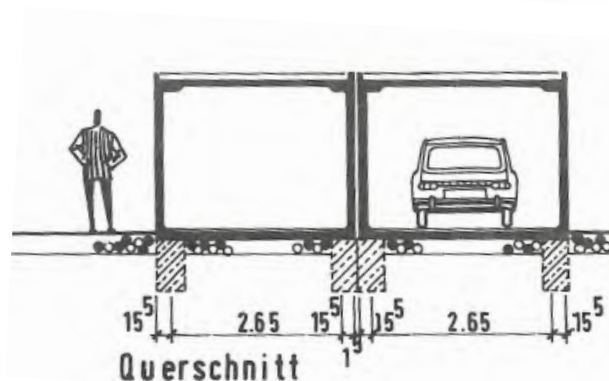
- Vier Fertiggaragen
- eingeschossig
- Außen- und Innenwände massiv
- Flachdach
- Fensterlos
- Garagenschwingtore mechanisch
- Unbeheizt, keine Elektroausstattung

Brutto- Grundfläche Brutto- Grundfläche 2,96 m* 5,83 m 17,26 m²/Garage
somit **rund 69 m²** für 4 Garagen.

Schematischer Grundriss



Schematischer Schnitt Garagen



Gebäudetyp Aufgrund der massiven Bauweise werden die Garagen dem Gebäudetyp 14.1 mit einer Standardstufe 3 bis 4 zu **365 €/m² BGF** zugeordnet.

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.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das im Jahr 2023 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, es sind mindestens folgende Punkte zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden.
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird
- Bei einem Kesseltausch sind die Vorgaben des GEG zu beachten.

Eine genaue Analyse der energetischen Verhältnisse ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Energieausweis

Das GEG 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 wurde mir kein Energieausweis vorgelegt.

Da es sich um ein älteres 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 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 Flurstück 700/2

Das Flurstück 700/2 ist mit einem **Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohnungen, einer Garage und Nebenräumen** bebaut.

Derartige Objekte werden teilweise, wie im vorliegenden Fall von Familien selbst, jedoch überwiegend ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach dem möglichen Ertrag ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Ertragsmöglichkeiten vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren über das Ertragswertverfahren möglich.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** ist im vorliegenden Fall problematisch, da für solche Objekte keine Sachwertfaktoren ermittelt werden. 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.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Zur Plausibilitätskontrolle wird zusätzlich der Rohertragsfaktor ermittelt, da hierfür ebenfalls geeignete Daten zur Verfügung stehen.

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:

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

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

Begründung der Verfahrenswahl Flurstück 127/794

Das Flurstück 127/794 ist mit 4 Fertiggaragen bebaut. Solche Grundstücke können sowohl ertragsorientiert als auch selbst genutzt werden. Neben dem bereits beschriebenen Ertragswertverfahren kann die Verkehrswertermittlung ebenfalls über das in der ImmoWertV normierte Sachwertverfahren erfolgen.

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
- = Sachwert der Gebäude und des Grundstücks
- * Sachwertfaktor
- = vorläufiger marktangepasster Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Die in den Immobilienmarktberichten, 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.

Begründung der Verfahrenswahl Flurstücke 1071 und 795/1

Sowohl das Flurstück 1071 in der Flur 8, als auch das Flurstück 795/1 in der Flur 8 sind unbebaute Grundstücke. Der Verkehrswert kann nach §24 bis §26 ImmoWertV im direkten oder indirekten Vergleichsverfahren ermittelt werden.

Beim direkten Vergleichsverfahren werden dabei Vergleichspreise von vergleichbaren Grundstücken herangezogen und statistisch ausgewertet. Der indirekte Vergleichswert wird über Vergleichsfaktoren ermittelt. Solche Vergleichsfaktoren sind Bodenrichtwerte, die objektspezifisch angepasst werden müssen.

Die Bodenwerte für die Flurstücke 1071 und 795/1 **werden** wie die Bodenwerte der Flurstücke 700/2 und 127/794 **über die aktuellen Bodenrichtwerte ermittelt**, da in solchen Lagen eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücksverkäufen nicht vorliegen, die eine Ermittlung im direkten Vergleichsverfahren zulassen.



4.2 Bodenrichtwerte und Bodenwerte

Bodenrichtwert und Bodenwert

Laut der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement in Marburg wurde im Bereich der Bewertungsgrundstücke 700/2 und 127/794 zum 01.01.2026 ein Bodenrichtwert von **50 €/m²** festgestellt.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- baureifes Land, Mischgebiet
- Grundstücksfläche 600 m²

Die Flurstücke 1071 und 795/1 liegen im Außenbereich, sie sind als landwirtschaftliche Flächen zu bewerten. Der festgestellte Bodenrichtwert beträgt 1,00 €/m² und ist für eine Ackerzahl 33 festgestellt worden.

Der Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zeigt die Richtwertzonen für Grundstücke mit gleichem Bodenrichtwert.

4.2.1 Bodenwert Flur 8, Flurstück 1071

Anpassung wegen der Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht wegen der Ortsrandnähe nicht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Ein Anpassungsfaktor ist erforderlich. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Ortsrand schätze ich entsprechend der nachfolgenden Tabelle den Faktor 3.

AfB Marburg Anlage zur Bodenrichtwertauskunft

Im Einzelfall kann der Wert eines Grundstücks vom Richtwert abweichen. Zur Berücksichtigung besonderer Umstände kann der Wert mit einem Faktor multipliziert werden:

Ortsrandrandlage	Faktor 1,00 bis 3,00
mittleres Ackerland in Bearbeitung	1,00
gutes Grünland, gemäht, beweidet	1,00
Grünland, abgelegen, ortsforn	0,75
Pflegezustand vernachlässigt	0,50
Flächen verbuscht, zugewachsen	0,25
Waldflächen mit Aufwuchs	0,50 bis 1,50

Unterschiede in den Endwertzahlen der Bodenschätzung, Anpassung 1 Cent pro Bodenwertpunkt

Die Faktoren dienen als Beurteilungshilfe. Sie zeigen, in welcher Größenordnung sich ein Kaufpreis im Verwertungsfall bewegen kann. Die erzielbaren Kaufpreise für Land- und Forstwirtschaftsflächen unterliegen auch der sich verändernden jeweiligen örtlichen Angebots- und Nachfragesituation

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das Grundstück hat eine fast rechteckige, jedoch längliche Form. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Anpassung aufgrund des Stichtages

Ich schätze bezogen auf den Wertermittlungsstichtag den zum 01.01.2026 festgestellten Bodenrichtwert als zutreffend.

Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Grundstücke sind nur dann wirtschaftlich zu bearbeiten, wenn eine für die heutige Maschinenarbeit ausreichende Größe gegeben ist. Das nur 325 m² große Grundstück ist allein betrachtet dafür ungeeignet und nur im Zusammenhang mit den benachbarten Grundstücken wirtschaftlich nutzbar. Bei einer großflächigen Nutzung spielt die Ortsrandnähe wiederum eine untergeordnete Rolle, so dass ich einen Anpassungsfaktor von 0,5 schätze.

Anpassung wegen der Qualität

In der Liegenschaftskarte ist das Flurstück mit Punkten markiert, die eine starke Vernässung der Spitzwiese besagen. Im Luftbild sind die Binsen durch die Braunfärbung deutlich erkennbar.

Die dargestellten Gräben in der Liegenschaftskarte und der Pflegezustand bestätigen zusammen mit dem vor Ort gewonnenen Eindruck die Kartendarstellung. Wegen der Qualität schätze ich einen Anpassungsfaktor von 0,5.

Bodenwert und Verkehrswert Flur 8 Flurstück 1071

Somit erhält man folgenden Bodenwert:

Bodenrichtwert	1,00 €/m ²
* Anpassungsfaktor wegen der Lage	3,00
* Anpassungsfaktor Größe	0,50
* Anpassungsfaktor wegen der Qualität	0,50
= spezifischer Bodenwert	0,75 €/m ²
* Grundstücksgröße	315 m ²
= Bodenwert	236 €

Verkehrswert rund

240 €

4.2.2 Bodenwert Flur 6, Flurstück 795/1

Anpassung wegen der Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht wegen der Ortsrandnähe nicht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Ein Anpassungsfaktor ist erforderlich. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Ortsrand schätze ich entsprechend der Tabelle unter 4.2.1 mindestens den Faktor 3.

Wegen der Erreichbarkeit ist eine rein landwirtschaftliche, maschinelle Nutzung kaum möglich, die Flächen können als erweitertes Gartenland betrachtet werden.

Das Flurstück 795/1 und die nordwestlich davon gelegenen Flurstücke 796/3, 796/4 und 797/1 ragen weit in die nach der Bodenrichtwertkarte gekennzeichnete bebaubare Fläche im Mischgebiet hinein. Mindestens diese Fläche ist als Hinterland bzw. hausnahes Gartenland zu bewerten. Die **Teilfläche** ist mit rund **165 m²** anzusetzen.

Von diesen Gartenflächen sind **Teilflächen** von zusammen **rund 50 m²**, die als Abstandsfläche für die Bebauung auf den Flurstücken 700/2 und 702/4 dienen, mit dem Bodenrichtwert des Mischgebiets anzusetzen.

Bodenwert Gartenland

Im Immobilienmarktbericht 2026 wird das hausnahe Gartenland mit 4% bis 10% des Bodenwertes für Allgemeine Wohngebiete bzw. dem rund 6-fachen Wert von Landwirtschaftsflächen angegeben. Im vorliegenden Fall schätze ich den Wert des üblichen gut nutzbaren Gartenlandes auf 6 €/m².

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das Grundstück hat eine trapezförmige, jedoch längliche Form. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Anpassung aufgrund des Stichtages

Ich schätze bezogen auf den Wertermittlungsstichtag den zum 01.01.2026 festgestellten Bodenrichtwert als zutreffend.

Anpassung wegen der Qualität

In der Liegenschaftskarte ist das Flurstück zwar nicht mit Punkten markiert, die eine starke Vernässung besagen. Die dargestellten Gräben in der Liegenschaftskarte und der vor Ort gewonnene Eindruck hinsichtlich der Vernässung und der damit verbundenen Bodenqualität, sowie des Pflegezustands machen einen Anpassungsfaktor von 0,75 erforderlich.



**Bodenwert und
Verkehrswert
Flur 6
Flurstück 795/1**

Somit erhält man folgenden Verkehrswert für das Flurstück 795/1:

	Bodenrichtwert Landwirtschaft	1,00 €/m ²
*	Anpassungsfaktor wegen der Lage	3,00
*	Anpassungsfaktor wegen der Qualität	0,75
=	spezifischer Bodenwert	2,25 €/m ²
*	Grundstücksgröße 605 m ² - 165 m ²	440 m ²
=	Bodenwert der Teilfläche 1	990 €
+	Bodenrichtwert Landwirtschaft	1,00 €/m ²
*	Anpassungsfaktor Gartenland	6,00
*	Anpassungsfaktor wegen der Qualität	0,75
=	spezifischer Bodenwert	4,50 €/m ²
*	Grundstücksgröße 165 m ² - 50 m ²	115 m ²
=	Bodenwert der Teilfläche 2	518 €
+	Bodenrichtwert Mischgebiet	50,00 €/m ²
*	Grundstücksgröße	50 m ²
=	Bodenwert der Teilfläche 2	2.500 €
	Verkehrswert des Flurstücks 795/1 rund	4.000 €

4.2.3 Bodenwert Flur 6, Flurstück 127/794

Anpassung wegen der Lage in Mandeln

Die als Mischgebiet ausgewiesene Bodenrichtwertzone erstreckt sich über den Kern des Dorfgebiets von Mandeln mit überwiegend offener, teilweise geschlossener Bebauung.

Eine Anpassung wegen der Lage ist nicht erforderlich. Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ist mit den Grundstücken im Dorfgebiet vergleichbar.

Das Dorfgebiet mit teilweise sehr enger Bebauung ist mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² bei einer Größe des Richtwertgrundstücks von 600 m² verzeichnet.

Anpassung wegen der Erreichbarkeit

Das Grundstück ist über die beiden schmalen Parzellen 3849/1 (überbaute Gewässerparzelle) und 3850/1 verkehrsmäßig zu erreichen. Die Durchfahrt zwischen den Gebäuden ist im Lichten nur rund 4 m breit. Die Einschränkungen sind mit einem Abzug von 10% vom Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Anpassung wegen der Größe

Fläche [m ²]	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

Wegen der zum Richtwertgrundstück unterschiedlichen Größe ist eine Anpassung vorzunehmen. Im Immobilienmarktbericht Hessen 2025 sind Umrechnungskoeffizienten wiedergegeben, die hier mit 1,02 bei 600 m² und 1,05 bei 500 m² zur Anwendung kommen. Daraus errechnet sich der **Umrechnungsfaktor $1,05/1,02 = 1,03$**

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist zwar verkehrsmäßig teilweise erschlossen, eine separate Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom sowie Telefon und Breitband ist nicht gegeben. Ein Straßenendausbau ist nicht feststellbar.

Ein Bebauungsplan ist bisher für das gesamte Dorfgebiet nicht aufgestellt worden, die bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet anzunehmen.

Aufgrund der unvollständigen Erschließung schätze ich einen Abschlag von rund 15.300 €, das sind 30 €/m² Grundstücksfläche.

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das zu bewertende Grundstück hat eine nahezu quadratische Grundstücksform. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.


**Anpassung aufgrund
des Stichtages**

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist nicht erforderlich, die regionalen Grundstückspreise stagnieren derzeit auf diesem Niveau und der Bodenrichtwert ist zeitnah zum 01.01.2026 festgestellt worden.

**Bodenwert
Flurstück 127/794**

Somit erhält man folgenden Bodenwert für das Flurstück 127/794:

	Bodenrichtwert	50,00 €/m ²
*	Anpassung wegen der Lage	1,00
*	Anpassungsfaktor wegen der Größe	1,03
*	Anpassung wegen der Erreichbarkeit	0,90
=	erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	46,35 €/m ²
*	Grundstücksgröße	510 m ²
	erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	23.638 €
-	überwiegend fehlende Erschließung	- 15.300 €
	Bodenwert	8.338 €

4.2.4 Bodenwert Flur 6, Flurstück 700/2

Anpassung wegen der Lage in Mandeln

Die als Mischgebiet ausgewiesene Bodenrichtwertzone erstreckt sich über den Kern des Dorfgebiets von Mandeln mit überwiegend offener, teilweise geschlossener Bebauung.

Das Grundstück liegt an der stark befahrenen Ortsdurchfahrt mit deutlich wahrnehmbaren Lärmbelastungen. Eine Anpassung wegen der Lage ist erforderlich, ein Abschlag von 5% hierfür ist angemessen.

Das Dorfgebiet mit teilweise sehr enger Bebauung ist mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² bei einer Größe des Richtwertgrundstücks von 600 m² verzeichnet.

Anpassung wegen der Größe

Wegen der zum Richtwertgrundstück unterschiedlichen Größe ist eine Anpassung vorzunehmen. Im Immobilienmarktbericht Hessen 2025 (siehe 4.2.3) sind Umrechnungskoeffizienten wiedergegeben, die hier mit 1,02 bei 600 m² und 0,98 bei 700 m² zur Anwendung kommen. Daraus errechnet sich der **Umrechnungsfaktor 0,98/1,02 = 0,96**

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das zu bewertende Grundstück hat eine nahezu fünfeckige Grundstücksform, die für eine Bebauung ungünstig ist, was sich auch durch die mehrseitige teils punktuelle Grenzbebauung zeigt. Ich schätze eine Anpassung mit dem Faktor 0,97.

Anpassung aufgrund des Stichtages

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist nicht erforderlich, die regionalen Grundstückspreise stagnieren derzeit auf diesem Niveau und der Bodenrichtwert ist zeitnah zum 01.01.2026 festgestellt worden.

Bodenwert Flurstück 700/2

Somit erhält man folgenden Bodenwert für das Flurstück 700/2:

	Bodenrichtwert	50,00 €/m ²
*	Anpassung wegen der Lage	0,95
*	Anpassungsfaktor wegen der Größe	0,96
*	Anpassung wegen der Form	0,97
=	erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	47,01 €/m ²
*	Grundstücksgröße	713 m ²
	erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	33.518 €

4.3 Sachwert Flur 6, Flurstück 124/794

4.3.1 Sachwert und Alterswertminderung

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden in dem für den Wertermittlungstichtag aktuellsten Immobilienmarktbericht 2026 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 12% 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 die Fertiggaragen, **Gebäudetyp 14.1** mit einer Standardstufe 3 bis 4 zu **365 €/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 Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2026 liegt.

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 2021 mit 127,3 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

$$127,3/90,1 = \mathbf{1,413} \text{ gestiegen.}$$

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
- 3. Quartal 2025 mit 134,3 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 4. Quartal 2025 mit 135,0 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 1. Quartal 2026 mit 137,0 Bezugsjahr ist das Jahr 2021

Der Baupreisindex für das **zweite Quartal 2026** 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 2. Quartal 2026 in Höhe von

$$137,0 + (0,5 * 2,0 + 0,3 * 0,7 + 0,2 * 0,7) = \mathbf{138,4} \text{ ermitteln.}$$

Kostenkennwerte im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenwert für die Garagen berechnet sich mit den Baupreisentwicklungen somit wie folgt:

Ausgangswert Typ 14.1	365 €/m ²
* Baupreisentwicklung 2010 – 2021	1,413
* Baupreisentwicklung 2021 – 2026	1,384
= korrigierter Kostenkennwert	714 €/m ²

Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche wurde unter Punkt 3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu **17,26 m²** je Garage, somit rund 69 m² für 4 Garagen 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	714 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	69 m ²
Normalherstellungskosten der Garagen	49.266 €

Gesamtnutzungsdauer für NHK 2010

Nach der Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergibt sich für Garagen mit der oben ermittelten Ausstattungs- Standardstufe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren.

Für die weitgehend sehr ungepflegten Fertiggaragen mit dem aufgeständerten Notdach schätze ich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer um 10 Jahre vermindert, damit auf 50 Jahre.

Die im Jahr 1980 errichteten Garagen haben damit ihr Zielalter nahezu erreicht. Drei der Garagen sind noch bedingt nutzbar, die vierte Garage ist an der Rückseite stark beschädigt. Für die Verkehrswertermittlung werden nur 3 Garagen betrachtet.

Lineare Alterswertminderung und Sachwert

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 4 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $46/50 = 92$ Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten bauliche Anlagen $\frac{3}{4} \cdot 49.299 \text{ €}$	36.950 €
– 92% Alterswertminderung	<u>- 33.994 €</u>
Sachwert der 3 Garagen	2.956 €

Die vierte Garage ist so stark beschädigt, dass ihr kein Wert beigemessen wird.

4.3.2 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	2.956 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 €
+ Bodenwert Flurstück 127/794	<u>8.338 €</u>
= Sachwert	11.294 €

Sachwertfaktor Für Garagen werden keine Sachwertfaktoren ermittelt. Da sich der Wert weitgehend am Bodenwert orientiert ist ein Sachwertfaktor von 1,0 angemessen.

Vorläufiger reparaturfreier Sachwert Der vorläufige reparaturfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	11.294 €
* Sachwertfaktor	<u>1,00</u>
Vorläufiger Sachwert	11.294 €

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

**Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

Als besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind die alsbald anfallenden Liquidationskosten zu berücksichtigen, sofern keine Modernisierung und Reparatur der Fertiggaragen erfolgen sollte.

Mit einer umfassenden Modernisierung der Fertiggaragen lässt sich die Liquidation vermeiden. Die Modernisierung führt dann zu einer verlängerten Restnutzungsdauer, so dass die Liquidationskosten nicht zwingend anfallen und daher nicht in Abzug gebracht werden.

4.4 Ertragswert Flur 6, Flurstück 700/2

4.4.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für das Mehrfamilienhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt. Die hiermit ermittelten Mieten geben das Preisniveau am Wertermittlungsstichtag wieder.

Ausstattung der Wohnungen Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an. Der Ausstattungsstandard entspricht nach den Kriterien des Mika allenfalls einer **einfachen bis mittleren Ausstattung**. Bei den Wohnungen sind sowohl geringfügige Unterschiede in der Ausstattung, als auch im Modernisierungszustand festzustellen. Diese werden bei den einzelnen Wohnungen benannt.

Wohnung 1 Wohnraummiete Die Ausstattung der Wohnung 1 im Erdgeschoss entspricht anhand der Matrix im Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des AfB Marburg (Mika 2025) der Ausstattungsstufe 2,0.

Mit der unterstellten mittleren Modernisierung im Jahr 1990, dem daraus resultierenden fiktiven Baujahr 1947 und den örtlichen Feststellungen zu weiteren Modernisierungen um das Jahr 2000 ergibt sich für die Wohnung das fiktive Baujahr 1959.

Entsprechend den Anwendungsempfehlungen des Mika kann aus dem Jahr 2000 und dem fiktiven Baujahr 1959 das für den Mietwert vergleichbare Baujahr ca. 1980 abgeleitet werden.

**Wohnraummiete
Erdgeschosswohnung**

Mika - Mietwertkalkulator 2025 **durchschnittliche Wohnraummiete** (berechnet mit *Mika* - Version 1.0.2-2025)

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhölztal
Gemarkung	Mandeln
angesetzter Bodenrichtwert	50 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1980
Ausstattung	einfach bis mittel (2)
Wohnfläche	110 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	5,00 €/m ²
entspricht einer Miete von	550,00 €

**Mietwert der
Wohnung 1**

Für die 108,41 m² große Wohnung ist eine monatliche Miete von **542 €** erzielbar.



Ausstattungs- merkmal	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, Außentür 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, Wandvertäfelung; gestaltete Massivholztüren; Schiebetürelemente; Glastüren	Gestaltete Wandläufe; Vertäfelung aus Edelholz oder Metall, Akustikputz; raumhohe Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschalldämmung	Holzbalkendecke mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe	Beion- oder Holzbalkendecke; Treppe aus Stahlbeton oder Stahl-, Hartholztreppe; Trittschallschutz	Decke mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung; gewendelte Treppe; hochwertige Hartholztreppe	Decke mit großer Spannweite; Metall- o. Edelholzvertäfelung; breite Metall- o. Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag oder Belag einfachster Art	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art	Linoleum-, 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 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

2.0

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

Wohnung 2 Wohnraummiete

Die Ausstattung der Wohnung 2 im Obergeschoss entspricht anhand der Matrix im Mika 2025 der Ausstattungsstufe 1,8.

Mit der unterstellten mittleren Modernisierung im Jahr 1990, dem daraus resultierenden fiktiven Baujahr 1947 und den örtlichen Feststellungen zu weiteren, um das Jahr 2000 durchgeführten Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, ergibt sich für die Wohnung das fiktive Baujahr 1951.

Mit den Empfehlungen des Mika kann aus dem Jahr 2000 und dem fiktiven Baujahr 1951 das für den Mietwert vergleichbare Baujahr ca. 1975 abgeleitet werden.

Die weitgehend älteren Fenster und die nicht der Wohnungsgröße angemessene Sanitärausstattung ergeben eine Ausstattung der Stufe 1,8.

Wohnraummiete 1. Obergeschoss

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhöhlztal
Gemarkung	Mandeln
angesetzter Bodenrichtwert	50 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1975
Ausstattung	einfach bis mittel (1,8)
Wohnfläche	95 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	5,00 €/m ²
entspricht einer Miete von	475,00 €

Mietwert der Wohnung 2

Für die 95,45 m² große Wohnung ist eine monatliche Miete von **477 €** erzielbar.

Wohnraummiete Dachgeschoss- wohnung

Die Ausstattung der Wohnung 3 im Dachgeschoss entspricht anhand der Matrix im Mika 2025 der Ausstattungsstufe 1,8.

Wie bei der Wohnung 2 kann allenfalls das Baujahr 1975 für die Bemessung des Mietwertes angesetzt werden. Bei der Ortsbesichtigung zeigte sich die Wohnung in einem nicht vermietbaren Zustand. Boden- und Wandbeläge müssen erneuert bzw. eingebaut werden, die Dachflächenfenster sind undicht und das Badezimmer kann allenfalls als Provisorium gelten.

Wohnraummiete Dachgeschoss- wohnung

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhöhlztal
Gemarkung	Mandeln
angesetzter Bodenrichtwert	50 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1975
Ausstattung	einfach bis mittel (1,8)
Wohnfläche	85 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	5,20 €/m ²
entspricht einer Miete von	442,00 €

Mietwert der Wohnung 3

Wohnungen in Dachgeschossen werden wegen der Einschränkungen aus den Dachschrägen regelmäßig mit einem Abschlag vermietet, den ich vorliegend auf rund 5% schätze. Für die Wohnung ist damit eine monatliche Miete in Höhe von $84,11 \text{ m}^2 \cdot 5,20 \text{ €/m}^2 \cdot 0,95 = \mathbf{416 \text{ €}}$ erzielbar.



Wohnung 4 Wohnraummiete

Die Ausstattung der Wohnung 4 im Obergeschoss entspricht anhand der Matrix im Mika 2025 wegen der älteren Fenster und der nicht der Wohnungsgröße angemessenen Sanitärausstattung der Stufe 1,8.

Mit der aufgrund fehlender Planunterlagen unterstellten umfassenden Modernisierung in den 1970er Jahren und den örtlichen Feststellungen zu weiteren durchgeführten (unterstellt) mittleren Modernisierungen im Rahmen der Umnutzung, sowie Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung um das Jahr 2000 ergibt sich mit den Empfehlungen des Mika das für den Mietwert vergleichbare Baujahr ca. 1980.

Derzeit ist die Wohnung wegen einer defekten Wohnungseingangstür nicht vermietbar.

Wohnraummiete 1. Obergeschoss

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhölztal
Gemarkung	Mandeln
angesetzter Bodenrichtwert	50 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1980
Ausstattung	einfach bis mittel (1,8)
Wohnfläche	55 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	5,85 €/m ²
entspricht einer Miete von	321,75 €

Mietwert der Wohnung 4

Für die 55,29 m² große Wohnung ist eine monatliche Miete von **323 €** erzielbar.

Wohnung 5 Wohnraummiete

Die Ausstattung der Wohnung 5 im Obergeschoss entspricht wegen der älteren Fenster anhand der Matrix im Mika 2025 der Ausstattungsstufe 1,9.

Wie bei der Wohnung 4 ist auch hier das vergleichbare Baujahr 1980 anzusetzen.

Wohnraummiete 1. Obergeschoss

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhölztal
Gemarkung	Mandeln
angesetzter Bodenrichtwert	50 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1980
Ausstattung	einfach bis mittel (1,9)
Wohnfläche	85 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	5,30 €/m ²
entspricht einer Miete von	450,50 €

Mietwert der Wohnung 5

Für die Wohnung im Obergeschoss ist eine monatliche Miete von $84,62 \text{ m}^2 \cdot 5,30 \text{ €/m}^2 = \mathbf{448 \text{ €}}$ erzielbar.

**Wohnraummiete
Wohnung 6
Dachgeschoss**

Die Ausstattung der Wohnung 6 im Dachgeschoss entspricht anhand der Matrix im Mika 2025 wegen der älteren Fenster im Bereich der Gaupe und der geringen Größe der Sanitärräume der Ausstattungsstufe 1,8.

Wie bei der Wohnung 5 kann das Baujahr 1980 für die Bemessung des Mietwertes angesetzt werden. Nahezu alle Räume gehen in die Dach-schrägen über, die Küche ist nicht ausreichend belichtet.

Die Wohnung ist gegenüber dem Treppenhaus nicht ordnungsgemäß abgeschlossen, die Zugangstreppe und der Treppenraum erfüllen nicht die bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

**Wohnraummiete
Dachgeschoss-
wohnung**

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhölztal
Gemarkung	Mandeln
angesetzter Bodenrichtwert	50 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1980
Ausstattung	einfach bis mittel (1,8)
Wohnfläche	105 m ²
durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	4,95 €/m ²
entspricht einer Miete von	519.75 €

**Mietwert der
Wohnung 6**

Wohnungen in Dachgeschossen werden wegen der Einschränkungen aus den Dachschrägen regelmäßig mit einem Abschlag vermietet, den ich vorliegend zusammen mit der unzureichenden Belichtung der Küche auf 10% schätze. Für die Wohnung ist damit eine monatliche Miete in Höhe von $104,80 \text{ m}^2 \cdot 4,95 \text{ €/m}^2 \cdot 0,90 = \mathbf{467 \text{ €}}$ erzielbar.

**Nebenräume, Garage
und Stellplätze**

Den Mietwert der Nebenräume mit einer Fläche von 123,87 m², wobei die kleine Garage in der Fläche enthalten ist, schätze ich auf monatlich 1,00 €/m². Für die 6 Stellplätze auf der Hoffläche können monatlich 120 € erzielt werden.

**Erzielbare Miete und
Rohertrag**

Wohnung 1	108,41 m ²	542 €/Monat
Wohnung 2	95,45 m ²	477 €/Monat
Wohnung 3	84,11 m ²	416 €/Monat
Wohnung 4	55,29 m ²	323 €/Monat
Wohnung 5	84,62 m ²	448 €/Monat
Wohnung 6	<u>104,80 m²</u>	<u>467 €/Monat</u>
Wohnungsmieten	520,68 m ²	2.673 €/Monat
Nebenräume	123,87 m ²	124 €/Monat
Stellplätze	<u>6 Stück</u>	<u>120 €/Monat</u>
Mietwert pro Monat		2.917 €/Monat
jährlicher Rohertrag		rund 35.000 €/Jahr

4.4.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Anlage 3 der ImmoWertV genannten Modellansätze 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 Wertermittlungsstichtag mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2025 hochzurechnen. (Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe)

Oktober 2025 = 123,0 und Oktober 2001 = 77,1; $123,0 / 77,1 = 1,5953$

Verwaltungskosten

In Anlehnung an das 2. Wohnungsbaugesetz, die ImmoWertV und modellkonform zu den Werten im Immobilienmarktbericht schätze ich die Verwaltungskosten auf 230 € für die Wohnungen und 30 € für die Garage bzw. die Stellplätze.

Bei der **Nutzung als Sechsfamilienhaus** schätze ich die Verwaltungskosten auf rund

$$(6 * 230 \text{ €/Jahr} + 7 * 30 \text{ €}) * 1,5953 = \mathbf{2.537 \text{ €/Jahr.}}$$

Instandhaltungskosten

Mietwohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 22 Jahre beträgt, Instandhaltungskosten von 9,00 €/m² an. Für Garagen werden 68 €/Jahr angesetzt, für den Stellplatz 17 €/Jahr.

Die Nebenräume werden mit 30% der für Wohnungen anzusetzenden Kosten berücksichtigt.

Indiziert auf das Jahr 2025 sind modellkonform 14,40 €/m², 4,30 €/m² für die Nebenräume, 106 € für die Garage und 26 € für Stellplätze anzusetzen.

532,68 m ² * 14,40 €/m ² =	7.671 €/Jahr
123,87 m ² * 4,30 €/m ² =	533 €/Jahr
	106 €/Jahr
6 * 17 €/Jahr	<u>102 €/Jahr</u>

Instandhaltungskosten **8.412 €/Jahr**

Mietausfallwagnis

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

$$2\% \text{ von } 35.000 \text{ €} = \mathbf{700 \text{ €/Jahr}}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt

Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	2.537 €/Jahr
Instandhaltungskosten	8.412 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>700 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund **11.649 €/Jahr**

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 33,3% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 18- 35% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten) ist der Wert aufgrund des Alters plausibel.

4.4.3 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 2026 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 %

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

Immobilienmarktbericht 2026

Für Drei- und Mehrfamilienhäuser werden im Immobilienmarktbericht 2026 auf der Basis der Jahre 2022-2025 **4,10% ± 1,20%** bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren, einer mittleren Größe von 732 m² und einem Bodenwert von 107 €/m² genannt.

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)									
2024	4,1	1,2	15,7	3,6	18	7,14	107	40	25
(2022-2025)						Ø Wfl. 732 m ²			



Stichtag/Jahr	bei gestiegenen Marktpreisen (+) am Wertermittlungsstichtag gegenüber dem Erhebungszeitpunkt bei gefallen Marktpreisen (-) am Wertermittlungsstichtag gegenüber dem Erhebungszeitpunkt	Liegenschaftszins nimmt ab (-) Liegenschaftszins nimmt zu (+)
Bodenwert/Lage	Bodenwert niedriger, schlechtere Lage (-) Bodenwert höher, bessere Lage (+)	Liegenschaftszins höher (+) Liegenschaftszins niedriger (-)
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer höher (+) Restnutzungsdauer niedriger (-)	Liegenschaftszins höher (+) Liegenschaftszins niedriger (-)
Bewirtschaftungskosten	höherer Aufwand beim Objekt (+) niedrigerer Aufwand beim Objekt (-)	Liegenschaftszins höher (+) Liegenschaftszins niedriger (-)
Objektgröße	Wohn-/Nutzfläche bzw. Zahl der Mieteinheiten im Objekt größer (+) Objektgröße kleiner (-)	Liegenschaftszins größer (+) Liegenschaftszins kleiner (-)
Miete (€/m²)	Die Miethöhe ist abhängig von Lage (Bodenwert), Alter (Restnutzungsdauer) und Wohnungsgröße. Diese Einflüsse sollten im Wesentlichen bereits bei den vorstehenden Positionen berücksichtigt sein.	

Stichtag/Jahr

Gegenüber den Feststellungen im Jahr 2025 mit dem Erhebungszeitraum 2021 bis 2024 sind die Liegenschaftzinssätze um ca. 0,50% gestiegen. Nach wie vor sind Einflüsse aus dem Jahr 2022 in der Statistik enthalten, so dass bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftzinssatz von **4,50% ± 1,0%** angenommen wird.

Lage des Objektes

Die Höhe des Liegenschaftzinssatzes ist maßgeblich abhängig von der Lage des Objektes. Höhere Bodenpreise bewirken eine Verringerung des Investitionsrisikos und somit einen niedrigeren Liegenschaftzinssatz.

Restnutzungsdauer

Eine kürzere Restnutzungsdauer bewirkt einen niedrigeren Liegenschaftzinssatz, da das Investitionsrisiko geringer wird.

Liegenschaftzinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m², einer unter dem Schnitt liegenden vermietbaren Fläche von ca. 520 m², einer Restnutzungsdauer von nur 10 Jahren und der wirtschaftlichen Lage mit fallenden Immobilienpreisen einen Liegenschaftzinssatz im mittleren Bereich der Bandbreite **von 4,50%**.



4.4.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 4,50% und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man für das Dreifamilienhaus einen Ertragsvervielfältiger von 7,9127.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	35.000 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	11.649 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	23.351 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 4,50% von 33.518 €	1.508 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	21.843 €/Jahr
* Vervielfältiger	7,9127
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	172.837 €
+ Bodenwert	33.518 €
vorläufiger Ertragswert	206.355 €

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.

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 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 Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Gesamtgebäude

Bei dem Gesamtgebäude sind Reparaturen und Unterhaltungsstau zu berücksichtigen:

Wertanteiliger Unterhaltungsstau:

Erneuerung des Heizkessels	12.500 €
Teilerneuerung der elektrischen Anlagen	5.000 €
Einbau der erforderlichen Wohnungseingangstüren	6.000 €
Fenster in der Wohnung 4 austauschen	3.000 €
Baurechtlich zulässiger Zugang zur Wohnung 6	10.000 €
Reparaturen an der Außenfassade	6.000 €

Reparaturen und sonstige mit Kosten zu berücksichtigende Defizite:

Dämmung der obersten Geschossdecke	4.000 €
Geländer im Treppenhaus Nr. 44 anbringen	1.000 €
Energieausweis	2.500 €
Schimmelbeseitigung in der Wohnung 2	2.000 €
Reparaturen am Dach und an der Holzkonstruktion	10.000 €
Reparaturarbeiten in der Wohnung 3	<u>10.000 €</u>

Summe

72.000 €



Schadstoffe

Aufgrund des Baujahres und der Modernisierungen in mehreren Jahren ist mit eingetragenen Schadstoffen zu rechnen. Insbesondere die Dacheindeckung und die Verkleidung der Fassaden besteht baujahrstypisch aus asbesthaltigen Kunstschieferplatten. Mit asbesthaltigen Klebern, formaldehydhaltigen Spanplatten sowie schadstoffbelasteten Dichtstoffen ist ebenfalls zu rechnen.

Da allein die Mehrkosten für die Entsorgung der asbesthaltigen Dach- und Wandverkleidung mit rund 8.000 € anzusetzen sind, schätze ich einen Gesamtbetrag von **15.000 €** für die Zug um Zug erforderliche Beseitigung von Schadstoffen.



5. Verkehrswerte

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.

Verkehrswert Flur 8, Flurstück 1071

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks im Außenbereich ist aus dem Bodenwert abgeleitet.

**Gemarkung Mandeln,
Flur 8, Flurstück 1071
Grünland, Spitzwiese 3. Gewinn
Größe 325 m²**

Zum Wertermittlungstichtag **19. Mai 2026** schätze ich den Verkehrswert auf rund

240 €

Verkehrswert Flur 6, Flurstück 795/1

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks im Außenbereich ist aus dem Bodenwert abgeleitet.

**Gemarkung Mandeln,
Flur 6, Flurstück 795/1
Gartenland, Oberdorf
Größe 510 m²**

Zum Wertermittlungstichtag **19. Mai 2026** schätze ich den Verkehrswert auf rund

4.000 €

Berechnung des Verkehrswertes Flur 6, Flurstück 127/794

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

Vorläufiger Sachwert	11.294 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 0 €</u>
= Berechneter Verkehrswert	11.294 €

Verkehrswert Flur 6, Flurstück 127/794

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

**Gemarkung Mandeln,
Flur 6, Flurstück 127/794
Gartenland, Oberdorf
Größe 510 m²**

zum Wertermittlungstichtag **19. Mai 2026** auf insgesamt rund

11.260 €

Der Wert ist mit dem Sachwertverfahren ermittelt worden.



Berechnung des Verkehrswertes Flur 6, Flurstück 700/2

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

	Vorläufiger Ertragswert	206.355 €
-	Vermutete und vorhandene Schadstoffe	- 15.000 €
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 72.000 €
=	Berechneter Verkehrswert	119.355 €

Verkehrswert Flur 6, Flurstück 700/2

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in der

**Gemarkung Mandeln,
Flur 6, Flurstück 700/2
Gebäude und Freifläche,
Größe 713 m²**

zum Wertermittlungsstichtag **19. Mai 2026** auf insgesamt rund

119.500 €

Verkehrswert insgesamt

Der Verkehrswert der im Grundbuch von Mandeln **Blatt 1937** eingetragenen Grundstücke

Ifd. Nr. 2, Gemarkung Mandeln, Flur 8, Flurstück 1071
Grünland, Spitzwiese, 3. Gewinn, 325 m²

Ifd. Nr. 3, Gemarkung Mandeln, Flur 6, Flurstück 127/794
Gartenland, Oberdorf, 510 m²

Ifd. Nr. 4, Gemarkung Mandeln, Flur 6, Flurstück 700/2
Gebäude- und Freifläche, 713 m²

Ifd. Nr. 5, Gemarkung Mandeln, Flur 6, Flurstück 795/1
Gartenland, Oberdorf, 605 m²

schätze ich auf insgesamt

135.000 €

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

Sinn- Fleisbach, den 29. Mai 2026