



**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 31/24

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Oberscheld Blatt 3071
unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück

**Flur 57, Flurstück 217/4, 813 m²
Gebäude- und Freifläche,
35688 Dillenburg**

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7
35683 Dillenburg

Ausfertigung für das ZVG-Portal



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Dillenburg-Oberschedl Flur 57, Flurstück 217/4
--------	---

Wertermittlungsstichtag	01. Januar 2025
Grundstücksfläche insgesamt	813 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	37.853 €

Baujahr des Gebäudes/ fiktives Baujahr	ca. 1910/ 2000
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Wohnlich nutzbare Flächen	380,90 m ²

Ertragswert	
Rohertrag	31.440 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	6.869 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	5,00%
vorläufiger Ertragswert	440.934 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 163.893 €

Verkehrswert	280.000 €
---------------------	------------------

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde mir nicht ermöglicht, der Verkehrswert ist in Abstimmung mit der Rechtspflege nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden.

- Es sind keine Mieter vorhanden, das Gebäude ist nicht fertiggestellt.
- Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind vermutlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, ist vom äußeren Eindruck her nicht feststellbar.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen ermittelt werden.
- Es liegt vermutlich kein Energiepass vor.
- Es sind laut Auskunft des RP- Gießen keine Altlasten bekannt.
- Es sind keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag	4
2 Allgemeines	5
3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	8
3.1 Lage	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten.....	11
3.3 Bauliche Anlagen	12
3.3.1 Zweigeschossiges Wohngebäude auf der Nordostseite	13
3.3.2 Garagenanbau auf der Ostseite.....	19
3.3.3 Ehemaliges Ladengeschäft auf der Westseite	22
3.3.4 Ladenerweiterung auf der Südwestseite.....	25
3.3.5 Bauliche Außenanlagen	27
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	28
3.5 Sonstiges	31
4 Wertermittlung.....	33
4.1 Verfahrenswahl.....	33
4.2 Bodenwert Flurstück 217/4	36
4.3 Ertragswertverfahren	38
4.3.1 Erzielbare Miete und Rohertrag	38
4.3.2 Bewirtschaftungskosten der Wohnungen	43
4.3.3 Liegenschaftszinssatz	44
4.3.4 Ertragswert.....	47
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
5 Verkehrswert.....	50



1 Auftrag

**Beschluss vom
11.11.2024,
Aktenzeichen
8 K 31/24**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 11.11.2024, Aktenzeichen 8 K 31/24, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Commerzbank AG, Unionstraße 3, 59067 Hamm
AZ.: 544 203 02 94

(Gläubiger)

gegen

der Schuldner ist dem Amtsgericht bekannt und soll aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden

betreffend das Grundeigentum in der Gemarkung Oberscheld eingetragen im

Grundbuch von Oberscheld, Blatt 3071

Lfd. Nr. 1, Flur 57, Flurstück 217/4,
Gebäude- und Freifläche, 813 m²

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

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

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet und dreifach in Schriftform übersendet werden. Ein Kurzugutachten in elektronischer Fassung soll mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung eingereicht werden.



2 Allgemeines

- Erneutes Gutachten** **Bereits im Verfahren 8 K 16/18 mit Wertermittlungsstichtag 08. Oktober 2018** wurde das vorliegende Objekt von mir im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache bewertet. Seit diesem Zeitpunkt sind wertrelevante Veränderungen am Gebäude vorgenommen worden.
- Mitarbeit an diesem Gutachten** Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
- Zweck des Gutachtens** Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
- Bewertungsobjekt** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble, ursprünglich bestehend aus einem zweigeschossigen, komplett unterkellerten **Wohnhaus** auf der Nordostseite des Flurstücks, einem eingeschossigen **Garagenanbau** mit Büro- bzw. Wohnfläche im darüber liegenden Geschoss auf der Ostseite, einem eingeschossigen, nicht unterkellerten ehemaligen **Ladengeschäft** mit ausgebautem Dachgeschoss und einer **Ladenerweiterung** auf der Südwestseite.
- Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung vom 14.07.2020 soll das Gebäudeensemble zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten umgenutzt werden.
- Grundbuchrechtliche Angaben** Das zu bewertende Grundstück ist in folgendes Grundbuch eingetragen:
- Amtsgericht Dillenburg
 - Grundbuch von Oberscheld
 - Blatt 3071
 - Gemarkung Oberscheld
 - Laufende Nummer 1

 - Flur 57
 - Flurstück 217/4
 - Gebäude- und Freifläche
 - Größe 813 m²
- Eigentümer** Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.



Ortsbesichtigung

Zur Ortsbesichtigung wurde mit Schreiben vom 14.11.2024 ordnungsgemäß zum 09.12.2024 eingeladen und um Terminbestätigung bis zum 29.11.2024 gebeten. Der Termin wurde seitens des Schuldners weder bestätigt noch abgesagt, am vereinbarten Termin wurde uns nicht geöffnet.

Eine Innenbesichtigung konnte daher nicht stattfinden, das Gutachten soll nun in Abstimmung mit dem Amtsgericht Dillenburg **nach dem äußeren Eindruck erstattet** werden.

Die Ortsbesichtigung fand am 09. Dezember 2024 in der Zeit von 11.00 Uhr bis 11.30 Uhr statt. Anwesend waren:

- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 14 Digitalfotos gefertigt, sie werden dem Amtsgericht Dillenburg zusammen mit dem Gutachten in digitaler Form vorgelegt.

Wertermittlungsstichtag

Die Ortsbesichtigung fand am 09. Dezember 2024 statt, es ist damit der Qualitätsstichtag. Als Wertermittlungsstichtag habe ich den **01. Januar 2025** gewählt.

Dokumente und Informationen, die zur Wertermittlung zu Verfügung standen

- Schriftliche Auskunft von der Stadt Dillenburg über Bebauungsplan, Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalbeiträge vom 19.09.2018.
- Auszüge aus der Bauakte, 5 Bauscheine von 1949 bis 1967 (Stadt Dillenburg)
- Verkehrswertgutachten das Grundeigentum Flur 57, Flurstück 217/4 betreffend vom 31.10.2018 mit dem Aktenzeichen 8 K 16/18
- Schriftliche Auskunft von der Stadt Dillenburg Baugenehmigung/ Umnutzung vom 14.07.2020 einschließlich der dazugehörigen Pläne
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.11.2024
- Auskunft aus der Altflächendatei (AFD) vom 13.09.2018

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die **ImmoWertV 2021** wird in diesem Gutachten aufgrund der noch fehlenden Datenbasis im Immobilienmarktbericht 2024 **nicht** angewandt.



- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
 - Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
 - Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken.
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
 - Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand 3/2018, Haufe Verlag
 - Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. A. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
 - Mika- Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten, herausgegeben
von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2024 für den Bereich der
Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und
der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gut-
achterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg



3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

Lage der Stadt Dillenburg, eine Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern liegt im Lahn- Dill- Kreis. Dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Hessen.

Entfernungen

- zur Kreisstadt Wetzlar 34 km
- nach Gießen 45 km
- nach Frankfurt 98 km
- nach Wiesbaden 124 km
- nach Siegen 38 km

Verkehrsanbindung

- Das Objekt liegt an der Landesstraße L 3363 Richtung Siegbach
- Die Landesstraße L 3042 ist ca. 0,1 km entfernt
- Bundesstraße B 277 erreichbar über die L3042 in 4,0 km Entfernung
- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 8 km entfernt
- Autobahnanschluss Herborn Süd (A 45) ca. 11 km entfernt
- Bushaltestelle mit Verbindung nach Dillenburg in ca. 0,2 km
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 7 km entfernt

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

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

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

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

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

Rund heraus: Eine Stadt, in der es sich zu leben lohnt.

Lage des Stadtteils Oberscheld im Stadtgebiet Der Stadtteil Oberscheld liegt ca. 6,0 km östlich von der Kernstadt Dillenburg an der alten Handelsstraße „Schelde-Lahn-Straße“ (L 3042) durch das Scheldetal nach Biedenkopf und Frankenberg

Nähere Umgebung Das Bewertungsobjekt liegt im alten Ortskern des Stadtteils Oberscheld an der Landesstraße L 3363 Richtung Siegbach.

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks sind überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser sowohl als Einzelhäuser als auch in geschlossener Bauweise vorhanden.

Auf der Westseite steht in einer städtischen Grünfläche ein Kriegerdenkmal.



Infrastruktur	<p>Grund- und Hauptschule sowie Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in Oberscheld vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in Dillenburg bzw. in Herborn gedeckt werden. Hier befinden sich auch weiterführende Schulen.</p> <p>Das kulturelle Leben in Oberscheld wird durch eine rege Vereinstätigkeit geprägt. Auf der Internetseite www.oberscheld.de sind 24 Vereine und vier Religionsgruppen verzeichnet.</p>
Die Selbstdarstellung des Stadtteils Oberscheld im Internet	<p><i>Der Stadtteil Oberscheld wurde zu nicht geringem Teil durch den Bergbau geprägt dank der zahlreichen Eisenerzgruben in seiner Gemarkung. Aber auch die Aufbereitung dieses Erzes spielte in Oberscheld lange Zeit eine große Rolle. Heute ist Oberscheld der zweitgrößte Stadtteil Dillenburgs. Der Schelderwald ist ein großes, zusammenhängendes Waldgebiet und schließt das Irrscheldetal ein, eines der schönsten Fleckchen weit und breit!</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Einwohnerzahl von Oberscheld (Hauptwohnsitz): 1.950 Personen Fläche von Oberscheld: 1008 ha Stand 31.12.2022</i></p> <p><i>Städtische Einrichtungen:</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Dorfgemeinschaftshaus Oberscheld Waldschwimmbad Oberscheld Grund und Hauptschule Oberscheld Ev. Kindergarten Oberscheld</i></p>
Grundstücksform	Die Grundstücksform des Flurstücks ist nahezu rechteckig mit einem günstigen Seitenverhältnis.
Hochwassergefahr	<p>Im Bereich der Straße liegt das verrohrte Gewässer der Irrschelde. Zuletzt im September 2006 wurde der Bereich südlich der Straße komplett überflutet. Zwischenzeitlich wurde oberhalb der Ortslage ein Regenrückhaltebeckens errichtet, um derartige Ereignisse zu minimieren.</p> <p>Das Flurstück 217/4 liegt laut Kartendarstellung im Geoportal Hessen nicht im Überschwemmungsgebiet.</p>
Topografie	Das Objekt liegt nahezu eben.
Parkplätze	<p>Auf dem Grundstück selbst befinden sich an der Straße 2 Stellplätze. Im Hofbereich sind weitere Stellplätze vorhanden und geplant.</p> <p>Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe eingeschränkt zu.</p>
Immissionen	Die Erschließungsstraße ist eine mäßig befahrene Durchgangsstraße in Oberscheld. Von ihr gehen deutlich wahrnehmbare Immissionen aus.
Lagebeurteilung	Innerhalb von Oberscheld hat dieses Dorfgebiet aufgrund seiner Lage an einer Durchgangsstraße, jedoch mit ausreichender Begrünung und Besonnung eine einfache bis mittlere Wohnlage und eine mittlere Gewerbelage.



**Lagebeurteilung
insgesamt**

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mittlere Gewerbelage
- einfache bis mittlere Wohnlage in dem Dorfgebiet von Oberscheld
- mäßige Belastungen durch Immissionen
- mittlere Besonnungslage
- mittlere Begrünungslage
- mäßige Aussichtslage
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mittlere Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz

**Wo wird die Lage
bei der Wertermitt-
lung berücksichtigt?**

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



3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Aufgrund des äußeren Anscheins steht das gesamte Gebäudeensemble zurzeit leer. Mietverträge lagen zur Erstattung des Gutachtens nicht vor.
Gewerbliche Nutzung	Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin wird der ursprünglich gewerblich genutzte Bereich (Ladengeschäft) auf der Westseite derzeit nicht mehr genutzt. Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden , Aussagen über eventuell vorhandene Maschinen und Betriebseinrichtungen können daher nicht mit Sicherheit getroffen werden.
Baulasten	<p>Laut Mitteilung des Kreis Ausschusses des Lahn-Dill-Kreises vom 18.11.2024 sind zu Lasten des Flurstücks 217/4 keine Baulasten eingetragen.</p> <p>Allerdings ist eine Baulasteintragung zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks mit dem folgenden Wortlaut eingetragen:</p> <p><i>Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Oberscheld, Flur 57, Flurstück 217/4 bei der Berechnung der Abstandflächen zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche aus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück die baurechtlich notwendigen Abstände einzuhalten.</i></p>
Altlasten	<p>Auf die erneute Auskunft aus der Altflächendatei wurde in Abstimmung mit der Rechtspflege mit Bezug auf die Auskunft vom 13.09.2018 im Verfahren 8 K 16/18 verzichtet.</p> <p>Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, vom 13.09.2018 sind in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorhanden.</p>
Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs	In der II. Abteilung des Grundbuchs sind laut Angabe des Amtsgerichts Dillenburg im Auftragschreiben vom 11.11.2024 keine wertrelevanten Rechte und Lasten eingetragen.
Baurecht	<p>Laut der Homepage der Stadt Dillenburg existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt kein Bebauungsplan.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.</p>
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der Stadt Dillenburg sind die Erschließungsbeiträge bezahlt, es fallen derzeit keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück an.
Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?	<ul style="list-style-type: none"> • Mietvertrag..... unbekannt • Rechte/Lasten in Abt. II..... nicht vorhanden • Baulast..... nicht vorhanden • Altlasten..... keine bekannt • Baurecht bei der Anpassung der Verkaufspreise und im Bodenwert • Abgabenrechtliche Situation Bodenwert

3.3 Bauliche Anlagen

Bewertungsobjekt Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble, ursprünglich bestehend aus einem zweigeschossigen, komplett unterkellerten **Wohnhaus** auf der Nordostseite des Flurstücks, einem eingeschossigen **Garagenanbau** mit Büro- bzw. Wohnfläche im darüber liegenden Geschoss auf der Ostseite, einem eingeschossigen, nicht unterkellerten ehemaligen **Ladengeschäft** mit ausgebautem Dachgeschoss und einer **Ladenerweiterung** auf der Südwestseite.

Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung vom 14.07.2020 zum Bauantrag aus dem Jahr 2019 soll das Gebäudeensemble zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten umgenutzt werden.

Die geplanten Wohnungen sind unter dem Gesichtspunkt der Gewinnmaximierung in die örtlichen Gegebenheiten eingepasst und entsprechen nicht den marktüblichen Wohnungszuschnitten in diesem ländlichen Bereich.

Es wurde weitgehend auf Flure verzichtet, die Wohnräume wurden zu Durchgangszimmern oder gefangenen Räumen.

So ist z.B. in drei der Wohnungen das Bad mit WC nur über das Schlafzimmer erreichbar (Wohnung 2, 4 und 7), das Wohnzimmer nur durch das Schlafzimmer erreichbar (Wohnung 3), bzw. das Wohnzimmer zum zentralen Durchgangszimmer (Wohnung 8).

Bau- und Nutzungsbeschreibung - Formlos

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Umnutzung und den Umbau der bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 217/4, Flur 57 in Dillenburg-Oberscheld zu 8 Wohnungen. Das Bauvorhaben liegt nicht innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der westliche Gebäudeteil steht zurzeit leer. Hier waren Laden- und Büroflächen vorhanden. Es soll hier eine Umnutzung der leerstehenden Flächen in Wohnungen erfolgen.

Im östlichen Gebäudeteil befinden sich Wohnungen. Somit ist hier lediglich ein Umbau der bestehenden Wohnungen geplant.

Die bestehenden Kellerräume sollen entsprechend so umgebaut werden, dass jede Wohnung einen Kellerraum zugeteilt werden kann.

Das Dachgeschoss im östlichen Gebäude bleibt unausgebaut.

Die neu geplanten Wände werden alle ausnahmslos in Trockenbauweise erstellt und haben keine statische Funktion.

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung soll an die vorhandenen Grundleitungen angeschlossen werden. Eine Überprüfung derselben wird rechtzeitig vor Baubeginn beauftragt.

Die bestehende Gasbrennwerttherme muss durch einen entsprechend groß dimensionierten Warmwasserpufferspeicher ergänzt werden. Die Nasszellen sollen ausnahmslos nach aktuellem technischen Standard errichtet werden.

Die geplante Maßnahme bezieht sich lediglich auf die Nutzungsänderung und den Umbau der bestehenden Räumlichkeiten zu Wohnungen und umfasst keine baulichen Veränderungen der Gebäudehülle. Somit hat die geplante Umnutzung und der Umbau auch keinerlei Auswirkungen auf den umbauten Raum und die Abstandsflächen. Ebenso bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert.

Anlage zum Antrag auf Nutzungsänderung aus dem Jahr 2019

3.3.1 Zweigeschossiges Wohngebäude auf der Nordostseite

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
Baujahr	Das ursprüngliche Baujahr des unterkellerten zweigeschossigen Gebäudes mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss wird aufgrund seiner Bauweise um das Jahr 1910 geschätzt.
Bauweise	<ul style="list-style-type: none">• zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise• auf der Westseite mit dem Nachbarhaus (ehemaliges Ladengeschäft) mit einer überdachten Durchfahrt verbunden• Grenzbebauung auf der Ostseite• komplett unterkellert• Dachgeschoss vermutlich zu Wohnzwecken ausgebaut• Satteldach mit Gaupe und Dachflächenfenstern• Dacheindeckung mit glasierten Betondachziegeln• Fassade verputzt und gestrichen• Sockel verputzt und gestrichen• Vorbau im Eingangsbereich auf der Nordseite• Erker auf der Südseite• ehemaliger Balkon auf der Südwestseite überdacht• überwiegend neuwertige Kunststofffenster 3-fach verglast• teilweise Rollläden• Zugang zum Kellergeschoss auf der Südseite
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden. Aussagen über den Ausbauzustand im Innenbereich können nur vermutet werden.
bauliche Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none">• teilweise gepflasterter Hofbereich auf der Südseite• Pflasterstreifen auf der Nordseite• Außentreppe zum Eingang ins Erdgeschoss auf Nord- und Südseite• Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen
Zustand des Gebäudes	<p>Das Gebäude wurde seit der letzten Inaugenscheinnahme im Jahr 2018 (siehe mein Gutachten 8 K 16/18) im Bereich der Dachdeckung und der Fenster modernisiert und die Fassade, einschließlich des Sockels wurde auf einem Armierungsgewebe neu verputzt und gestrichen.</p> <p>Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände sind mindestens an folgenden Stellen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fertigstellungstau im Bereich der neu eingebauten Fenster.• Die Fensterbänke innen und außen fehlen.• Mit Ausnahme der Fenster ist keine energetische Sanierung von außen erkennbar.• Vermutlich wurde die oberste Geschossdecke gedämmt.• Trotz Grenzbebauung sind an der Ostseite Fenster in der Fassade.• Es gibt vermutlich keinen Energiepass.• Es kann keine Aussage über den Fortschritt der geplanten Umbaumaßnahme im Inneren des Gebäudes gemacht werden.

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die ursprüngliche Aufteilung der Räume im Keller- und Erdgeschoss kann den nachfolgenden, aus der Bauakte abfotografierten Plänen entnommen werden.

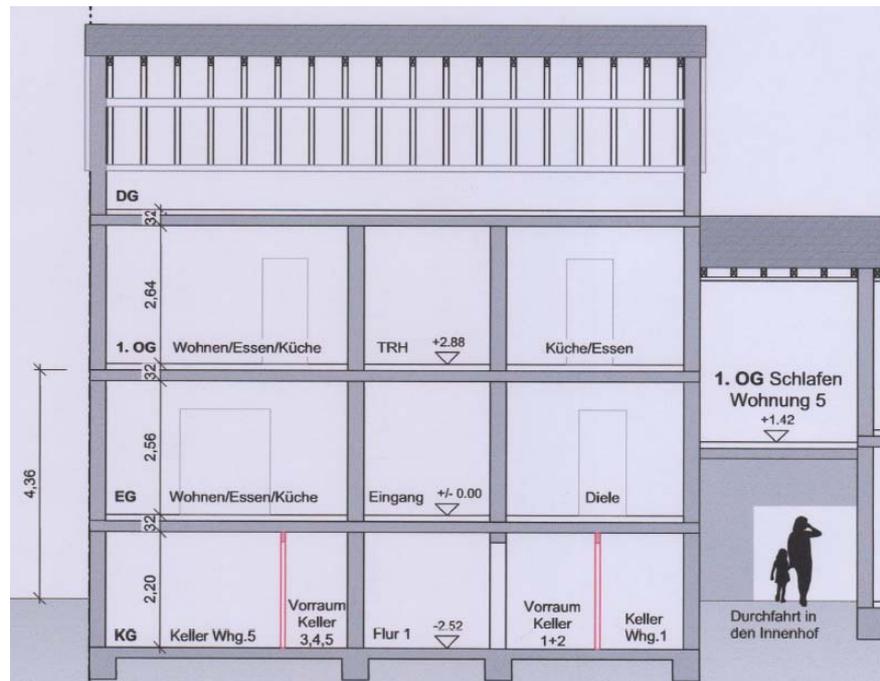
Die nach einer Umnutzung geplante Raumaufteilung kann den ebenfalls eingefügten Plänen von 2019 entnommen werden. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen konnte nicht überprüft werden.

Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.

Schnitt

Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019

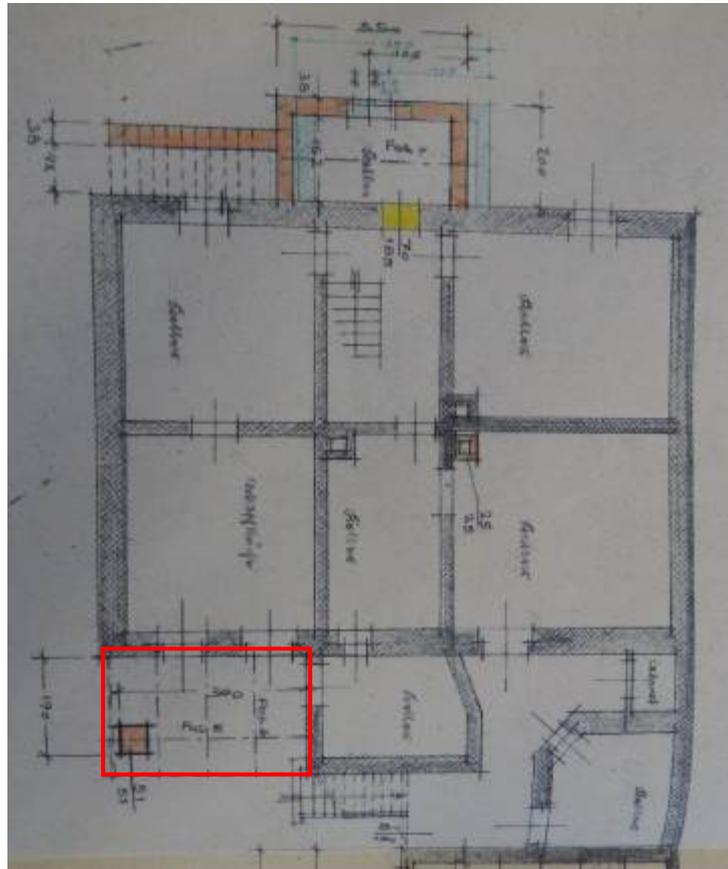
Der Raum über der Durchfahrt wird der Wohnung 5 im Erdgeschoss zugeordnet



Kellergeschoss

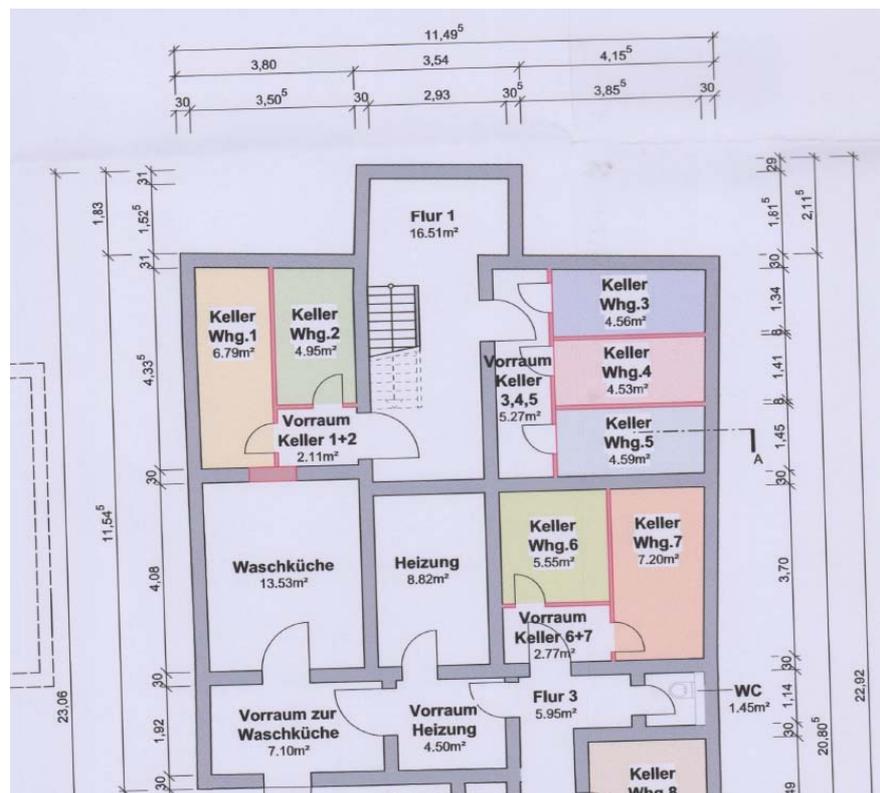
Bauplan von 1952

**Der Bereich des
Balkons ist
unterkellert**



Kellergeschoss

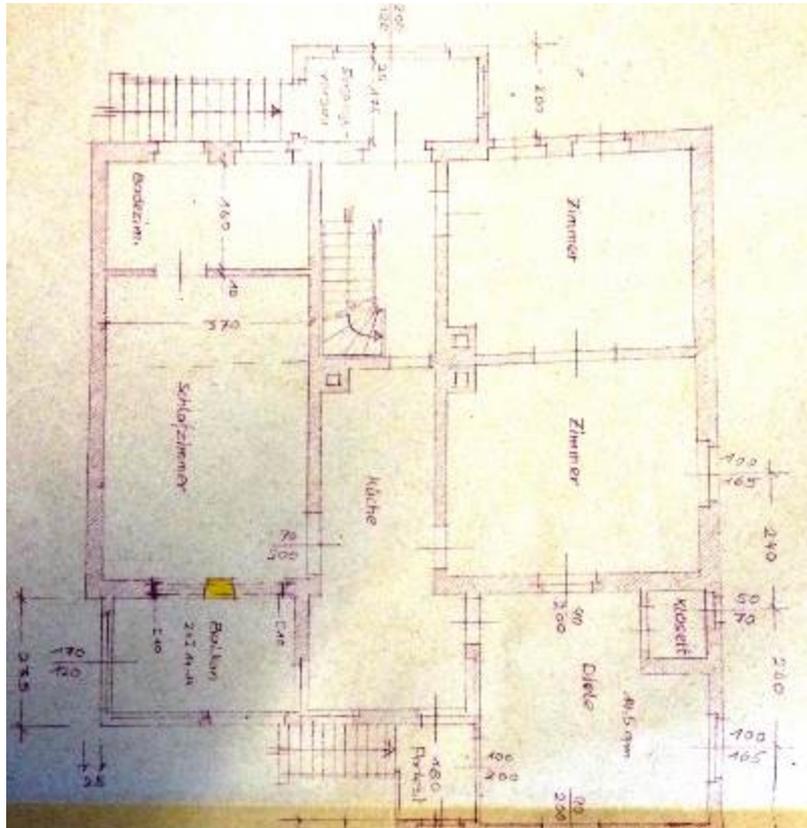
**Plan zur Umnutzung
vom 18.12.2019**



Erdgeschoss

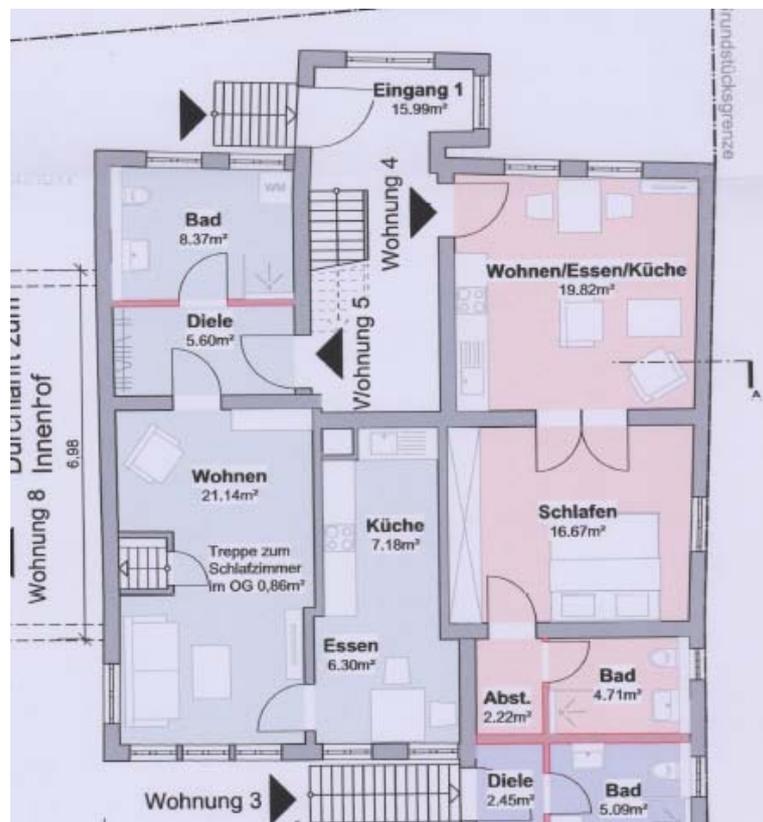
Bauplan von 1957

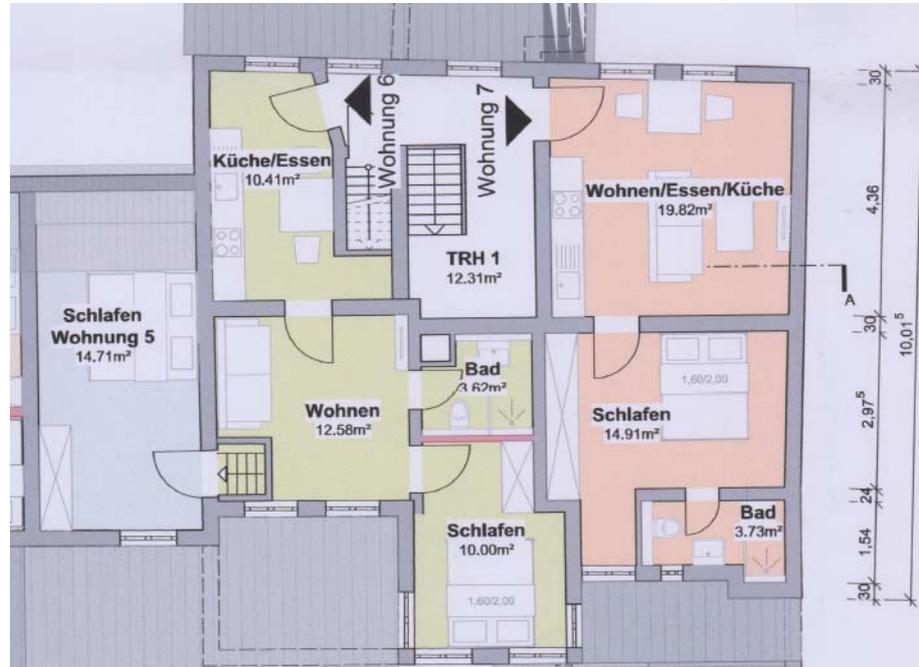
Der Balkon wurde
zwischenzeitlich
überdacht



Erdgeschoss

Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019



Obergeschoss**Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019****Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen**

Zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche werden die aus der Baugenehmigung vom 14.07.2020 entnommenen Flächen herangezogen.

In dem Ursprungsgebäude wurden 4 in sich abgeschlossene Wohnungen geplant und zwar im Erdgeschoss die Wohnungen Nummer 4 und 5 und im Obergeschoss die Wohnungen Nummer 6 und 7.

Der Ausbau des Dachgeschosses wurde nicht geplant und genehmigt und wird deshalb trotz der vorhandenen Dachflächenfenster, die auf eine Wohnnutzung hindeuten, nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Wohnung 4 EG Ost:

Wohnen/ Essen/ Küche	19,82 m ²
Schlafen	16,67 m ²
Abstellraum	2,22 m ²
Bad	4,71 m ²

Summe Wohnung 4 43,42 m²

Wohnung 5 EG West:

Wohnen	21,14 m ²
Essen	6,30 m ²
Küche	7,18 m ²
Bad	8,37 m ²
Diele	5,60 m ²

Summe Wohnung 5 EG 48,59 m²

Schlafzimmer über der Durchfahrt 14,71 m²

Summe Wohnung 5 63,30 m²

Wohnung 6 OG West:

Küche/ Essen	10,41 m ²
Wohnen	12,56 m ²
Schlafen	10,00 m ²
Bad	<u>3,62 m²</u>

Summe Wohnung 6 OG **36,59 m²**

Wohnung 7 OG Ost:

Wohnen/ Essen/ Küche	19,82 m ²
Schlafen	14,91 m ²
Bad	<u>3,73 m²</u>

Summe Wohnung 7 **38,46 m²**

Aufenthaltsräume müssen gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) tagesbelichtet sein. Das Rohbaumaß der Fenster muss mindestens 1/8 der Netto-Raumfläche aufweisen, das sind beim Schlafzimmer der Wohnung 7 1,86 m². Das in der geplanten Ansicht dargestellte Fenster erfüllt diese Anforderung **nicht**.

Ansicht von Süden**Schlafzimmerfenster
Wohnung 7****Wo werden die
Gebäudemerkmale
bei der Wertermitt-
lung berücksichtigt?**

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

3.3.2 Garagenanbau auf der Ostseite

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
- Baujahr** Das ursprüngliche Baujahr des Garagenanbaus schätze ich aufgrund des Bauscheins von 1949 und der bereits im Jahr 1952 beantragten Erweiterung Richtung Süden mit einem Abstellraum und einer Aufstockung für Büro Zwecke auf das Jahr **1952**.
- Laut eigenen Feststellungen vor Ort wurde das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt abermals Richtung Süden angebaut.
- Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft.
- Bei der Wertermittlung des auch **nicht in Plänen von 2019 dargestellten Anbaus** wird die formelle und materielle Legalität angezweifelt. Trotz der neuen Dachdeckung **wird dem Anbau keine weitere Nutzung und Restnutzungsdauer gegeben.**
- Bauweise**
- zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise
 - auf der Nordseite mit dem Wohnhaus verbunden
 - Grenzbebauung auf der Ostseite
 - ursprüngliche Garagen im Untergeschoss umgenutzt, Tore zugemauert
 - Wohnnutzung im Erdgeschoss
 - Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
 - flaches Satteldach
 - Dacheindeckung mit glasierten Betondachziegeln
 - Fassade im Obergeschoss verputzt und gestrichen
 - Restarbeiten im Untergeschoss erforderlich
 - überwiegend neuwertige Kunststofffenster 3-fach verglast
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Es hat **keine Innenbesichtigung** stattgefunden. Aussagen über den Ausbauzustand im Innenbereich können nicht getroffen werden.

Zustand des Gebäudeteils

Das Gebäude wurde seit der letzten Inaugenscheinnahme im Jahr 2018 (siehe mein Gutachten 8 K 16/18) im Bereich der Dachdeckung und der Fenster modernisiert und die Fassade, einschließlich des Sockels wurde auf einem Armierungsgewebe neu verputzt und gestrichen.

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände sind mindestens an folgenden Stellen vorhanden:

- Fertigstellungstau im Bereich der neu eingebauten Fenster.
- Die Fensterbänke innen und außen fehlen.
- **Mit Ausnahme der Fenster ist keine energetische Sanierung von außen erkennbar.**
- Vermutlich wurde die oberste Geschossdecke gedämmt.
- Das Geländer an der Außentreppe fehlt.
- Es kann keine Aussage über den Fortschritt der geplanten Innen-sanierung gemacht werden.
- Der südliche Anbau hat keine Restnutzungsdauer
- Die Stellplätze im Bereich der Garagen müssen wiederhergestellt werden.

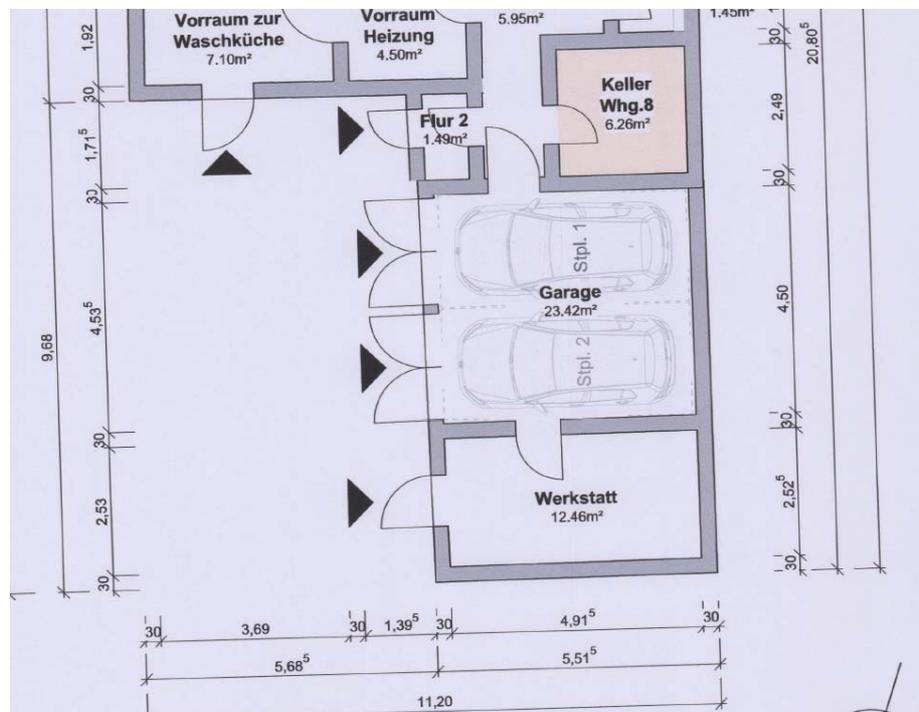
Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die nach einer Umnutzung geplante Raumaufteilung kann den eingefügten Plänen von 2019 entnommen werden. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen konnte nicht überprüft werden. Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.

Untergeschoss

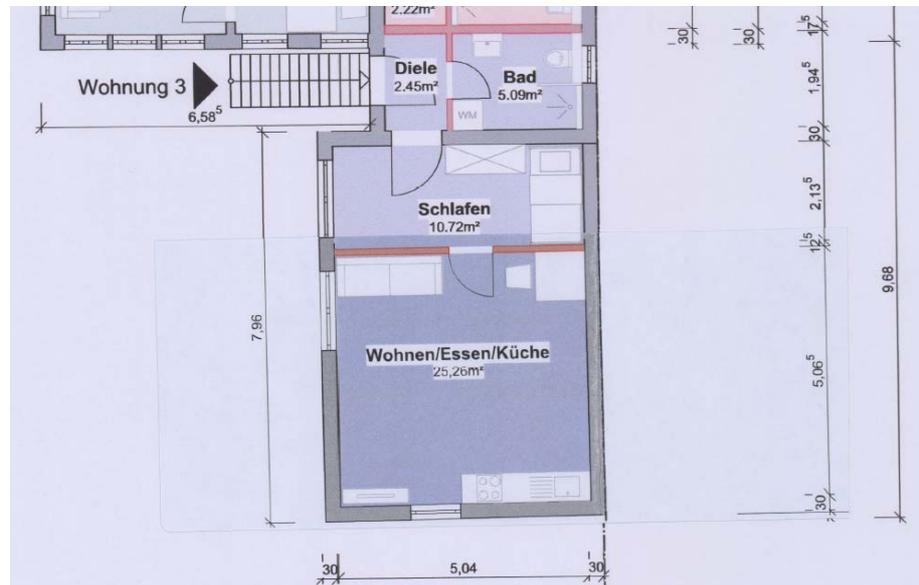
Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019

Die Garagentore sind zugemauert, der Zugang zu Flur 2 liegt im Bereich der Außentreppe und ist somit nicht wie geplant möglich



Erdgeschoss**Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019**

Der südliche Anbau ist hier nicht dargestellt

**Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen**

Zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche werden die aus der Baugenehmigung vom 14.07.2020 entnommenen Flächen herangezogen.

In dem Garagenanbau auf der Ostseite wurde über der Garage eine in sich abgeschlossene Wohnung geplant.

Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Wohnung 3:

Diele	2,45 m ²
Wohnen/ Essen/ Küche	25,26 m ²
Schlafen	10,72 m ²
Bad	<u>5,09 m²</u>
Summe Wohnung 3	43,52 m²

3.3.3 Ehemaliges Ladengeschäft auf der Westseite

Vorbemerkung

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

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Ladengeschäfts auf der Westseite des Flurstücks ist nicht bekannt. Im amtlichen Lageplan von 1949 ist das massive Gebäude mit Asphalt Dach bereits dargestellt. Aufgrund der Bauweise schätze ich das ursprüngliche Baujahr auf das Jahr **1935**.

Aus dem Jahr 1955 liegt ein Bauantrag zur Aufstockung dieses Gebäudes vor. Vermutlich wurde zu diesem Zeitpunkt auch die Durchfahrt überdacht.

Bauweise

- eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise
- auf der Ostseite über eine überdachte Durchfahrt mit dem Wohnhaus verbunden
- Grenznahe Bebauung auf der Westseite
- nicht unterkellert
- ehemaliges Ladengeschäft im Erdgeschoss
- ehemals Büros im Dachgeschoss
- Satteldach mit Gaupen
- Dacheindeckung mit glasierten Betondachziegeln
- Fassade verputzt und gestrichen
- Sockel verputzt und gestrichen
- überwiegend neuwertige Kunststofffenster 3-fach verglast
- Haustüre auf der Nordseite erneuert

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Es hat **keine Innenbesichtigung** stattgefunden. Aussagen über den Ausbauzustand im Innenbereich können nicht getroffen werden.

Zustand des Gebäudeteils

Das Gebäude wurde seit der letzten Inaugenscheinnahme im Jahr 2018 (siehe mein Gutachten 8 K 16/18) im Bereich der Dachdeckung und der Fenster modernisiert und die Fassade, einschließlich des Sockels wurde auf einem Armierungsgewebe neu verputzt und gestrichen.

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände sind mindestens an folgenden Stellen vorhanden:

- Fertigstellungstau im Bereich der neu eingebauten Fenster.
- Die Fensterbänke innen und außen fehlen.
- **Mit Ausnahme der Fenster ist keine energetische Sanierung von außen erkennbar.**
- Vermutlich wurde die oberste Geschossdecke gedämmt.
- Es kann keine Aussage über den Fortschritt der geplanten Innen-sanierung gemacht werden.
- Auf der Nordostseite neben der Durchfahrt ist keine Badinstallation erkennbar
- Die Lage der Fenster und die Raumaufteilung entspricht offenbar nicht der genehmigten Planung.

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die nach einer Umnutzung **geplante** Raumaufteilung kann den eingefügten Plänen von 2019 entnommen werden. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen konnte nicht überprüft werden. Aufgrund der Lage der Fenster und den von außen erkennbaren Räumen auf der Nordseite entspricht die tatsächliche Aufteilung nicht der geplanten.

Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.

Erdgeschoss

Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019



Dachgeschoss

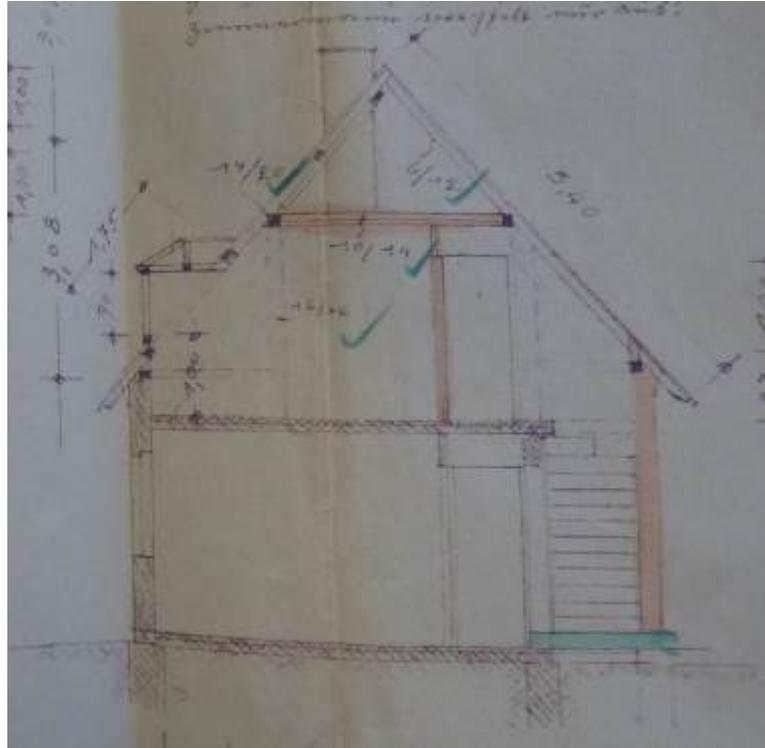
Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019



geplante Ansicht von Süden

Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019



Schnitt**Bauplan von 1967**

Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen Zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche werden die aus der Baugenehmigung vom 14.07.2020 entnommenen Flächen herangezogen. In das Ladengeschäft auf der Westseite wurden 2 in sich abgeschlossene Wohnungen geplant. Den Wohnungen ist je ein Kellerraum zugeordnet.

Wohnung 1 EG:

Diele	5,54 m ²
Wohnen/ Essen/ Küche	28,91 m ²
Schlafen	10,63 m ²
Bad	<u>5,06 m²</u>

Summe Wohnung 1 **50,14 m²**

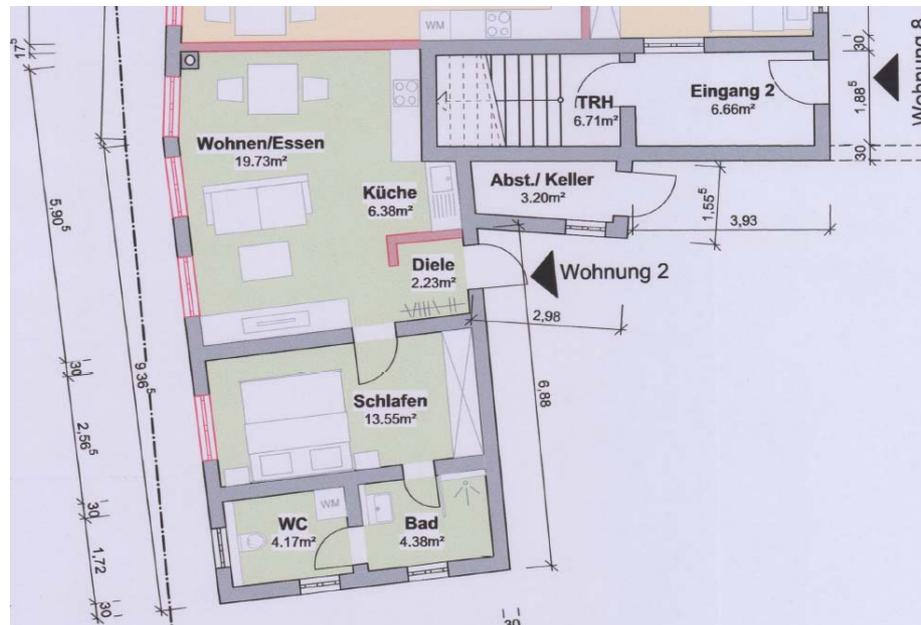
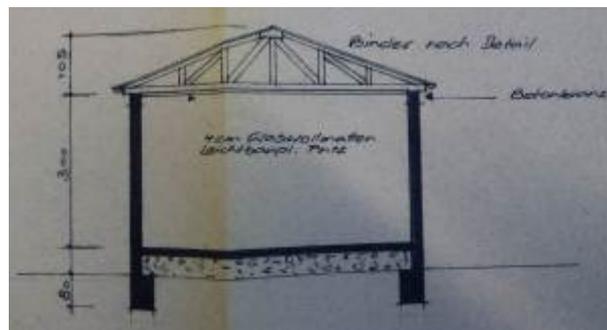
Wohnung 8 DG:

Wohnen	25,96 m ²
Schlafen	7,33 m ²
Küche	6,17 m ²
Kind	10,10 m ²
Bad	<u>5,45 m²</u>

Summe Wohnung 8 **55,01 m²**

3.3.4 Ladenerweiterung auf der Südwestseite

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
Baujahr	Das Baujahr der Ladenerweiterung auf der Südwestseite wird aufgrund der im August 1967 erteilten Baugenehmigung auf das Jahr 1968 geschätzt.
Bauweise	<ul style="list-style-type: none">• eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise• auf der Nordseite an das Ladengeschäft in der angebaut• Grenznahe Bebauung auf der Westseite• nicht unterkellert• ehemaliges Ladengeschäft im Erdgeschoss• Dachgeschoss nicht ausgebaut• Satteldach• Dacheindeckung mit glasierten Betondachziegeln• Fassade verputzt und gestrichen• Sockel verputzt und gestrichen• überwiegend neuwertige Kunststofffenster 3-fach verglast
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden. Aussagen über den Ausbauzustand im Innenbereich können nicht getroffen werden.
Zustand des Gebäudeteils	<p>Das Gebäude wurde seit der letzten Inaugenscheinnahme im Jahr 2018 (siehe mein Gutachten 8 K 16/18) im Bereich der Dachdeckung und der Fenster modernisiert und die Fassade, einschließlich des Sockels wurde auf einem Armierungsgewebe neu verputzt und gestrichen.</p> <p>Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände sind mindestens an folgenden Stellen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fertigstellungstau im Bereich der neu eingebauten Fenster.• Die Fensterbänke innen und außen fehlen.• Mit Ausnahme der Fenster ist keine energetische Sanierung von außen erkennbar.• Vermutlich wurde die oberste Geschossdecke gedämmt.• Die Dachentwässerung auf der Westseite ist nicht an die Kanalisation angeschlossen.• Es kann keine Aussage über den Fortschritt der geplanten Innen-sanierung gemacht werden.• Die Lage der Fenster und die Raumaufteilung entspricht offenbar nicht der genehmigten Planung.
Anmerkung zu den Bauzeichnungen	<p>Die nach einer Umnutzung geplante Raumaufteilung kann den eingefügten Plänen von 2019 entnommen werden. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen konnte nicht überprüft werden. Die Lage der Fenster entspricht nicht der Planung.</p> <p>Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.</p>

Erdgeschoss**Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019****Schnitt****Bauplan von 1967****Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen**

Zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche werden die aus der Baugenehmigung vom 14.07.2020 entnommenen Flächen herangezogen.

In die Ladenerweiterung auf der Südwestseite wurde eine in sich abgeschlossene Wohnung geplant. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Wohnung 2 EG:

Wohnen/ Essen	19,73 m ²
Küche	6,38 m ²
Schlafen	13,55 m ²
Bad	4,38 m ²
WC	4,17 m ²
Diele	<u>2,23 m²</u>
Summe Wohnung 2	50,44 m²



3.3.5 Bauliche Außenanlagen

bauliche Außenanlagen

- teilweise gepflasterter Hofbereich auf der Südseite
- Pflasterstreifen auf der Nordseite entlang der Straße mit 2 Stellplätzen
- Außentreppen zum Eingang ins Erdgeschoss auf Nord- und Südseite

vorhanden

- gepflasterte Hofdurchfahrt
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

bauliche Außenanlagen

- Außentreppe zum Eingang ins Erdgeschoss auf der Südseite sanieren, Geländer ergänzen
- 12 Fahrradstellplätze
- 8 Stellplätze im Hofbereich

geplant

Fläche des zu befestigenden Bereichs

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und den eigenen Feststellungen vor Ort ergibt sich die zu befestigende Außenfläche überschläglich zu:

zu befestigende Fläche

rund 150 m²

erforderliche Anzahl von Stellplätzen

Gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Oranienstadt Dillenburg sind für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen 2 Stellplätze pro Wohnung erforderlich. Für die 8 geplanten Wohnungen sind somit **16 Stellplätze** erforderlich.

Mit den wiederherzustellenden Garagenstellplätzen sind auf dem Grundstück 12 Stellplätze vorhanden, der Ablösebetrag für einen Stellplatz in der Zone 5 (Oberscheld) wird mit 2.769 € genannt.

Für die 4 abzulösenden Stellplätze ist ein Betrag von **11.076 €** zu berücksichtigen.



3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer und fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Umbaumaßnahme

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

Das ursprüngliche Baujahr des ursprünglichen Wohngebäudes schätze ich auf die Zeit um 1910. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude bis ca. 1980 laufend instandgehalten wurde. Letzte Umbaupläne liegen aus dem Jahr 1957 vor.

In dem Gutachten aus dem Jahr 2018 (AZ 8 K 16/18) ist das fiktive Baujahr 1968 ermittelt worden, das hier ebenfalls als Basis vor den zwischenzeitlich durchgeführten Maßnahmen angesetzt wird.

Modernisierungen

Am Wertermittlungsstichtag kann nunmehr eine nahezu umfassende Modernisierung unterstellt werden, die jedoch **nicht fertiggestellt** ist. Laut der formlosen Bau- und Nutzungsbeschreibung soll der bestehende Wärmerezeuger erhalten werden, daher wird hier nur 1 Modernisierungspunkt in dem Rechenschema nach der Sachwertrichtlinie angesetzt. Die Außenwände haben lediglich einen neuen Anstrich bekommen, jedoch keine Wärmedämmung. Nach dem Wertungsschema können daher maximal 15 Punkte angesetzt werden.

Rechnerische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich demnach wie folgt:

Restnutzungsdauer	13 Punkte	40 Jahre
Restnutzungsdauer	18 Punkte	50 Jahre
geschätzte Restnutzungsdauer am WES 01.02.2025		45 Jahre

Aufgrund des äußeren Anscheins schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach der abgeschlossenen Modernisierung auf **45 Jahre**. **Die Modernisierung wird frühestens im Jahr 2025 abgeschlossen**, so dass von einer wirtschaftlichen die Restnutzungsdauer bis 2070 auszugehen ist.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
geschätzte Restnutzungsdauer	45 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2070
fiktives Baujahr	2000
fiktives Alter am WES	25 Jahre



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch die Modernisierung

13 Punkte

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 5. September 2012		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	2024	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1968	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	56	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dachemuerung und Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Gesamtpunktzahl	20	15
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

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

	a	b	c
Modernisierungsgrad: (Punkte)	13	0,0033	0,735
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70		95,28
Alter:	56		
Relatives Alter:	80%		

$$\begin{aligned}
 a \cdot 100/\text{GND} \cdot \text{Alter}^2 &= 14,78 \\
 b \cdot \text{Alter} &= -41,16 \\
 c \cdot \text{GND}/100 &= 66,70
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 40 Jahre



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch die Modernisierung

18 Punkte

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 5. September 2012		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2024	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1968	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	56	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung und Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Gesamtpunktzahl	20	15
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

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

	a	b	c
Modernisierungsgrad: (Punkte)	18	0,0020	0,440
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70		
Alter:	56		
Relatives Alter:	80%		

$$\begin{aligned}
 a \cdot 100/\text{GND} \cdot \text{Alter}^2 &= 8,96 \\
 b \cdot \text{Alter} &= -24,64 \\
 c \cdot \text{GND}/100 &= 65,94
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 50 Jahre

3.5 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
- Erschließung** Das Grundstück wird von einer Durchgangsstraße im Ortskern von Oberschedl verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.
- Energetische Qualität** Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, bei dem Änderungen an Außenbauteilen vorgenommen wurden. Diesbezüglich ist folgende Vorschrift zu berücksichtigen:
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden. Maßgebend sind dabei die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nach Anlage 7 des GEG.
- Es wird unterstellt**, dass die betreffenden Außenbauteile, hier insbesondere die obersten Geschossdecken bzw. die Dächer entsprechend den Vorschriften des GEG gedämmt wurden.
- Sichtbar ist, dass die eingebauten Fenster die Forderungen übertreffen.
- Da die Außenwände lediglich neu gestrichen wurden, sind Dämmmaßnahmen nach GEG nicht erforderlich, soweit die Außenwände die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 (2013-02) erfüllen.
- Energieausweis** Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.
- Mir ist kein Energieausweis vorgelegt worden.**
- Da es sich um ein älteres, jedoch teilweise energetisch modernisiertes Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG an Neubauten keinesfalls gerecht werden kann.
- Ich schätze einen Endenergiebedarf von über 100 kWh/(m²*a), ein Energieausweis würde dies durch das **Energielabel „D“** dokumentieren.



Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.



4 Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Vorbemerkung Grundsätzlich können für die Bewertung von Grundeigentum nach ImmoWertV das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstands der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Verfahren sind:

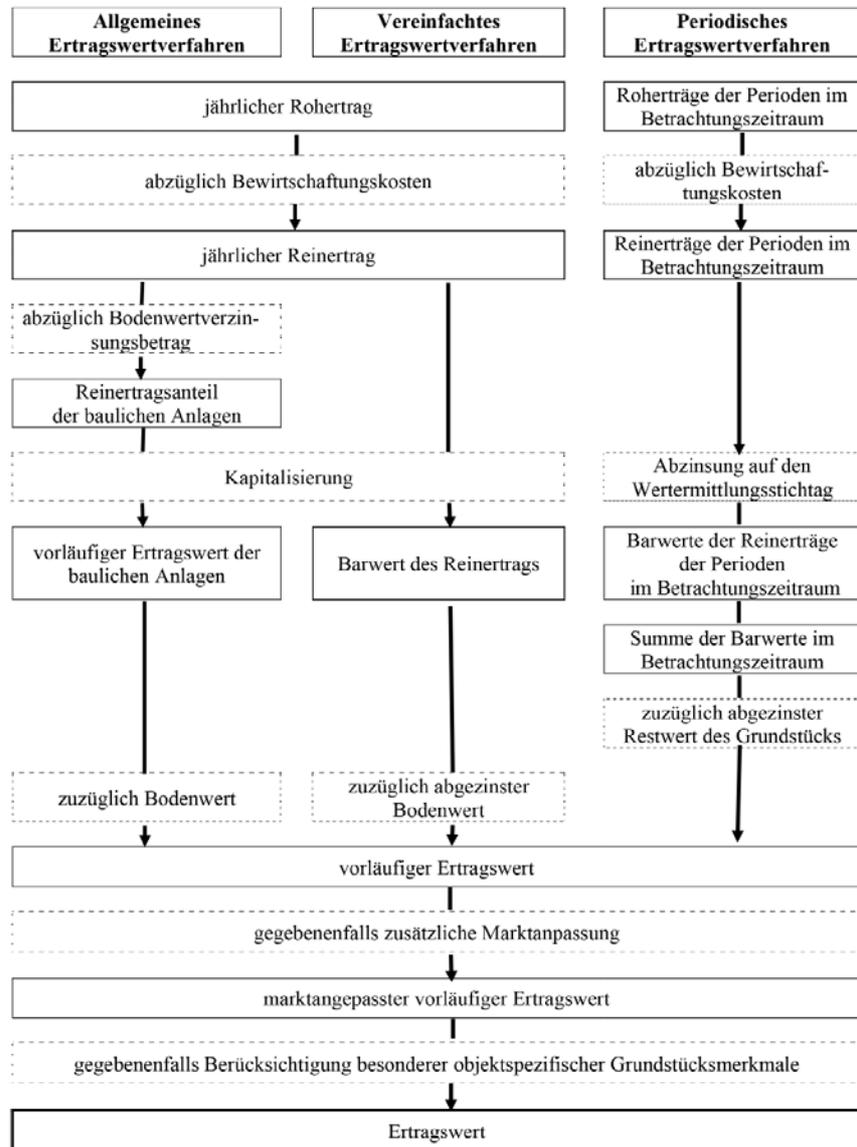
1. Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
2. Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Sachwertfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachterausschuss zur Verfügung stehen.

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

Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) normiert ist.

Verfahrensvarianten nach der Ertragswerttrichtlinie (EW-RL)

4.4 Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens





Vorgehensweise im Ertragswertverfahren Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren nach §17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV bzw. nach 4.1 der Ertragswertrichtlinie angewendet.

Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Jährlicher Reinertrag (Bodenwertanteil + bauliche Anlagen)
- Verzinsung des Bodenwertanteils
= Reinertrag der baulichen Anlagen
* Ertragsvervielfältiger (Barwert)
= Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
= Vorläufiger Ertragswert
± Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

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

4.2 Bodenwert Flurstück 217/4

Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen

Eine am 19.12.2024 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 mit **48 €/m²** angegeben wird.

Bodenrichtwert und Bodenwert

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Dorfgebiet
- Grundstücksfläche 600 m²

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

Flurstück 217/4

- Baureifes Land
- Dorfgebiet
- Grundstücksfläche 813 m²

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das zu bewertende Grundstück hat annähernd eine Rechteckform. Dies führt nicht zu einer Anpassung des Bodenwertes.

Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Aus zahlreichen Untersuchungen und Kauffällen ist bekannt, dass der spezifische Bodenwert eines Grundstückes mit zunehmender Grundfläche abnimmt. Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 600 m² großes Grundstück in einem Dorfgebiet. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 813 m².

Eine Anpassung wegen der Grundstücksgröße ist sachgerecht.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken

	Grundstücksfläche in m ²							
	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
Umrechnungskoeffizienten	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96

Bei Anwendung der im Immobilienmarktbericht 2024 dargestellten Werte ergibt sich folgender Umrechnungsfaktor:

Grundstücksgröße	600 m ²	1,02
	813 m ²	0,99

Die festgestellten Umrechnungsfaktoren ergeben einen Umrechnungskoeffizienten von $0,99 / 1,02 = 0,97$.

Anpassung wegen der Lage

Die Bodenrichtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist allgemein auf die vorherrschende Lage des Dorfgebietes im Ortskern des Ortsteils der Stadt Dillenburg abgestimmt. Das Grundstück liegt im Norden dieser Zone mit teilweise geschlossener Bebauung.

Eine Anpassung wegen der Lage innerhalb der Richtwertzone ist daher nicht erforderlich.

**Anpassung aufgrund
des Stichtages**

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

Bodenwert

Somit erhält man folgenden Bodenwert:

Flurstück 217/4:

Bodenrichtwert	48,00 €/m ²
* Anpassungsfaktor wegen der Größe spezifischer Bodenwert	0,97 46,56 €/m ²
* Grundstücksgröße	813 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	37.853 €



4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für das Mehrfamilienhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator (Mika) 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt. Die hiermit ermittelten Mieten geben das Preisniveau am Wertermittlungsstichtag nahezu wieder.

Ausstattung der Wohnungen

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an. Die im folgenden eingefügte Tabelle zum Ausstattungsstandard zeigt die **vermutete Ausstattung**.

Der Ausstattungsstandard entspricht einer **mittleren Ausstattung**.

fiktives Baujahr

Das fiktive Baujahr des Gebäudeensembles wurde mit dem **Jahr 2000** ermittelt und wird für die Mietwertermittlung zugrunde gelegt.

Durchgangszimmer

In der Mietwertübersicht für Wohnraum 2010 werden Empfehlungen für die wertmäßige Erfassung von besonderen Umständen genannt.

Wie bereits beschrieben, sind die Wohnungen weitgehend ohne Flure konzipiert und weisen somit zwangsläufig Durchgangszimmer und gefangene Räume auf. Aufgrund der kompakten Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von maximal 63 m² wird im vorliegenden Fall auf einen Abzug verzichtet. Lediglich bei besonders ungünstigen Wohnungszuschnitten wird ein begründeter Abschlag vorgenommen.

Wohnraummiete

Der Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 50 m² mit **mittlerer Ausstattung** des Baujahrs 2000 eine durchschnittliche Wohnraummiete von **6,45 €/m²** aus.

Wohnung 1 und 2

Mika - Mietwertkalkulator 2023

durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1-2023)

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Oberscheld
angesetzter Bodenrichtwert	48 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	2000
Ausstattung	mittel (2,5)
Wohnfläche	50 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023)

6,45 €/m²

Besondere Umstände

Die Wohnung 1 liegt direkt an der Straße mit erhöhten Immissionen, zudem haben die nördlichen Räume keinen Sichtschutz zum Gehweg.

- Anpassungsfaktor 0,90

Das Bad in der Wohnung 2 ist nur durch das Schlafzimmer erreichbar.

- Anpassungsfaktor 0,95



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

2,5

←- Zurück zur Einführung

←- Zurück zur Berechnung

Berechnete Ausstattungsstufe: mittel

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



Wohnraummiete
Wohnung 3 und 4

Der Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 45 m² mit **mittlerer Ausstattung** des Baujahrs 2000 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 6,55 €/m² aus.

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Obersched
angesetzter Bodenrichtwert	48 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	2000
Ausstattung	mittel (2,5)
Wohnfläche	45 m ²

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

Besondere Umstände Das Wohnzimmer der Wohnung 3 ist nur durch das Schlafzimmer erreichbar.

- Anpassungsfaktor 0,85

Das Bad in der Wohnung 4 ist nur durch das Schlafzimmer erreichbar.

- Anpassungsfaktor 0,95

Wohnraummiete
Wohnung 5

Der Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 65 m² mit **mittlerer Ausstattung** des Baujahrs 2000 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 6,15 €/m² aus.

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Obersched
angesetzter Bodenrichtwert	48 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	2000
Ausstattung	mittel (2,5)
Wohnfläche	65 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) **6,15 €/m²**

Besondere Umstände Das Schlafzimmer der Wohnung 5 über der Durchfahrt ist nur über eine Stiege erreichbar.

- Anpassungsfaktor 0,95

**Wohnraummiete****Wohnung 6**

Der Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 35 m² mit **mittlerer Ausstattung** des Baujahrs 2000 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 6,90 €/m² aus.

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Oberschedl
angesetzter Bodenrichtwert	48 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	2000
Ausstattung	mittel (2,5)
Wohnfläche	35 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) **6,90 €/m²**

Wohnraummiete**Wohnung 7**

Der Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 40 m² mit **mittlerer Ausstattung** des Baujahrs 2000 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 6,70 €/m² aus.

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Oberschedl
angesetzter Bodenrichtwert	48 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	2000
Ausstattung	mittel (2,5)
Wohnfläche	40 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) **6,70 €/m²**

Besondere Umstände

Das Bad in der Wohnung 7 ist nur durch das Schlafzimmer erreichbar. Zudem ist das Schlafzimmer nicht ausreichend tagesbelichtet.

- Anpassungsfaktor 0,90

Wohnraummiete**Wohnung 8**

Der Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 55 m² mit **mittlerer Ausstattung** des Baujahrs 2000 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 6,30 €/m² aus.

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Oberschedl
angesetzter Bodenrichtwert	48 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	2000
Ausstattung	mittel (2,5)
Wohnfläche	55 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) **6,30 €/m²**

Besondere Umstände

Die Wohnung im Dachgeschoss mit überwiegend Dachschrägen wird über das Wohnzimmer als zentrales Durchgangszimmer erschlossen.

- Anpassungsfaktor 0,95

**Mietwert**

Der Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache beträgt pro Monat somit:

WHG 1	$6,45 \text{ €/m}^2 * 50,14 \text{ m}^2 * 0,90=$	291 €
WHG 2	$6,45 \text{ €/m}^2 * 50,44 \text{ m}^2 * 0,95=$	309 €
WHG 3	$6,55 \text{ €/m}^2 * 43,52 \text{ m}^2 * 0,85=$	242 €
WHG 4	$6,55 \text{ €/m}^2 * 43,42 \text{ m}^2 * 0,95=$	270 €
WHG 5	$6,15 \text{ €/m}^2 * 63,30 \text{ m}^2 * 0,95=$	370 €
WHG 6	$6,90 \text{ €/m}^2 * 36,61 \text{ m}^2 * 1,00=$	253 €
WHG 7	$6,70 \text{ €/m}^2 * 38,46 \text{ m}^2 * 0,90=$	232 €
WHG 8	$6,30 \text{ €/m}^2 * 55,01 \text{ m}^2 * 0,95=$	329 €
2 Stellplätze	à 20 € an der Straße	40 €
8 Stellplätze	à 25 € im gesicherten Hofbereich	200 €
2 Garagen	à 40 €	<u>80 €</u>
Mietwert	der 380,90 m ² Wohnfläche	2.616 €

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete:

Die nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das Wohngebäude mit Garagen und Stellplätzen unter Mitbenutzung des Kellers schätze ich nach der Fertigstellung auf

rund 2.620 €/ Monat

Jährlicher Rohertrag

Im Weiteren wird eine Nettokaltmiete **von 2.620 €/Monat** als nachhaltig erzielbar angesehen.

Auf dieser Grundlage berechnet sich der folgende jährliche Rohertrag:

Gebäudeensemble **31.440 €/Jahr**

4.3.2 Bewirtschaftungskosten der Wohnungen

Verwaltungskosten Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind für den WES, der am Ende des Jahres 2024 liegt, mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2024 hochzurechnen.

Für Wohnungen werden 230 €/Jahr und für Garagen 30 €/Jahr genannt. Für Parkplätze setze ich 50% der für Garagen veröffentlichten Werte an. (Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe, Basisjahr 2020) Oktober 2024 = 120,2 und Oktober 2001 = 77,1; $120,2 / 77,1 = 1,559$

Bei der **Nutzung mit 8 Einheiten, 2 Garagen und 10 Parkplätzen** schätze ich die Verwaltungskosten auf rund

$$\begin{array}{r} 230 \text{ €} * 8 * 1,559 = \\ (30 \text{ €} * 2 + 15 \text{ €} * 10) * 1,559 = \end{array} \quad \begin{array}{r} 2.869 \text{ €/Jahr} \\ \underline{328 \text{ €/Jahr}} \\ 3.197 \text{ €/Jahr} \end{array}$$

Instandhaltungskosten Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Mietwohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt mit 9,00 €/m² an. Es handelt sich vorliegend um ein älteres modernisiertes Gebäude bei dem in den ersten Jahren noch Gewährleistungsansprüche bestehen.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher auf 50% der pauschalierten Kosten von 9,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 55,9% zu berücksichtigen ist.

Für Garagen werden 68 €/a angegeben, für die Parkplätze schätze ich vergleichbar 50% davon, somit 34 €/a. In beiden Fällen werden ebenfalls 50% der auf den Wertermittlungstichtag indizierten Kosten angesetzt.

Auf das Grundstück bezogen sind das:

$$\begin{array}{r} 380,90 \text{ m}^2 * 9,00 \text{ €/m}^2 * 1,559 * 50\% = \\ (2 * 68 + 10 * 34) \text{ €/Jahr} * 1,559 * 50\% = \end{array} \quad \begin{array}{r} 2.672 \text{ €/Jahr} \\ \underline{371 \text{ €/Jahr}} \end{array}$$

3.043 €/Jahr

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

$$2\% \text{ von } 31.440 \text{ €} = \quad \mathbf{629 \text{ €/Jahr}}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

$$\begin{array}{r} \text{Verwaltungskosten} \\ \text{Instandhaltungskosten Wohnhaus} \\ \text{Mietausfallwagnis} \end{array} \quad \begin{array}{r} 3.197 \text{ €/Jahr} \\ 3.043 \text{ €/Jahr} \\ \underline{629 \text{ €/Jahr}} \end{array}$$

Bewirtschaftungskosten rund 6.869 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 22% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Jahr 2023 veröffentlichten Werten von 20 – 35% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für Mehrfamilienhäuser ist der Wert insbesondere im Hinblick auf das Alter plausibel.

4.3.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

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

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %	Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV = Gesamtnutzungsdauern	Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV = Bewirtschaftungskosten
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %		
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %		
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %		
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %		
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %		
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %		
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %		
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %		
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %		
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %		
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %		
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %		
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %		
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %		
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %		
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %		

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet
Stand: 1. Januar 2024

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

Liegenschaftszinssatz gemäß Immobilienmarktbericht 2024 Für Mehrfamilienhäuser werden im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des AfB Marburg **3,3% ± 0,8%** bei einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren und einem Bodenwert von 109 €/m² genannt.

Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Nutzung

Regional – Gewerbliche Nutzung - Mittelwerte									
Jahrgang (Mitte) (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)									
2022 (2020 - 2023)	3,3	0,8	18,0	4,0	6	8,22	109	41	21
Ø Wfl. 868 m ²									

Lage des Objektes

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

Aus diesen Gegebenheiten ist ein Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der festgestellten Spanne zu begründen.

Liegenschaftszinssatz gemäß Immobilienmarktbericht 2020

Für Mehrfamilienhäuser wurden im Immobilienmarktbericht 2020 für den Bereich des AfB Marburg **4,0% ± 1,9%** bei einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren und einem Bodenwert von 93 €/m² genannt.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (p) und Rohertragsfaktoren (RF) aus hessenweiter Auswertung für die Marktbereiche 2 und 3 (MB2 und MB3) und der lokalen Auswertung für den Bereich AfB Marburg (AfB MR)												
Objektart (GND)	Gebiet	Jahr	p (%)	s +/-	Anzahl	Miete €/m ²	BRW €/m ²	RND Jahre	BWK (%)	Größe m ²	RF	s +/-
Mehrfamilienhaus (70) (ab Dreifamilienhaus)	MB2	2019	3,5	0,9	26	4,97	57	31	29	Ø 313	14,2	2,3
	MB3	2019	2,8	0,9	21	6,69	168	30	22	Ø 303	17,8	3
	Hessen *	2017	3,5	1,4	19	6,42	168	34	24	300-699	16,5	2,9
		2018	3,0	1,0	27	5,73	153	35	25	300-699	17,2	3,4
(Kauffälle 2016 - 2018)	AfB MR	2016	4,8	1,7	45	5,17	92	34	26	< 300 (Ø 245)	13,1	3,8
		2018	3,7	1,9	55	5,78	91	31	28	< 300 (Ø 235)	14,6	4,4
(Kauffälle 2016 - 2018)	AfB MR	2016	5,3	1,7	58	5,21	91	37	26	> 300 (Ø 832)	13,2	3,8
		2018	4,0	1,9	70	5,47	93	34	28	> 300 (Ø 497)	14,3	4,0

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Mehrfamilienhäuser:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



vdp- Index 1.Quartal 2024



Entwicklung der letzten Jahre

Es muss berücksichtigt werden, dass die Immobilienpreise insbesondere im Jahr 2021 außerordentlich hoch waren. Ukrainekrieg und die Anhebung der Leitzinsen bewirken seitdem wieder eine deutlich Marktberuhigung. Der Immobilienbericht 2020 zeigt eine längerfristige Entwicklung mit abnehmender Tendenz des Liegenschaftszinssatzes.

Der vdp-Index (Pfandbriefe) zeigt in der eingefügten Grafik beim Kapitalwertindex einen deutlichen Rückgang der Preise und beim Liegenschaftszinssatzindex steigende Werte, die im 1. Quartal 2024 auf dem Niveau der Jahre 2015/2016 lagen.

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert von 48 €/m², einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren und der mäßigen Vermietungssituation von Kleinwohnungen im ländlichen Bereich, die regelmäßig von häufig wechselnden Mietverhältnissen und Leerstand geprägt ist, einen Liegenschaftszinssatz **von 5,00%**.



4.3.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 5,00% und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren erhält man für das Objekt einen Ertragsvervielfältiger von 17,7741.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag Wohnen	31.440 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	6.869 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	24.571 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 5,00% von 37.853 €	1.893 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	22.678 €/Jahr
* Vervielfältiger	17,7741
= vorläufiger Ertragswert	403.081 €
+ Bodenwert	37.853 €
vorläufiger Ertragswert	440.934 €

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

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

Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor als Quotient aus dem vorläufigen Ertragswert und dem Rohertrag ergibt sich damit zu:

$$440.934 \text{ €} / 31.440 \text{ €} = \mathbf{14,0}$$

Er liegt damit im Mittelbereich der im Immobilienmarktbericht 2020 veröffentlichten Werte und im unteren Bereich im Jahr 2024 festgestellten Spanne, die sich im Schwerpunkt auf Verkäufe im Jahr 2021 stützt.

4.4 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.

Wie weiter oben beschrieben, weist das Gebäudeensemble insbesondere Fertigstellungsrückstand auf, den jeder potentielle Käufer beim Kauf berücksichtigen wird.

Die Höhe der erforderlichen Investition für die Fertigstellung des Objektes ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nur grob abschätzbar und dies zumal keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Fertigstellungsrückstände und Schäden Die zu berücksichtigenden Unregelmäßigkeiten sind unter Punkt 3 bereits beschrieben worden, werden hier noch einmal stichpunktartig beschrieben. Grundsätzlich führt eine fehlende Innenbesichtigung zu Abschlägen, da mit Unzulänglichkeiten gerechnet werden muss. Da zudem verschiedene Abweichungen von der Planung festgestellt wurden, die entweder die Überarbeitung der Planung notwendig machen oder in anderer Art kostenauslösend sind, wird ein grundsätzlicher Abschlag von 10% vom ermittelten vorläufigen Ertragswert beim abschließenden Verkehrswert berücksichtigt.

Um den Wert der Restarbeiten quantitativ zu bestimmen, werden die geschätzten prozentualen Fertigstellungsrückstände in der Tabelle für die Wägungsanteile eingetragen, die dem Baupreisindex zugrunde liegt.

Die Maler-, Dachdecker- und Klempnerarbeiten müssen im Außenbereich fertiggestellt werden, dazu sind Gerüste notwendig.

Die fehlenden Innen- und Außenfensterbänke werden bei den Werksteinarbeiten mit 75% berücksichtigt, die Rückstände bei der Fassade mit 20%.

Den Fertigstellungsaufwand beim Innenausbau schätze ich auf mindestens 25%, wobei die Maler- und Tapezierarbeiten ebenso wie Tischler- und Bodenbelagsarbeiten vollständig fehlen.

Die Fertigstellung der gesamten Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation ist zudem fraglich.

Die Außenflächen sind mindestens teilweise noch zu befestigen und für die gegenüber der Stellplatzsatzung fehlenden Stellplätze ist ein Ablösebeitrag von **11.076 €** zu berücksichtigen.



Bauarbeit	Anteil laut Tabelle Basis 2015	Anteilige Kosten mit Baunebenkosten Herstellungswert 440.934 €	Anteilig für Mängel Restarbeiten Rückstände %	Geschätzte Kosten	Als besondere Umstände berücksichtigen 132.817 €
Rohbauarbeiten zusammen	444,69	196.079 €		24.295 €	24.295 €
Erdarbeiten	37,56	16.561 €	10%	1.656 €	1.656 €
Verbauarbeiten	0,36	159 €	10%	16 €	16 €
Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten	2,12	935 €	10%	93 €	93 €
Entwässerungskanalarbeiten	10,42	4.595 €	10%	459 €	459 €
Mauerarbeiten	104,66	46.148 €	10%	4.615 €	4.615 €
Betonarbeiten	173,97	76.709 €	10%	7.671 €	7.671 €
Zimmer- und Holzbauarbeiten	28,74	12.672 €	10%	1.267 €	1.267 €
Stahlbauarbeiten	6,32	2.787 €	10%	279 €	279 €
Abdichtungsarbeiten	12,63	5.569 €	20%	1.114 €	1.114 €
Dachdeckungsarbeiten	41,93	18.488 €	20%	3.698 €	3.698 €
Klempnerarbeiten	17,39	7.668 €	20%	1.534 €	1.534 €
Gerüstarbeiten	8,59	3.788 €	50%	1.894 €	1.894 €
Ausbauarbeiten zusammen	555,31	244.855 €		108.521 €	108.521 €
Naturwerksteinarbeiten	4,75	2.094 €	75%	1.571 €	1.571 €
Betonwerksteinarbeiten	2,12	935 €	75%	701 €	701 €
Putz- und Stuckarbeiten	35,88	15.821 €	20%	3.164 €	3.164 €
Wärmedämmverbundsysteme	42,96	18.943 €	20%	3.789 €	3.789 €
Trockenbauarbeiten	25,37	11.186 €	25%	2.797 €	2.797 €
Vorgehängte Fassaden	1,42	626 €	20%	125 €	125 €
Fliesen- und Plattenarbeiten	23,00	10.141 €	25%	2.535 €	2.535 €
Estricharbeiten	18,12	7.990 €	25%	1.997 €	1.997 €
Tischlerarbeiten	87,46	38.564 €	100%	38.564 €	38.564 €
Parkettarbeiten	25,65	11.310 €	100%	11.310 €	11.310 €
Rolladenarbeiten	15,78	6.958 €	10%	696 €	696 €
Metallbauarbeiten	46,30	20.415 €	10%	2.042 €	2.042 €
Verglasungsarbeiten	9,39	4.140 €	10%	414 €	414 €
Maler- und Lackierarbeiten	23,16	10.212 €	100%	10.212 €	10.212 €
Bodenbelagsarbeiten	5,28	2.328 €	100%	2.328 €	2.328 €
Tapezierarbeiten	2,43	1.071 €	100%	1.071 €	1.071 €
Raumlufttechnische Anlagen	11,85	5.225 €	25%	1.306 €	1.306 €
Heiz- und Warmwasseranlagen	67,82	29.904 €	25%	7.476 €	7.476 €
Installationsarbeiten innerhalb	42,41	18.700 €	50%	9.350 €	9.350 €
Nieder- und Mittelspannungsanlagen	46,81	20.640 €	25%	5.160 €	5.160 €
Gebäudeautomation	4,86	2.143 €	25%	536 €	536 €
Blitzschutzanlagen	2,11	930 €	25%	233 €	233 €
Dämmarbeiten an techn. Anlagen	5,81	2.562 €	25%	640 €	640 €
Förder- und Aufzugsanlagen	4,57	2.015 €	25%	504 €	504 €

Fertigstellungsrückstand (Tabelle aus DESTATIS Wägungsanteile Baupreisindex Wohngebäude)

Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

- Fertigstellungsrückstand, fehlende Innenbesichtigung 132.817 €
- Fertigstellungsrückstand Außenanlage 20.000 €
- Ablösebeitrag für fehlende Stellplätze 11.076 €
- Energiepass (bei Fertigstellungsrückstand berücksichtigt) 0 €

Summe

- 163.893 €



5 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Berechnung des Verkehrswerts

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

Vorläufiger reparaturfreier Ertragswert	440.934 €
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-163.893 €</u>
= Berechneter Verkehrswert	277.041 €

Verkehrswert

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

Oberscheld, Flur 57, Flurstück 217/4
Gebäude- und Freifläche, ,
Größe 813 m²

zum Wertermittlungstichtag **01. Januar 2025** geschätzt auf rund

280.000 €

Der Wert ist nach dem Ertragswertverfahren ermittelt worden.

Der Verkehrswert ist nach dem äußeren Eindruck ermittelt.

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

Sinn- Fleisbach, den 20. Dezember 2024