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 36/24

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Haigerseelbach Blatt 2266,
unter lfd. 1 eingetragene Grundeigentum

Gemarkung Haigerseelbach,
Flur 9, Flurstück 48,
Gebäude- und Freifläche,
850 m²

35708 Haiger- Seelbach

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7
35683 Dillenburg

Ausfertigung für das ZVG-Portal

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	**Haiger- Seelbach, Flur 9, Flurstück 48**

Wertermittlungsstichtag	14. Februar 2025
Baujahr/ fiktives Baujahr	vor 1900
Restnutzungsdauer des Wohngebäudes	0 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 130 m²

Grundstücksfläche Flur 9, Flurstück 48	850 m²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	48.960 €

Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	0 €
Sachwert der baulichen Außenanlage	0 €
Sachwertfaktor	1,00
vorläufiger Sachwert	48.960 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 15.000 €

Verkehrswert (nach dem äußeren Eindruck)	**65.000 €**
Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.	

Der Verkehrswert gilt für das geräumte und besenreine Objekt

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 vermutlich keine Mieter oder Pächter vorhanden, das Gebäude steht leer.
- Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz festgestellt worden.
- Es wird zurzeit vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen bekannt, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben. Das Vorhandensein kann jedoch wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht völlig ausgeschlossen werden.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Das Objekt ist Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.
- Ein Energiepass ist nicht erforderlich. (Gebäude ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage)
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag 4

2. Allgemeines 5

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale 7

3.1 Lage 7
3.2 Rechtliche Gegebenheiten 9
3.3 Bauliche Anlagen 11

3.3.1 Wohngebäude 11
3.3.2 Scheune auf der Ostseite 17

3.4 Sonstiges 18

4. Wertermittlung 19

4.1 Verfahrenswahl 19
4.2 Bodenwert 20
4.3 Sachwertverfahren 22

4.3.1 Sachwert und Alterswertminderung des Wohngebäudes 22
4.3.2 Sachwert und Alterswertminderung der Scheune 24
4.3.3 Sachwert und Marktanpassung 25

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 26

5. Verkehrswert 27

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

1. Auftrag

Beschluss vom 30.01.2025, Aktenzeichen 8 K 36/24

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 30.01.2025, Aktenzeichen 8 K 36/24, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Gläubiger

Wüstenrot Bausparkasse AG, W&W-Platz 1, 70806 Kornwestheim
Az.: 74 305 5127

gegen

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

betreffend das Grundeigentum eingetragen im

Grundbuch von Haigerseelbach, Blatt 2266

- Lfd. Nr. 1, Flur 9, Flurstück 48, Gebäude- und Freifläche, Größe 850 m²

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

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

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

Laut Anschreiben des Amtsgerichts Dillenburg sind mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks keine Rechte und Lasten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

Das Gutachten soll dreifach, sowie in digitaler Form mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten

Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).

Zweck des Gutachtens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein in Haiger- Seelbach gelegenes Grundstück, das nach dem Großbrand 1769 mit einem „Einhaus", das ist ein Wohnhaus mit angebauter Scheune, bebaut wurde.

Vermutlich wurde das Gebäude laufend instandgehalten. Wegen der fehlende Innenbesichtigung kann jedoch keine Aussage über den derzeitigen Zustand des Gebäudeinnern getroffen werden.

Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.

Wertermittlungsstichtag

Die Ortsbesichtigung fand am **14. Februar 2025** statt. Dieser Tag gilt auch als Wertermittlungsstichtag.

Ortsbesichtigung

Die Einladung zum Ortstermin wurde am 01.02.2025 versandt und um Terminbestätigung gebeten. Eine entsprechende Antwort wurde von Seiten des Schuldners nicht gegeben.

Beim Ortstermin fanden sich im nicht geleerten Briefkasten neben weiteren Schreiben, unter anderem das vom Amtsgericht Dillenburg an den Schuldner gerichtete Schreiben sowie meine Einladung zum Ortstermin.

Die Ortsbesichtigung wurde am 14. Februar 2025 in der Zeit von 14.30 Uhr bis 15.00 Uhr **ohne Beisein des Eigentümers** nur von außen durchgeführt. Anwesend waren:

- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 20 Digitalfotos gefertigt.

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillenburg
- Grundbuch von Haigerseelbach
- Blatt 2266
- Gemarkung Haigerseelbach
- Lfd. Nr. 1, Flur 9, Flurstück 48,
- Gebäude- und Freifläche,
- Größe 850 m²

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.02.2025
- Auskunft aus der Altflächendatei vom 20.02.2025
- Grundbuchauszug Bestandsverzeichnis vom 30.01.2025
- Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen (DenkXweb)

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

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 2021 **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 Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

Lage der Stadt

Die Stadt Haiger liegt in Hessen, Regierungsbezirk Gießen, im nördlichen Teil des Lahn- Dill- Kreises, am Fuße des Rothaargebirges und inmitten ausgedehnter Waldungen. Die Gemeinde grenzt im Norden an den Landkreis Siegen- Wittgenstein des Bundeslandes Nordrhein- Westfalen an.

Entfernungen

- zur Kreisstadt Wetzlar 50 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 116 km
- nach Wiesbaden 110 km

Lage im Stadtgebiet

Das Objekt liegt in der Gemarkung Seelbach (Haigerseelbach), einem Stadtteil mit dörflichem Charakter und ca. 1.200 Einwohnern.

Der Stadtteil liegt ca. 4 km nordwestlich der Kernstadt Haiger.

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Haiger/Burbach (A 45) ca. 3,0 km entfernt
- Bushaltestelle mit Verbindung nach Haiger in ca. 200 m Entfernung
- Bahnhof mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 4 km entfernt

Darstellung von Haiger- Seelbach im Internet

*Haigerseelbach liegt im Westen des **Lahn- Dill- Kreises** (West- Hessen) im Dreiländereck Hessen / Nordrheinwestfalen / Rheinlandpfalz, am Fuße des Westerwalds. Am einfachsten erreicht man uns über die BAB 45 (Sauerlandlinie) Abfahrt Haiger/Burbach. Haigerseelbach wurde 1977 zur Stadt Haiger (derzeit 20.629 Einwohner) eingemeindet und grenzt direkt an das **Siegerland**.*

Haigerseelbach wurde erstmals in einer Urkunde vom 2. Mai 1313 geschichtlich erwähnt.

*Die Gemarkung Haigerseelbachs hat **789,52** ha und liegt in einer Höhe von **290 bis 540 m** über NN. Charakteristisch für unsere Gegend ist der hohe Anteil von Wald. Besonders erwähnenswert ist der Staatswald Kalteiche.*

Infrastruktur

Aufgrund der Lage und Größe des Stadtteils sind in Haiger- Seelbach keine Arztpraxen angesiedelt. Ein Kindergarten für die 3- bis 6-jährigen kann jedoch in Haiger- Seelbach besucht werden.

Schulen, Arztpraxen und Geschäfte für den kurz- und mittelfristigen Bedarf findet man in Haiger und Dillenburg.
In Haiger- Seelbach finden Sie das einzige Leinen- und Spitzenmuseum in Hessen. Hier wird der Weg von der Aussaat des Flachses bis zum fertig genähten und gemangelten Wäschestück gezeigt.

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt im denkmalgeschützten Dorfkern des Ortsteils Seelbach auf der Südseite der Erschließungsstraße. Auf der Ostseite des Flurstücks verläuft ein asphaltierter Verbindungsweg zur Kreisstraße K 43.

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks sind überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser mit angebauter Scheune vorhanden.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Topografie	Das Bewertungsobjekt liegt an einem Nordhang. Der nördliche Grundstücksteil ist eben.
Grundstücksform	Das Grundstück hat eine Form mit günstigem Seitenverhältnis.
Parkplätze	Auf der Nordseite des Gebäudes bietet eine geschotterte Fläche Platz für zwei PKW. Von dem Verbindungsweg auf der Ostseite führt eine geschotterte Fläche zum Scheunentor an der Südseite des Gebäudes. Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der ausreichenden Straßenbreite ebenfalls zu.
Immissionen	Die Erschließungsstraße liegt im Dorfkern. Von ihr ausgehende Emissionen sind als nicht störende Immissionen wahrzunehmen. Die ruhige Lage des Dorfes Haiger- Seelbach abseits von größeren Durchgangsstraßen weist auch in anderer Hinsicht keine erkennbaren Immissionen auf. Die Emissionen der ca. 800 m südlich verlaufenden Autobahn A 45 und der Bahnlinie sind nicht als Immissionen am Bewertungsobjekt wahrnehmbar.
Lagebeurteilung	Innerhalb des Ortsteils Haigerseelbach besitzt der Bereich aufgrund seiner Lage an einem Nordhang, geringer Aussichtslage, jedoch ausreichender Begrünung und Besonnung und geringen Immissionen einen **mittleren Wohnwert**.
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnungsmieten.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz „Einhaus"

Quelle: Denkmalpflege Hessen

Der im 15. Jh. zuerst genannte Ort Haigerseelbach brannte 1769 bis auf wenige Gebäude am Ortsrand vollkommen ab. Die betroffenen Bürger kauften zunächst Häuser und Scheunen in Eigeninitiative auf Abbruch. Hauptmann v. Pfau fertigte in der Folge einen Wiederaufbauplan an, der vier parallele, dem Geländeverlauf entsprechend abgewinkelte Bauzeilen vorsah, wobei zwischen Wohn- und Scheunenzeilen getrennt wurde.

Die Trennung zwischen Wohnhaus und Scheune ließ sich aber nicht durchsetzen. Allerdings war bei den dann errichteten Einhäusern der Stall nicht mehr vom Wohnhaus aus zugänglich, Wohn- und Scheunenteil vielmehr durch eine feuergeschützte Wand getrennt. Bei dem weiteren Wiederaufbau wurde keine Bauaufsicht durchgeführt, so dass eine genaue Realisierung aller Wiederaufbauvorschriften (Errichtung von Stroh-Lehmschindel-Dächern, steinernen Schornsteinen) nicht geprüft wurde.

Im heutigen Bestand ist zu erkennen: das Einhaus als vorherrschender Typus, meist mit späteren Aufteilungen, die auf die fehlende Bauaufsicht zurückzuführende Uneinheitlichkeit der Fachwerkfigurationen und - als besondere Qualität - die dem Geländeverlauf folgenden abgewinkelten Gebäudezeilen.

Die aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung ausgewiesene Gesamtanlage umfasst diese Gebäudezeilen. Der Zustand der Gebäude entspricht weitgehend dem Ursprünglichen, so dass sich die dokumentarische Qualität nicht nur auf die Gesamtanlage des Ortes, sondern auch auf die Substanz der einzelnen Gebäude bezieht.

Mietverträge

Das Wohnhaus steht derzeit leer, mit Umbaumaßnahmen wurde begonnen. Es sind keine Mieter und Pächter vorhanden.

Gewerbliche Nutzung

Beim Ortstermin konnten keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung festgestellt werden. Maschinen und Betriebseinrichtungen konnte ich ebenfalls nicht erkennen.

Baulasten

Laut Mitteilung des Kreisausschusses des Lahn- Dill- Kreises vom 03.02.2025 sind **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis des Flurstücks 48 eingetragen.

Altlasten

Gemäß Auskunft vom 20.02.2025 des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz", sind in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Flurstück **keine Eintragungen** vorhanden.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Baurecht

Laut Auskunft der Internetseite der Stadt Haiger vom 17.02.2025 existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Mischgebietsfläche" ausgewiesen.

Für das Flurstück 48 gilt:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes.

Das Objekt liegt in keinem Bereich, für den eine Veränderungssperre beschlossen wurde.

Die Bebauung auf dem Grundstück ist im Ensemble denkmalgeschützt.

Das Grundstück liegt in einem Flurbereinigungsgebiet nach dem Flurbereinigungsgesetz.

Das Grundstück liegt in keinem Umlegungsgebiet.

Für das Grundstück ist keine vereinfachte Umlegung eingeleitet.

Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der Stadt Haiger sind keine ausstehenden Erschließungsbeiträge für das Bewertungsobjekt bekannt.

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietvertrag ..... nicht vorhanden
- Rechte und Lasten in Abt. II .... nicht vorhanden
- Baurecht ..... Bodenwert
- Baulasten ..... nicht vorhanden
- Altlasten ..... nicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation .... Bodenwert

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Wohngebäude

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf vermutete Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf üblichen Bauweisen bei vergleichbaren Gebäuden.

Es handelt sich vermutlich um ein als **Einfamilienhaus** genutztes Wohngebäude mit angebauter Scheune.

Baujahr

Das Fachwerkgebäude wurde vermutlich nach dem Großbrand 1769 als „Einhaus", das ist ein Wohnhaus mit angebauter Scheune, errichtet und ist von seinem äußeren Erscheinungsbild noch überwiegend im Originalzustand erhalten.

Vermutlich wurde das Gebäude in der Vergangenheit laufend instandgehalten. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann jedoch keine Aussage über den derzeitigen Zustand des Gebäudeinnern getroffen werden.

Bauweise des Gebäudes

- zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise
- vermutlich mindestens teilweise unterkellert
- Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Eindeckung mit Profilblechtafeln älterer Bauart
- oberste Geschossdecke vermutlich nicht gedämmt
- Kunststofffenster mit Isolierglas und innenliegenden Sprossen
- Fassade auf der Giebelseite (West) im Ober- und Dachgeschoss mit Faserzementplatten (baujahrstypisch asbesthaltig) verkleidet
- Giebelseite West im Erdgeschoss waagerecht mit Holz verschalt
- Sichtfachwerkfassade an den Traufseiten
- Eingang auf der Nordseite mit Veranda
- begonnene Bauarbeiten für eine Terrasse auf der Südseite
- Kein Hinweis auf Beheizung bzw. Warmwasserversorgung
- Stromversorgung über Dachständer
- Scheune an der Südostseite an das Wohnhaus angebaut

bauliche Außenanlagen

- Hof im Eingangsbereich auf der Nordseite geschottert
- Treppe zur Veranda auf der Nordseite
- Treppe zur geplanten Terrasse auf der Südseite
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Zustand fraglich)

Zustand des Gebäudes

Das Gebäude steht vermutlich seit längerer Zeit leer. Vermutlich wurde mit Umbaumaßnahmen begonnen, eine neue Terrassentür auf der Südseite deutet darauf hin.

Im derzeitigen Zustand unterstelle ich, dass das Gebäude nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, jedoch auch nicht abrissreif. Das Blechdach scheint noch intakt zu sein.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zur Innenausstattung gemacht werden, ich schätze aufgrund des äußeren Eindrucks überwiegend Ausstattungsmerkmale der Stufe 1 entsprechend der Sachwertrichtlinie.

Gebäudetyp

Das Wohnhaus ist vermutlich nur in der westlichen Hälfte unterkellert. Es entspricht somit zur Hälfte dem Gebäudetyp 1.12 und zur Hälfte dem Gebäudetyp 1.32 der Sachwertrichtlinie.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2)]	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2)]	1.32	620	690	790	955	1190
Doppel- und Reihenendhäuser	2.32	580	645	745	895	1120
Reihenmittelhäuser	3.32	545	605	695	840	1050

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	**23%**
	100,00%					**100,00%**
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachland-schaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	**15%**
		100,00%				**100,00%**
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); hohenwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	**11%**
		100,00%				**100,00%**
Innenwände und –türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblatter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	**11%**
	100,00%					**100,00%**
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	**11%**
	100,00%					**100,00%**
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	**5%**
	100,00%					**100,00%**
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbelage	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	**9%**
	100,00%					**100,00%**
Heizung	Einzelofen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußen-wandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperaturoder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	**9%**
	100,00%					**100,00%**
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	**6%**
	100,00%					**100,00%**

Vermuteter Ausstattungsstandard

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Gebäudetyp 1.12

Standardmerkmal / **Gebäudeart 1.12**	**Standardstufe** 1	2	3	4	5	**Wägungs-anteil**
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**23%**
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**15%**
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**11%**
Innenwände und -türen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**11%**
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**11%**
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**5%**
Sanitäreinrichtungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**9%**
Heizung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**9%**
Sonstige technische Ausstattung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**6%**
Gebäudeart 1.12 Kostenkennwerte	**570 €/m²**	**635 €/m²**	**730 €/m²**	**880 €/m²**	**1.100 €/m²**	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,580	0,420	0,000	0,000	0,000	1,00

	Standardstufe 1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	34,80	27,30	0,00	0,00	0,00	**62**

Kostenkennwert (Summe)	**330,60 €/m²**	**266,70 €/m²**	**0,00 €/m²**	**0,00 €/m²**	**0,00 €/m²**	**597 €/m² BGF**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Gebäudetyp 1.32

Standardmerkmal / Gebäudeart 1.32	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**23%**
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**15%**
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**11%**
Innenwände und -türen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**11%**
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**11%**
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**5%**
Sanitäreinrichtungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**9%**
Heizung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**9%**
Sonstige technische Ausstattung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**6%**
Gebäudeart 1.32 Kostenkennwerte	**620 €/m²**	**690 €/m²**	**790 €/m²**	**955 €/m²**	**1.190 €/m²**	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,580	0,420	0,000	0,000	0,000	1,00

	Standardstufe 1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	34,80	27,30	0,00	0,00	0,00	**62**

Kostenkennwert (Summe)	**359,60 €/m²**	**289,80 €/m²**	**0,00 €/m²**	**0,00 €/m²**	**0,00 €/m²**	**649 €/m² BGF**

Restnutzungsdauer

Das Gebäude ist aufgrund des äußeren Eindrucks im derzeitigen Zustand nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Aufgrund der noch stabil erscheinenden Dachdeckung ist die Substanz jedoch gesichert, das Gebäude ist augenscheinlich nicht einsturzgefährdet.

Kostenkennwert des Wohnhauses

Für das zu bewertende Gebäude schätze ich einen Kostenkennwert von

1/2* 597 €/m² BGF+ 1/2* 649 €/m² BGF= **623 €/m² BGF**.

Brutto- Grundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto- Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Brutto- Grundfläche des Wohngebäudes wurde vor Ort in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit gemessen und mit dem Liegenschaftskataster verglichen.

Kellergeschoss: 7,75 m* 1/2* 11,25	43,6 m²
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss 2* 7,75* 11,25 m²	174,4 m²
Dachgeschoss: 7,75* 11,25	87,2 m²
Brutto- Geschossfläche Wohnhaus:	**306 m²**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist die Angabe der Wohnfläche nur überschläglich aus Kennzahlen möglich. Erfahrungsgemäß kann bei einer Brutto- Grundfläche von 87,2 m² von einer Wohnfläche von rund 65 m² je Geschoss ausgegangen werden.

Die Gesamtwohnfläche des Hauses liegt bei **rund 130 m².**

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung 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.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

3.3.2 Scheune auf der Ostseite

Baujahr

Die Scheune wurde vermutlich gemeinsam mit dem Wohnhaus errichtet.

Bauweise des Gebäudeteils

- Fachwerkbauweise
- auf der Südostseite an das Wohnhaus angebaut
- nicht unterkellert
- Stall eingeschossig, massiv
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Eindeckung mit Profilblechtafeln älterer Bauart
- zwei kleinere Fenster auf der Nordseite
- Fassade auf der Giebelseite (Ost) im Ober- und Dachgeschoss mit Faserzementplatten (baujahrstypisch asbesthaltig) verkleidet
- Sichtfachwerkfassaden an den Traufseiten und am Giebel im Erdgeschoss
- Scheunentor auf der Südseite
- Stalltür auf der Nordseite

Restnutzungsdauer

Die Scheune ist lediglich noch als Abstellraum nutzbar. Die Zufahrt zum Scheunentor ist derzeit nicht befahrbar. Aufgrund der augenscheinlich noch funktionierenden Dachdeckung ist die Substanz gesichert, das Gebäude ist daher nicht einsturzgefährdet.

Kostenkennwert der Scheune

Aufgrund der fehlenden Zufahrt und mindestens nicht gesicherten Brandschutzes ist der Gebäudeteil nicht als Garage nutzbar. Die vorhandene Verbindungstür zum Wohnhaus ist nicht als Brandschutztür klassifiziert.

Für den zu bewertenden Gebäudeteil schätze ich einen Kostenkennwert als landwirtschaftliche Mehrzweckhalle Typ 18.5 der Standardstufe 3 und wegen der geringen Größe einem Korrekturfaktor von 1,5

245 €/m²* 1,5 rund **370 €/m² BGF**.

Brutto- Grundfläche der Scheune

Die Brutto- Grundfläche der Scheune wurde vor Ort gemessen.

Brutto- Grundfläche Scheune 7,75* 7,65 m = **59 m²**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

3.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der , einer innerörtlichen Erschließungsstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das im Jahr 2020 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, welches die Privilegien des Denkmalschutzes genießt.

Ein Energieausweis ist für dieses Gebäude nach GEG § 79 (4) nicht zwingend erforderlich.

Energieausweis

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.

Anmerkung

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

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch 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 Sachwertverfahrens abgeleitet.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

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.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.2 Bodenwert

Preise aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss des Amtes für Bodenmanagement in Marburg konnten mir keine aktuellen Verkaufspreise aus dem Gebiet des Bewertungsobjektes genannt werden.

Bodenrichtwert

Eine am 17.02.2025 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 mit **60 €/m²** angegeben wird.

Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Dorfgebiet
- Grundstücksfläche 700 m²

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten bis auf die Größe überwiegend überein.

- Flurstück 48
- Baureifes Land,
- Mischgebiet
- Grundstücksfläche 850 m²

Anpassung wegen der Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Die Bodenrichtwertzone ist geprägt von überwiegend in Einzelstellung errichteten „Einhäusern".

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das Grundstück hat eine fast rechteckige Form mit einem günstigen Seitenverhältnis.

Anpassung aufgrund des Stichtages

Der Bodenrichtwert ist für den 01.01.2024 und am Bewertungsstichtag noch zutreffend, so dass keine Anpassung vorgenommen werden muss.

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 700 m² großes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 850 m².

Wegen der zum Richtwertgrundstück unterschiedlichen Größe ist eine Anpassung vorzunehmen. Im Immobilienmarktbericht Hessen 2024 sind Umrechnungskoeffizienten wiedergegeben, die hier zur Anwendung kommen.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

IMB Hessen 2024
Seite 75

Fläche [m²]	Umrechnungskoeffizient
150	1,35
200	1,27
250	1,22
300	1,17
350	1,14
400	1,10
450	1,08
500	1,05
550	1,03
600	1,02
650	1,00
700	0,98
750	0,97
800	0,96
850	0,94

Bei Anwendung der vom Gutachterausschuss des Landes Hessen festgestellten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich der Umrechnungsfaktor:

Grundstücksgröße	650 m²	1,00
	700 m²	0,98 (Bodenrichtwertgrundstück)
	850 m²	0,94

Die festgestellten Umrechnungskoeffizienten ergeben einen Umrechnungsfaktor von ca. (1,00/ 0,98) * 0,94 = **0,96.**

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

	Bodenrichtwert	60,00 €/m²
*	Grundstücksgröße	850 m²
*	Anpassung wegen der Größe ca.	0,96
=	**erschließungsbeitragsfreier Bodenwert rund**	**48.960 €**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwert und Alterswertminderung des Wohngebäudes

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

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

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben. Aufgrund der Wägungsanteile ergibt sich der Kostenkennwert für den Mischtyp zu **623 €/m² BGF.**

Korrekturen und Anpassungen

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

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

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

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

127,0/90,1= **1,410** gestiegen.

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

- 4. Quartal 2024 mit 130,8 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 3. Quartal 2024 mit 130,3 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 2. Quartal 2024 mit 129,4 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 1. Quartal 2024 mit 128,5 Bezugsjahr ist das Jahr 2021

Der Baupreisindex für das erste Quartal 2025 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet.
Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 1. Quartal 2025 in Höhe von

130,8 + (0,5* 0,5 + 0,3* 0,9 + 0,2* 0,9) = **131,5** ermitteln.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Kostenkennwert Mischtyp

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

	Ausgangswert	623 €/m²
*	Baupreisentwicklung 2010 - 2021	1,410
*	Baupreisentwicklung 2021 - 2025	1,315
=	korrigierter Kostenkennwert	**1.155 €/m²**

Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche wurde unter Punkt 3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit für das Wohnhaus zu **291 m²** ermittelt.

Herstellungskosten

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

	korrigierter Kostenkennwert	1.155 €/m²
*	Brutto- Grundfläche	306 m²
=	Normalherstellungskosten	353.430 €

Gesamtnutzungsdauer für NHK 2010

Nach der Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit der oben ermittelten Ausstattungs- Standardstufe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer **von 62 Jahren**.

Lineare Alterswertminderung

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 62 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 0 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von 62/62 = 100 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

	Herstellungskosten	353.430 €
–	100% Alterswertminderung	- 353.430 €
	Sachwert des Wohnhauses	**0 €**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.3.2 Sachwert und Alterswertminderung der Scheune

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

Für die Scheune wird ein Kostenkennwert angenommen von:

Scheune: 370 €/m² Brutto- Grundfläche

Kostenkennwert

Die Normalherstellungskosten werden wegen der Ausstattung der Garage im unteren Bereich der Bandbreite geschätzt. Der Baupreisindex wird vereinfachend wie bei Einfamilienwohnhäusern angenommen.

	Kostenkennwert Scheune	370,00 €/m²
*	Baupreisentwicklung 2010 - 2021	1,410
*	Baupreisentwicklung 2021 - 2025	1,315
=	korrigierter Kostenkennwert	**686 €/m²**

Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche wurde unter Punkt 3.3.2 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu ca. **59 m²** ermittelt.

Herstellungskosten der Scheune

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Brutto- Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Scheune wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert	686 €/m²
*	Brutto- Grundfläche	59 m²
=	Normalherstellungskosten	40.474 €

Lineare Alterswertminderung

Die Scheune bildet mit dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit.
Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 62 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 0 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von 62/62 = 100 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

	Herstellungskosten	40.474 €
–	100% Alterswertminderung	- 40.474 €
	Sachwert der Scheune	**0 €**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.3.3 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 des Wohnhauses	0 €
+	Sachwert der Scheune	0 €
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 €
+	Bodenwert Flurstück 48	48.960 €
=	**Sachwert**	**48.960 €**

Der Restwert der Gebäude wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Sachwertfaktor

Im **Immobilienmarktbericht 2024** für die Region Mittelhessen sind Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 12.09.2012 veröffentlicht. Die Datenbasis dieses Berichtes ist das Jahr 2023, insofern spiegelt er den Markt am Wertermittlungsstichtag nicht mehr unbedingt wider.

Sachwertfaktor

Da sich der Sachwert in diesem Fall ausschließlich aus dem Bodenwert ergibt, der wiederum aus Vergleichswerten hergeleitet ist, schätze ich den Sachwertfaktor **1,00**.

Vorläufiger reparaturfreier Verkehrswert

Der vorläufige reparaturfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Sachwert	48.960 €
*	Sachwertfaktor	1,00
	Vorläufiger Verkehrswert	**48.960 €**

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

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Wohngebäude ist offenbar nicht einsturzgefährdet. Die Bausubstanz lässt daher eine Sanierung des Gebäudes zu. Nach einer vollständigen Entkernung bleibt nach Abzug der Rückbaukosten ein Restwert an verwertbarer Bausubstanz erhalten, den ich auf rund **5% der Gebäudeherstellungskosten** schätze.

Eventuell bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen konnten bei der Ortsbesichtigung von außen nur an der Terrassentür auf der Südseite festgestellt werden.

Herstellungskosten Wohnhaus	353.430 €
Herstellungskosten Scheune	40.474 €
Gebäudeherstellungskosten	393.904 €
davon 5%	19.695 €
das sind	**rund 20.000 €**

Schadstoffrisiko und Hausschwammrisiko

Das Risiko für das Vorhandensein von Schadstoffen sowie das ohne eine eingehende Ortsbesichtigung nicht auszuschließende Risiko für das Vorhandensein von Hausschwamm schätze ich auf rund

5.000 €

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

5. Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Ableitung des Verkehrswertes

Auf der Grundlage des obigen Sachwertverfahrens (unter Punkt 4.3) ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	48.960 €
+	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15.000 €
=	**Berechneter Verkehrswert**	**63.960 €**

Verkehrswert Flur 9, Flurstück 48

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

Gemarkung Haigerseelbach Flur 9, Flurstück 48
Gebäude- und Freifläche,
Größe 850 m²

zum Wertermittlungsstichtag 14. Februar 2025 auf rund

65.000 €

Der Wert ist nach dem Sachwertverfahren ermittelt worden.

Der Verkehrswert ist nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden, er gilt für das geräumte und besenreine Objekt.

Das Gebäude ist im Ensemble denkmalgeschützt.

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

Sinn- Fleisbach, den 21. Februar 2025