

Die zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten (NHK 2010) berücksichtigen ausschließlich die Brutto-Grundfläche der Bereiche a und b. Der Bereich c wird nicht gesondert erfasst, da dieser Flächenanteil in der Regel in Bezug auf die Baukosten unbedeutend ist. Die Brutto-Grundfläche, die zum Zweck der Herleitung der Herstellungskosten zu ermitteln ist, wird daher lediglich in Anlehnung an die DIN 277 (1987) berechnet, da der vorstehend erwähnte Bereich c unberücksichtigt bleibt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt grob überschlägig mit der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit auf Basis der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte.

Kellergeschoss:	7,50 m x 12,00 m =	90,00 m ²
	1,50 m x 1,50 m =	2,25 m ²
Zwischensumme BGF KG		92,25 m ²
Erdgeschoss:	7,50 m x 12,00 m =	90,00 m ²
	1,50 m x 1,50 m =	2,25 m ²
Zwischensumme BGF EG		92,25 m ²
Obergeschoss:	7,50 m x 12,00 m =	90,00 m ²
	1,50 m x 1,50 m =	2,25 m ²
Zwischensumme BGF OG		92,25 m ²
Dachgeschoss:	7,50 m x 12,00 m =	90,00 m ²
Zwischensumme BGF DG		90,00 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt		366,75 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gerundet		367,00 m ²

2.5.1.11 Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nach den Gepflogenheiten des lokalen Grundstücksmarkts vorzunehmen, da diese Gepflogenheiten die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Miete unter Berücksichtigung des Wohnwerts des Wertermittlungsobjekts bilden.

Die Gepflogenheiten des Marktgeschehens entsprechen weitestgehend der Berechnungsmethodik, die in der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) zur Anwendung kommt. Die Wohnfläche wurde anhand der ermittelten BGF und von Ausbauverhältnissen, die basierend auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Wertermittlungen geschätzt wurden, ermittelt.

Ermittlung der Wohnfläche:

Kellergeschoss:		keine Wohnfläche
Erdgeschoss:		
Ausbauverhältnis WoFI/BGF		75%
BGF Erdgeschoss		92,25 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt	$75\% \times 92,25 \text{ m}^2 =$	69,19 m ²
Wohnfläche EG gerundet		69,00 m ²
Obergeschoss:		
Ausbauverhältnis WoFI/BGF		80%
BGF Obergeschoss		92,25 m ²
Wohnfläche Obergeschoss gesamt	$80\% \times 92,25 \text{ m}^2 =$	73,80 m ²
Wohnfläche OG gerundet		74,00 m ²
Ausbauverhältnis WoFI/BGF		55%
BGF Dachgeschoss		90,00 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt	$55\% \times 90,00 \text{ m}^2 =$	49,50 m ²
Wohnfläche DG gerundet		50,00 m ²
Wohnfläche gesamt		193,00 m ²
Ausbauverhältnis (WoFI gesamt/BGF gesamt)		53%

Das Ausbauverhältnis erscheint unter Berücksichtigung der Gestaltung und der Konzeption plausibel.

3 Wertermittlung

3.1 Bodenwertanteil

3.1.1 Erläuterungen

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwertanteil in der Regel durch Preisvergleich aus Verkäufen unbebauter Grundstücke durch Anwendung des Vergleichsverfahrens zu ermitteln.

Ausreichende Vergleichspreise aus Verkäufen der letzten Jahre von vergleichbaren unbebauten Grundstücken aus der unmittelbaren Umgebung liegen nicht vor.

Der Sachverständige hat deshalb die Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte entnommen und leitet den Bodenwert aus diesen Angaben durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge ab.

3.1.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich des Wertermittlungsobjekts folgenden Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen: erschließungsbeitragsfreies baureifes Land, gemischte Baufläche:

95,00 €/m²

Der ausgewiesene Bodenrichtwert kann nach sachverständiger Korrektur als Vergleichswert für den Wertermittlungsstichtag herangezogen werden.

Der vorstehend genannte Bodenrichtwert wurde mit der Bemerkung veröffentlicht, dass es sich um einen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert handelt.

Laut Auskunft der Stadt Hadamar im Zusammenhang mit einer anderen Wertermittlung über den aktuellen Stand des Sanierungsverfahrens der Altstadt Hadamar sei das Sanierungsverfahren etwa seit dem Jahr 2015 abgeschlossen und abgerechnet.

Daher wird in gegenständlicher Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein Sanierungserfolg eingetreten ist und dass es sachgerecht ist, den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte zu verwenden.

3.1.3 Bodenrichtwertkorrekturen

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen und daher zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden.

Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Lagequalitäten, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

Ein Bodenrichtwert ist dann zu 100 % anzusetzen, wenn das Wertermittlungsobjekt in allen wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften

deckungsgleich ist mit dem fiktiven Grundstück, das die durchschnittlichen Eigenschaften sämtlicher Grundstücke in der Bodenrichtwertzone aufweist.

Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche entspricht in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften weitgehend dem der Bodenrichtwertermittlung zugrunde gelegten sogenannten „lagetypischen fiktiven“ Grundstück der herangezogenen Bodenrichtwertzone. Eine Korrektur erscheint daher nicht erforderlich.

Bodenrichtwert für gemischte Baufläche:		95,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstücks:		k. A.
Umrechnungskoeffizient:		1,00
Fläche des Wertermittlungsgrundstücks:		384 m ²
Umrechnungskoeffizient (ggf. interpoliert):		1,00
Bodenrichtwertkorrektur:	1,00 / 1,00 =	1,00
(ggf. korrigierter) Bodenrichtwert rechnerisch:		95,00 €/m ²
(ggf. korrigierter) Bodenrichtwert gerundet:		95,00 €/m ²

3.1.4 Ermittlung des Bodenwertanteils

Bodenwert:			
95,00 €/m ²	x	384 m ² =	36.480 €
Bodenwert gerundet:			36.000 €

3.2 Ertragswert

3.2.1 Vorbemerkungen

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil und dem Ertragswert der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen. Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit die nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden.

Das Objekt ist nach Angaben der Eigentümerin/Antragstellerin im Zuge des Ortstermins vollständig vermietet. Mietverträge oder eine Mieterliste wurden von der Eigentümerin/Antragstellerin trotz Nachfrage an deren Prozessbevollmächtigten nicht zur Verfügung gestellt. Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag laut der Auskunft aus dem Melderegister der Stadt Hadamar vom 10.04.2025 von insgesamt 11 Personen bewohnt. Es wird im Ertragswertverfahren von Mietverhältnissen ausgegangen, denen ein üblicher Formularymietvertrag zugrunde liegt unter der Annahme, dass kleine Reparaturen und Schönheitsreparaturen von den Mietern selbst getragen werden.

3.2.2 Marktgängigkeit als Mietobjekt

Das Objekt wird nach gedanklich vorweggenommener Beseitigung der erwähnten Mängel und Schäden unter Zugrundelegung der Lage, des Wohnwerts und unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse und angemessener Mietpreisgestaltung sowie angemessener Vermarktungsaktivität als mittelmäßig vermietbar beurteilt.

3.2.3 Ermittlung der Mieterträge

Bei der Ermittlung der marktüblich zu erzielenden Erträge als Nettokaltmieten werden Rechercheergebnisse aus aktuellen Angeboten vergleichbarer Mietflächen und eigene Erfahrungen aus einer konstanten Marktbeobachtung sowie Daten einer vom Sachverständigen geführten Datenbank unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2025 werden die Ergebnisse regionaler Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser nach unterschiedlichen durchschnittlichen Bodenrichtwertbereichen abgebildet. Für den Bodenrichtwertbereich bis 299 €/m² wird eine durchschnittliche Miete in Höhe von 6,71 €/m² bei einer Spanne von 4,90 €/m² bis 8,21 €/m² genannt.

Gemäß einer Abfrage der Auswertung der vdpResearch GmbH der vdp-Transaktionsdatenbank Stand 11/2025 werden für eine 70 m² große Wohnung in gutem Zustand durchschnittlich folgende Mieten gezahlt:

Wohnungsmieten in €/m ²	Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	12,90	10,30	8,70	7,50
	gut	11,70	9,10	7,90	6,50
	mittel	10,90	8,60	7,30	6,20
	einfach	10,60	8,30	7,10	6,00

Somit wird die marktüblich zu erzielende Miete in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und aufgrund eigener Marktrecherchen unter Berücksichtigung des Alters, der Ausstattung, der Größe und des Zustands angenommen.

Als ortsübliche, marktüblich zu erzielende Mieten werden als Ergebnis der vorstehend erläuterten Analyseschritte angesetzt:

Wohnfläche:	6,50 €/m ²
Garage:	entfällt €/Stk.

3.2.4 Bewirtschaftungskosten

Vom Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) abzuziehen, soweit sie nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Sie setzen sich zusammen aus:

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehen
- Mietausfallwagnis

Der Sachverständige ermittelt die Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des Ertragswertmodells, das der Herleitung der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Grundlage der Ertragswerttrichtlinie zu bemessen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag durch Abzug der im Folgenden aufgeführten Bewirtschaftungskosten.

3.2.4.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes durchschnittlich jährlich aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Instandhaltung:	13,50 €/m ² Wohnfläche jährlich
	101,00 €/Stk. Garage jährlich

Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen selbst übernehmen würde.

3.2.4.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die zu leistende Verwaltungsarbeit wie Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Verwaltung: 343,00 €/Wohnung oder Haus jährlich
 45,00 €/Garage jährlich

3.2.4.3 Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand infolge von Mieterwechseln entsteht.

Mietausfallwagnis: 2,0 % pauschal des Jahresrohertrags

3.2.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je größer das Risiko einer Investition in die Immobilie ist. Er ist in der Ertragswertermittlung von zentraler Bedeutung und bildet alle Beurteilungsaspekte des Wertermittlungsobjekts, wie zum Beispiel Lage, Ausstattung, Drittverwendungsfähigkeit, Vermiet- bzw. Veräußerbarkeit sowie die Angebots- und Nachfragesituation ab.

Der den nachfolgenden Berechnungen zugrunde zu legende Liegenschaftszins ergibt sich aus den Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und aus dem Modell, das bei der Ableitung der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen zugrunde gelegt wurde.

Im Immobilienmarktbericht 2025 wird aus einer Auswertung von 17 Kauffällen von Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 10 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich bis 299 €/m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % mit einer Standardabweichung von 1,4 % veröffentlicht.

Nach einer Untersuchung des Immobilienverbands Deutschland (IVD) mit Stand Januar 2025 lagen die bundesweiten durchschnittlichen Lie-

genschaftszinssätze für die Gruppe „Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus“ zwischen 2,5 % und 5,5 %.

Es wird ausgehend vom mittleren Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % und einem Zuschlag in Höhe von 75 % der Standardabweichung von +/- 1,4 % ein Liegenschaftszinssatz von 4,05 % abgeleitet. Der erhöhte Liegenschaftszinssatz spiegelt folgende Objekteigenschaften wider:

- erhöhtes Investitionsrisiko wegen grundsätzliche Investitionsbedürftigkeit
- einfache Lage und niedriges Mietniveau mit wenig Mietsteigerungspotential
- Erhaltungsverpflichtung und Mehrkostenrisiko aufgrund des Denkmalschutzes

3.2.6 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Die den Auswertungen zugrundeliegenden Daten, deren Ergebnisse im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlicht sind, umfassen Transaktionen aus dem Jahr 2024. Daher ist eine Wertanpassung zur Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

Zur marktgerechten Betrachtung des Marktgeschehens wird daher der vdp-Immobilienpreisindex für Mehrfamilienhäuser herangezogen, dessen Berechnungen auf Basis der Transaktionsdatenbank der vdpResearch, der Marktforschungsgesellschaft des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken, basiert.

Die Wertentwicklung betrug -1,2 % ab dem 2. Quartal 2024 bis zum 1. Quartal 2025. Extrapoliert um annähernd ein weiteres Quartal bis zum Wertermittlungstichtag beträgt die Wertentwicklung -1,6%, was zu einem Index in Höhe von 0,984 resultiert.

3.2.7 Ermittlung des Ertragswerts

193 m ² Wohnfläche	à	6,50 €/m ²	=	1.254,50 €
Monatsrohertrag gesamt				1.254,50 €
Jahresrohertrag	12	x	1.254,50 € =	15.054,00 €
./. Instandhaltung	193 m ²	x	13,50 €/m ² =	2.605,50 €
./. Verwaltung	4 Stk	x	343,00 € =	1.372,00 €
./. Mietausfallwagnis	2%	x	15.054,00 € =	301,08 €
Summe Bewirtschaftungskosten		28,4% v. Rohertrag	=	4.278,58 €
Jahresreinertrag				10.775,42 €
./. Bodenwertverzinsung	4,05%	von	36.000,00 € =	1.458,00 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				9.317,42 €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei einer Verzinsung von 4,05% und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren				11,0796
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen				103.233 €
+ Bodenwertanteil				36.000 €
vorläufiger Ertragswert rechnerisch				139.233 €

4 Ermittlung des Verkehrswerts**4.1 Vorbemerkungen**

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Objekt, das im örtlichen Marktgeschehen im regelmäßigen Geschäftsverkehr sowohl in der Absicht zur Eigennutzung wie auch in der Absicht zur Erzielung einer Rendite gehandelt werden würde.

Der Verkehrswert wird in Kenntnis des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

4.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wurde vom Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag 24.06.2025 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Eigenschaften festgestellt mit

vorläufiger Ertragswert rechnerisch	139.233 €
Anpassung wegen Wertentwicklung	0,984
marktangepasster Ertragswert	137.006 €
Wertminderung Mängel, Schäden, unfertige Bauleistungen	-38.600 €
boG Beseitigungs- und Rückbaukosten	-27.414 €
boG Wertvorteil Gang- und Fahrtgerechtigkeit	831 €
Verkehrswert rechnerisch	71.823 €
Verkehrswert gerundet	70.000 €
Verkehrs-/Marktwert (i. W.: siebzigtausend Euro)	70.000 €
Verhältniszahlen:	
Verkehrswert/WoFl	363 €/m ²
Bodenwert/WoFl	187 €/m ²
Bodenwertanteil	51%
Ertragswert/Jahresrohertrag	4,6
Netto-Rendite (Jahresreinertrag/Ertragswert gerundet)	15,39%

5 Ergebnisse

5.1 Angaben zum Objekt gemäß Auftrag

Folgende Angaben, die gemäß Auftragsschreiben zu machen sind, erfolgen auf dem Kenntnisstand anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und den Wahrnehmungen, die im Zuge des Ortstermins gewonnen wurden.

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag laut der Auskunft aus dem Melderegister der Stadt Hadamar vom 10.04.2025 von insgesamt 11 Personen bewohnt.

b) wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Das Grundstück ist nicht nach dem WEG aufgeteilt. Es gibt daher keinen WEG-Verwalter.

c) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Laut Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Hadamar, Einwohnermelde- und Gewerbeamt, per E-Mail vom 11.04.2025 ist im Wertermittlungsobjekt kein Gewerbebetrieb gemeldet.

d) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (Art und Umfang)

Im Zuge des Ortstermins wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

e) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es liegen keine Angaben vor, ob im Wertermittlungsobjekt Hausschwamm vorhanden ist. Im Zuge des Ortstermins wurden keine Hinweise oder Verdachtsmomente vorgefunden, dass Hausschwamm vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt bzw. das Gebäude nicht von Hausschwamm befallen ist.

f) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es liegen keine Angaben zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor. Im Zuge des Ortstermins wurden keine Hinweise oder Verdachtsmomente vorgefunden, dass baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Es wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt seitens der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

g) liegt ein Energieausweis vor

Ein Energieausweis steht dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Siehe hierzu Ausführungen unter 2.5.1.8 Energetische Eigenschaften.

h) Inhalt des Baulastenverzeichnisses

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 16.04.2025 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen. Siehe hierzu Abschnitt 2.2.1 Baulasten.

Datum, Unterschrift:
Hadamar, den 02.01.2026



Dipl.-Ing. Marcus Badmann



Anlagen:
Gemäß Abschnitt 1.6 Unterlagen