

- die Rohrwärmedämmung im Bereich der Heizungsanlage im KG fehlt
- die Wohnungsabschlusstür im OG fehlt
- im Flur im OG des Altbauteils fehlen Teile der Wandverkleidung, eine Türzarge und Teile der Elektroendinstallation

Es ist davon auszugehen, dass interessierte Marktteilnehmer die vorstehend aufgeführten unfertigen Bauleistungen nicht einzeln mit Wertminderungsabschlägen, sondern die Gesamtheit der erforderlichen Maßnahmen bzw. der angenommenen Maßnahmen mit einem pauschalen Ansatz je Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigen würden, um einen dem mittelmäßigen Wohnwert entsprechenden, angemessenen Zustand herbeizuführen.

Unter Würdigung des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen wird ein Ansatz in Höhe von 50 €/m² Wohnfläche als angemessen und marktgerecht angesehen.

Wertminderung durch Mängel, Schäden, unfertige Bauleistungen			
Wohnfläche			207 m ²
Ansatz, geschätzt			50 €/m ²
207,00 m ²	x	50 €/m ²	=
Summe Wertminderung rechnerisch			10.350 €
Summe Wertminderung gerundet			10.000 €

Schwerwiegende Mängel, Schäden oder erheblicher Instandhaltungszustand, welche die Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlage erheblich einschränken oder verhindern, wurden nicht festgestellt.

Der Instandhaltungszustand der baulichen Anlagen wird insgesamt unter gedanklicher Vorwegnahme der Beseitigung von Mängeln, Schäden und unfertigen Bauleistungen, wofür als marktgerecht angesehene Wertminderungsabschläge wie vorstehend erläutert berücksichtigt werden, als mittelmäßig bis gut beurteilt.

2.5.1.8 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Informationen zu den energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes liegen nicht vor.

Es wird basierend auf den im Zuge des Ortstermins gewonnenen Eindrücken davon ausgegangen, dass das Wohngebäude mittelmäßige energetische Eigenschaften aufweist. Die angenommenen mittelmäßigen energetischen Eigenschaften wurden durch die angesetzten Parameter berücksichtigt.

2.5.1.9 Gesamtnutzungsdauer/wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Da über die Informationen zu den Zeitpunkten, an denen die beiden Anbauten erfolgt sind, hinaus detaillierte Angaben zu Modernisierungen, insbesondere zu den genauen Umfängen und Zeiträumen, fehlen, ist zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer Anlage 2 Tabelle 1 der ImmoWertV nicht anwendbar. Daher wird entsprechend den Ausführungen der ImmoWertA zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) eine Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad nach Anlage 2 Tabelle 2 vorgenommen.

Basierend auf den Informationen zu Modernisierungen bzw. den Wahrnehmungen des Sachverständigen im Zuge des Ortstermins, der augenscheinlichen und zu vermutenden Umfänge der Modernisierungen sowie der zu vermutenden Zeitpunkte werden die Umfänge der Modernisierungsmaßnahmen im gedanklich fertiggestellten Zustand der baulichen Anlagen insgesamt als überwiegend modernisiert im Sinne der ImmoWertV beurteilt.

Durch Anwendung der Auswertemethodik der ImmoWertV wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 42 Jahren und daraus abgeleitet das Jahr 1988 als fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungen ermittelt.

Es wird ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1988 folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgelegt:

Für den Wertermittlungstichtag am 27.05.2026: 42 Jahre

2.5.1.10 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277 zu ermitteln. Diese Norm ist Grundlage der statistischen Daten zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Die BGF sind gemäß der DIN 277 getrennt für die folgenden Bereiche zu ermitteln:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, z.B. Durchfahrten, überdeckte Balkone, Loggien
- Bereich c: nicht überdeckt, z.B. nicht überdeckter Balkon, nicht überdeckte Terrasse

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 Unterlagen.

Kellergeschoss:	57,00 m ²
Zwischensumme BGF KG	57,00 m ²
Erdgeschoss:	106,90 m ²
Zwischensumme BGF EG	106,90 m ²
Obergeschoss:	106,90 m ²
Zwischensumme BGF OG	106,90 m ²
Dachgeschoss:	106,90 m ²
Zwischensumme BGF DG	106,90 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt	377,70 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gerundet	378,00 m ²

2.5.1.11 Werterhöhung wegen besonderer Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277 sind folgende Bauteile mit Angabe der jeweiligen gewählten Wertansätze, die Einfluss auf den Verkehrswert haben, nicht berücksichtigt:

Garage	6.000 €
Nebengebäude/Gartenhaus	8.000 €
Voliere	2.000 €
Summe	16.000 €

Wegen besonderer Bauteile wird bei der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ein gesonderter Zuschlag bei der Wahl des Ansatzes für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) berücksichtigt.

2.5.1.12 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 in einer dem Zweck angemessenen Genauigkeit anhand der vorliegenden Grundrisse überschlägig ermittelt.

Ermittlung der Wohnfläche:

Erdgeschoss

Diele	2,90 m ²
Bad	3,30 m ²
Flur	4,60 m ²
Wohnraum groß	17,70 m ²
Wohnraum klein	9,10 m ²
Küche	13,30 m ²
Esszimmer	11,10 m ²
WoFI EG gesamt	62,00 m ²

Obergeschoss

Diele	6,10 m ²
WC	2,20 m ²
Wohnzimmer	17,60 m ²
Küche	9,90 m ²
Flur	4,80 m ²
Wohnraum gartenseitig	12,50 m ²
Wohnraum straßenseitig klein	9,30 m ²
Wohnraum straßenseitig groß	17,70 m ²
WoFI OG gesamt	80,10 m ²

Dachgeschoss

Flur	9,70 m ²
Schlafzimmer	16,80 m ²
Bad	11,30 m ²
Abstellraum	3,30 m ²
Kinderzimmer	16,60 m ²
Büro	7,50 m ²
WoFl DG gesamt	65,20 m ²

WoFl gesamt rechnerisch 207,30 m²

WoFl gesamt gerundet 207,00 m²

Ausbauverhältnis WoFl/BGF 55%

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 Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Ausreichende Vergleichspreise aus Verkäufen der letzten Jahre bei 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, Fläche des Richtwertgrundstücks 650 m²: 175,00 €/m²

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

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 nicht vollständig dem der Bodenrichtwertermittlung zugrunde gelegten sogenannten „lagetypischen fiktiven“ Grundstück der herangezogenen Bodenrichtwertzone.

Daher ist eine Korrektur wegen der abweichenden Grundstücksfläche erforderlich.

3.1.4 Ermittlung des Bodenwertanteils

Richtwertanpassung:

zu 1 Flurstück 88 Bodenrichtwert: 175,00 €/m²

Quelle: Boris Hessen / Stand: 01.01.2024

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße
nach Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich
des Landkreises Limburg-Weilburg

maßgebliche Grundstücksfläche: 650 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,97

tatsächliche Grundstücksfläche: 495 m²; Umrechnungskoeffizient: 1

angepasster Bodenrichtwert: 180,41 €/m²

Der Bodenwertanteil der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Flurstück 88	495	180,00					Ja	89.100

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)
entspricht 21 % des Markt-/Verkehrswerts

89.100 €

3.2 Sachwert

3.2.1 Vorbemerkungen

Der Sachwert umfasst den Bodenwertanteil der zu bewertenden Grundstücksfläche und den Bauwertanteil der aufstehenden baulichen Anlagen. Der Bauwertanteil ergibt sich aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen einschließlich der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Der Herstellungswert der Gebäude wird aus der Größe der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277/1987 und aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

3.2.2 Ermittlung der Herstellungskosten

Gebäudetyp:

1.11 freistehende Einfamilienhäuser; Anmerkung: Es handelt sich tatsächlich um ein einseitiges und damit nicht freistehendes Zweifamilienhaus. Die Übereinstimmung der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften mit denen eines freistehenden Ein-/Zweifamilienhauses ist jedoch größer als mit der Gruppe der Doppelhaushälften, weswegen es sachgerecht ist, diesen Objekttyp heranzuziehen.

Dachgeschoss:

Dachgeschoss ausgebaut

Ausbaugrad des Dachgeschosses:

100 %

Erd- / Obergeschoss:

Erd-, Obergeschoss

Kellergeschoss:

Keller

Unterkellerungsgrad:

77 %

Ausstattungsstufe:

2,85

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	167,67
Dach			1,0			15	109,35
Fenster und Außentüren			1,0			11	80,19
Innenwände und -türen			1,0			11	80,19
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	74,91
Fußböden		0,3	0,7			5	35,01
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	56,97
Heizung			1,0			9	65,61
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6	43,74
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	571	633	729	877	1.100		Σ 713

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.tabellarische NHK: 713 €/m² BGF

Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus:

1,05

korrigierte NHK:

748 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m ² BGF
Garage	1	6.000	nein	15
Gartenhaus	1	8.000	nein	21
Voliere	1	2.000	nein	5

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 789 €/m² BGFHerstellungskosten im Basisjahr: 789 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,8940 (, Stand: Stand: 4/2025: 171,6 / 4/2010: 90,6)

Herstellungskosten zum Stichtag: 1.494 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

3.2.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Zweifamilienhaus	1	1988	80	42	378,00 m² BGF	1.494	17,00	Linear	47,50	346.886

Σ 346.886

* Baupreisindex (1) Stand: 4/2025: 171,6 / 4/2010: 90,6 = 1,8940

alterswertgeminderte Herstellungskosten	346.886 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 17.344 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	364.230 €
+ Bodenwert	89.100 €
vorläufiger Sachwert	453.330 €

3.2.4 Marktlage

Die im Immobilienmarktbericht 2026 veröffentlichten Durchschnittspreise für den Bereich der Stadt Bad Camberg beziehen sich auf Kauffälle der letzten drei Jahre von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950 bis Baujahr 2022.

In den Jahren 2023-2025 wurden 26 auszuwertende Kaufverträge von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950 bis Baujahr 2022 registriert. Der mittlere Kaufpreis betrug 455.156 Euro, die mittlere Grundstücksgröße 734 m², die mittlere Wohnfläche 176 m² und der mittlere Bodenrichtwert 244 €/m². Davon entfallen 6 Kauffälle auf das Jahr 2025.

Aufgrund der Lage, des Instandhaltungszustands, der Konzeption und der Gestaltung ist im Falle einer Veräußerung bei angemessener Preisgestaltung und Vermarktungsaktivität mit einer mittelmäßigen Nachfrage und mit einer mittelmäßigen Vermarktungsdauer zu rechnen.

3.2.5 Marktanpassung

3.2.5.1 Sachwertfaktor

Die in der ImmoWertV vorgeschriebene Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt erfolgt als Marktanpassung des ermittelten Sachwerts, der lediglich einen Zwischenwert darstellt und somit als vorläufiger Sachwert bezeichnet wird.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt kann durch eine empirische Auswertung der Kaufpreissammlung, die vom Gutachterausschuss geführt wird, beurteilt werden. Aus ihr werden in Abhängigkeit

- der Gebäudeart
- des Gebäudealters und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer

- der Höhe des Sachwerts und dessen Grundlagen
- der angewendeten Alterswertminderung
- der Lage innerhalb der Gemeinde
- der Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts und
- des Bodenwertniveaus

Marktanpassungszu- und/oder -abschläge als sogenannte Sachwertfaktoren abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke werden folgende Sachwertfaktoren in Bereichen mit einem Bodenrichtwertniveau von 100 €/m² bis 199 €/m² abgeleitet und veröffentlicht:

vorläufiger Sachwert	450.000 €:	0,95
vorläufiger Sachwert	500.000 €:	0,90

Für das Wertermittlungsobjekt mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 453.330 € wird daraus ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,95 durch Interpolation ermittelt.

Das Objekt weist im Vergleich mit der zur Ableitung des Sachwertfaktors herangezogenen Datengrundlage nur geringfügige abweichende Eigenschaften auf, so dass eine Anpassung des Sachwertfaktors nicht als erforderlich erachtet wird.

Zusammenfassend wird der abgeleitete Sachwertfaktor in Höhe von 0,95 unverändert übernommen, was einem Abschlag von 5 % entspricht.

3.2.5.2 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Die den Auswertungen zugrundeliegenden Daten, deren Ergebnisse im Immobilienmarktbericht 2026 veröffentlicht sind, beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2026. Daher ist eine Wertanpassung zur Berücksichtigung der Wertentwicklung vom Ende des Jahres 2025 bis zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

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

Die Wertentwicklung betrug +0,1 % vom Ende des 4. Quartals 2025 bis zum Ende des 1. Quartal 2026.

3.2.6 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

Der vorläufige Grundstückssachwert ist durch die Marktanpassung, die aus statistisch gesicherten Erkenntnissen hergeleitet wird, an die gegenwärtig bestehende Angebots- und Nachfragesituation anzupassen.

vorläufiger Sachwert		453.330 €
± Marktanpassung	-5,00 %	-22.667 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		430.663 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Sonstige Wertzuschläge		
Marktanpassung +0,1 % abgeleitet aus vdp-Immobilienpreisindex für Eigenheime vom Bezugsdatum der Datengrundlage (01.01.2026) bis zum Wertermittlungsstichtag		431 €
- Sonstige Wertabschläge		
Wertminderung wegen unfertiger Bauleistungen 207 m ² WoFl x 50 €/m ² = 10.350 €, gerundet: 10.000 €		10.000 €
Sachwert		421.094 €

3.3 Ertragswert**3.3.1 Vorbemerkungen**

Das Ertragswertverfahren wird im Falle des Wertermittlungsobjekts als vergleichendes Sekundärverfahren zur Überprüfung der ermittelten Werte auf Plausibilität angewendet. 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.

Im Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag nach den Angaben des Eigentümers von ihm und seiner Familie bewohnt. Laut der Auskunft aus

dem Melderegister der Stadt Bad Camberg, Einwohnermeldeamt, vom 12.11.2025 sind im Wertermittlungsobjekt zwei weibliche Personen und eine männliche Person gemeldet. Aufgrund der Eigennutzung bestehen keine Mietverhältnisse, Informationen zu Mietverhältnissen liegen daher nicht vor. Es wird im Ertragswertverfahren fiktiv von Mietverhältnissen ausgegangen, denen übliche Formularmietverträge zugrunde liegen unter der Annahme, dass kleine Reparaturen und Schönheitsreparaturen von den Mietern selbst getragen werden.

3.3.2 Marktgängigkeit als Mietobjekt

Das Objekt wird im gedanklich fertiggestellten, mängel- und schadenfreien Zustand unter Zugrundelegung der Lage, des Wohnwerts und unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse und angemessener Mietpreisgestaltung sowie angemessener Vermarktungsaktivität als mittelmäßig vermietbar beurteilt.

3.3.3 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 2026 werden die Ergebnisse von Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) von Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Marktbereich 3, wozu der Landkreis Limburg-Weilburg immobilienwirtschaftlich gezählt wird, veröffentlicht. Aus dem Jahr 2025 wurden 122 auszuwertende Verkaufsfälle analysiert. Deren durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 7,23 €/m² bei einer Spanne von 3,10 €/m² bis 11,40 €/m² bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 205 €/m² (Spanne 40,00 €/m² bis 630,00 €/m²) und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Gemäß einer Abfrage der Auswertung der vdpResearch GmbH der vdp-Transaktionsdatenbank Stand 05/2025 werden für 70 m² große Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden, durchschnittlich folgende Mieten gezahlt:

Wohnungsmieten in €/m ²	Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	13,90	11,00	9,30	8,00
	gut	12,60	9,70	8,40	6,90
	mittel	11,80	9,20	7,80	6,60
	einfach	11,50	8,80	7,60	6,40

Gemäß einer Recherche auf www.immobilienscout24.de werden Häuser zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjekts im Durchschnitt für ca. 7,50 €/m² bis 13,00 €/m² bei nach Aussagekraft der Anzeigen höherem Wohnwert der Anzeigeobjekte als Mietobjekte angeboten.

Somit wird die marktüblich zu erzielende Miete in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und aufgrund eigener Marktrecherchen unter Berücksichtigung des Alters, der Ausstattung, der Größe, des gedanklich zugrunde gelegten fertiggestellten, mangel- und schadenfreien Zustands und der Lage angenommen.

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

Wohnfläche Wohnung EG:	7,25 €/m ²
Wohnfläche Wohnung OG, DG	6,50 €/m ²
Garage, eingeschränkter Nutzwert	40,00 €/Stk.

3.3.4 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 Ertragswertrichtlinie zu bemessen.

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

3.3.4.1 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: 14,40 €/m² Wohnfläche jährlich
108,00 €/Stk. Garage jährlich

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

3.3.4.2 Verwaltungskosten

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

Verwaltung: 367,00 €/Wohnung oder Haus jährlich
48,00 €/Garage jährlich

3.3.4.3 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

3.3.5 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, Drittverwen-

dungsfähigkeit, 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 2026 werden die Ergebnisse von Auswertungen der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) von Verkaufsfälle von Einfamilienhäusern im regionalen Marktbereich 3, wozu der Landkreis Limburg-Weilburg immobilienwirtschaftlich gezählt wird, veröffentlicht.

Aus dem Jahr 2025 wurde aus 122 auszuwertenden Verkaufsfällen ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,7 % ermittelt mit einer Standardabweichung von +/- 1,1 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 7,23 €/m² bei einer Spanne von 3,10 €/m² bis 11,40 €/m², das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau 205 €/m² (Spanne 40,00 €/m² bis 630,00 €/m²) und die durchschnittliche Restnutzungsdauer 41 Jahre.

Nach einer Untersuchung des Immobilienverbands Deutschland (IVD) mit Stand Januar 2025 lagen die bundesweiten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für die Gruppe „nicht freistehendes Einfamilienhaus“ zwischen 1,5 % und 4,5 %.

Es wird ausgehend vom mittleren Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,7 % und einer Standardabweichung von +/- 1,1 % ohne weitere Korrektur, siehe hierzu auch Abschnitt 3.2.5.1 Sachwertfaktor, ein Liegenschaftszinssatz von 1,7 % abgeleitet und angesetzt.

3.3.6 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Siehe Punkt 3.2.5.2 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage.

3.3.7 Ermittlung des Ertragswerts

Flächen- und Ertragsübersicht:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Zweifamilienhaus	207	17.184		
		Σ 207	Σ 17.184	Σ	Σ

WoFl. (gesamt)	207 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	17.184 €

Ermittlung des Jahresrohertrags:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude						Ist	angesetzt		
	Nutzung / Beschreibung									
			Jahre	%		m²			€	€/ Jahr
w	1	Wohnen / EG	42	1,70	1	62,00		7,25	5.394	476
w	1	Wohnen / OG, DG	42	1,70	1	145,00		6,50	11.310	997
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	42	1,70	1			40,00	480	43
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 42	Ø 1,70	Σ 2	Σ 207,00			Σ 17.184	Σ 1.516

Ermittlung der jährlichen Bewirtschaftungskosten:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
								CO ₂	€/m ²		
			in Gebäude	€/m ²		€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m ²	€/Stk.	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m ²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / EG	14,40	0,45	367,00	6,80	2,00				25,36
w	1	Wohnen / OG, DG	14,40	0,45	367,00	3,24	2,00				23,71
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	108,00		48,00	10,00	2,00				34,58

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 24,53

Ertragswertermittlung:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
in Gebäude			€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr		€
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / EG	5.394	1.368	4.026	476	3.550	29,8453	105.950
w	1	Wohnen / OG, DG	11.310	2.682	8.628	997	7.631	29,8453	227.749
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	480	166	314	43	271	29,8453	8.088
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 17.184	Σ 4.216	Σ 12.968	Σ 1.516	Σ 11.452		Σ 341.787

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor 341.787 €

+ Bodenwert 89.100 €

vorläufiger Ertragswert 430.887 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ Sonstige Wertzuschläge

Marktanpassung +0,1 % abgeleitet
aus vdp-Immobilienpreisindex für Eigenheime vom Bezugsdatum der Datengrundlage (01.01.2026) bis zum Wertermittlungsstichtag

431 €

- Sonstige Wertabschläge

Wertminderung wegen unfertiger Bauleistungen 207 m² WoFI x 50 €/m²
= 10.350 €, gerundet: 10.000 €

10.000 €

Ertragswert 421.318 €

4 Verkehrswert

4.1 Vorbemerkungen

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Objekt, das im örtlichen Marktgeschehen im regelmäßigen Geschäftsverkehr vorwiegend in der Absicht zur Eigennutzung gehandelt werden würde.

Der Verkehrswert wird bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens dient nur dem Vergleich und der Überprüfung der ermittelten Werte auf Plausibilität.

4.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wurde vom Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag 27.05.2026 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Eigenschaften festgestellt mit:

Verkehrs-/Marktwert 420.000 €
(i. W.: vierhundertzwanzigtausend Euro)

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

Im Objekt sind laut der Auskunft aus dem Melderegister der Stadt Bad Camberg, Einwohnermeldeamt, vom 12.11.2025 zwei weibliche Personen und eine männliche Person, der Eigentümer und seine Familie, gemeldet.

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 Bad Camberg, -Bürgerbüro, per E-Mail vom 11.11.2025 ist im Wertermittlungsobjekt ein Gewerbebetrieb mit den Tätigkeiten Trockenbau, Hausmeisterservice, Akustikbau, Raumausstattung (Bodenbeläge), Tapezieren (Streichen), Holzdecken, Beiputzen, Wände schleifen und spachteln, gemeldet.

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

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich in den in den wertermittlungsgegenständlichen baulichen Anlagen diverse Kleingeräte und Werkzeuge, bei denen nicht auszuschließen ist, dass

sie Teil der Betriebseinrichtung des vorstehend genannten Gewerbebetriebs sind.

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.

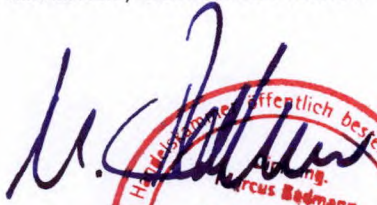
g) liegt ein Energieausweis vor

Ein Energieausweis steht dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Nach Angaben der Beteiligten beim Ortstermin liegt zu den wertermittlungsgegenständlichen baulichen Anlagen kein Energieausweis vor. Siehe hierzu Ausführungen unter 2.5.1.8 Energetische Eigenschaften.

h) Inhalt des Baulastenverzeichnisses

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Allgemeine Bauverwaltung, vom 02.09.2025 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

Datum, Unterschrift:
Hadamar, den 07.07.2026


Dipl.-Ing. Marcus Badmann

Anlagen:
Gemäß Abschnitt 1.6 Unterlagen



Gutachten Nr. 251111-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alte Straße 4
65520 Bad Camberg-Würges
bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Ortstermin: 27.05.2026



Foto Nr. 01: Ansicht von Alte Straße Blickrichtung Osten



Foto Nr. 02: Verlauf Alte Straße Blickrichtung Süd-Osten mit Objekt (linker Bildrand)

Gutachten Nr. 251111-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alte Straße 4
65520 Bad Camberg-Würges
bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Ortstermin: 27.05.2026



Foto Nr. 03: Ansicht von Alte Straße Blickrichtung Osten



Foto Nr. 04: Ansicht von Alte Straße Blickrichtung Nord-Osten

Gutachten Nr. 251111-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alte Straße 4
65520 Bad Camberg-Würges
bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Ortstermin: 27.05.2026



Foto Nr. 05: Ansicht von Alte Straße Blickrichtung Norden



Foto Nr. 06: Ansicht von Alte Straße Blickrichtung Nord-Nord-Osten

Gutachten Nr. 251111-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alte Straße 4
65520 Bad Camberg-Würges
bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Ortstermin: 27.05.2026



Foto Nr. 07: Verlauf Alte Straße Blickrichtung Süd-Westen mit Objekt



Foto Nr. 08: Ansicht von Straße „Wasserbett“ Blickrichtung Süd-Westen

Gutachten Nr. 251111-2 GWG

Objekt: Alte Straße 4
 65520 Bad Camberg-Würges
 bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Anlage 2
Auszug aus der Liegenschaftskarte

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

 Berner Straße 11
 65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

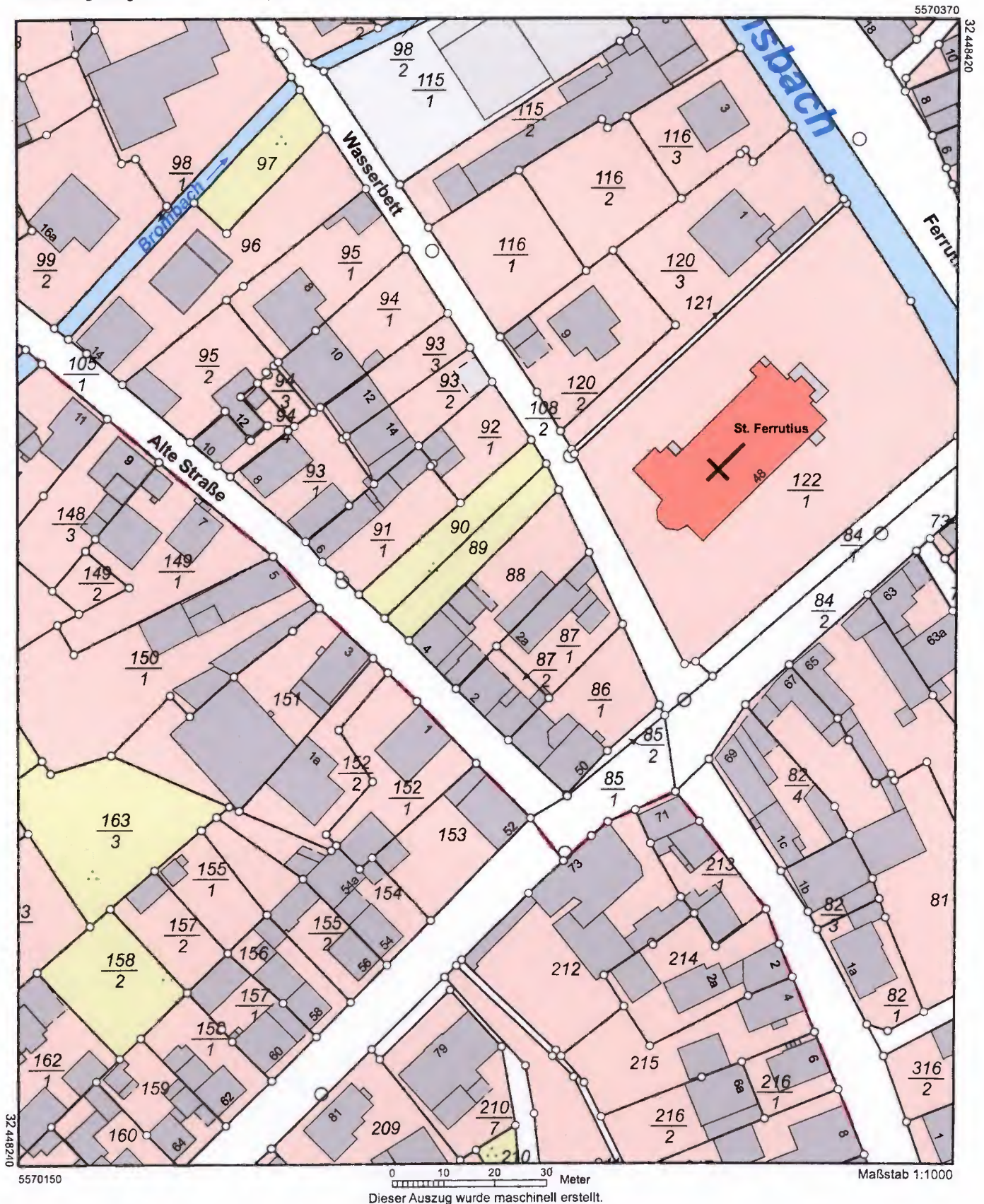
Hessen

Erstellt am 09.02.2026

Antrag: 203145393-1

AZ: 251111-2 GWG

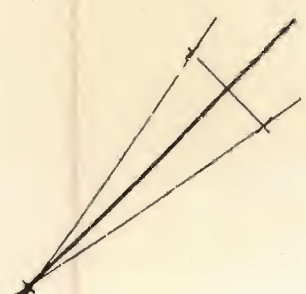
 Flurstück: 88
 Flur: 3
 Gemarkung: Würges

 Gemeinde: Bad Camberg
 Kreis: Limburg-Weilburg
 Regierungsbezirk: Gießen


Gutachten Nr. 251111-2 GWG

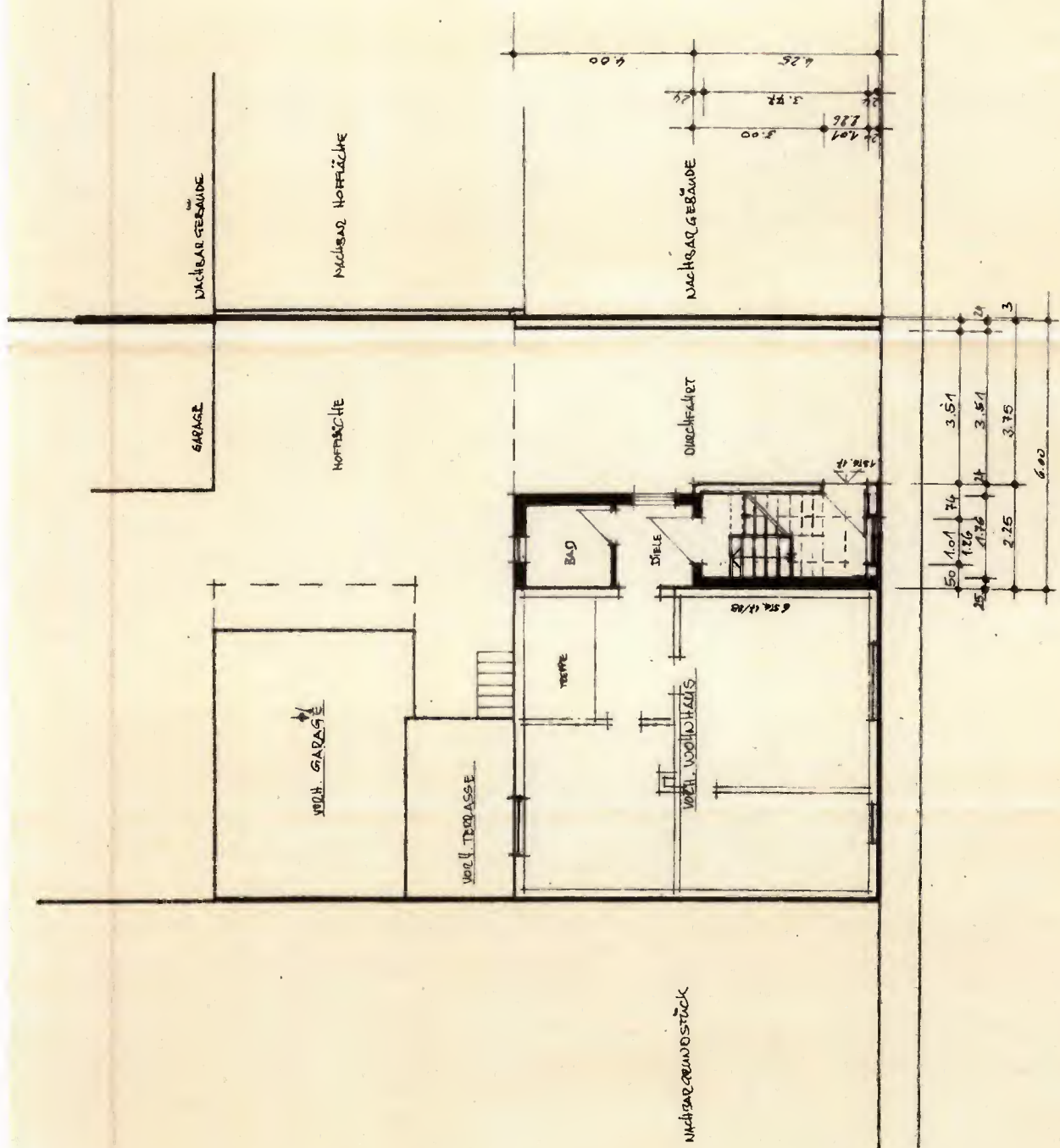
Objekt: Alte Straße 4
 65520 Bad Camberg-Würges
 bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Anlage 3
Grundrisse



Eingeschränkt bauaufsichtlich
geprüft nach § 67 (2) HBO
in der Fassung vom 12.12.1993
am 28.09.1998
Prof. Dr. habil. Dr. rer. oec. Dr. rer. for. Dr. rer. jur.
Hans-Joachim Weyburg
bauaufsicht

Gehört zu
Auschein Nr.:
0584/98



ERDGESCHOSS

architekt, bauing (grad)	0584/98
PROJEKT	Wohnhaus AD - u. Umbau
BAUFÜHRER	BAU CAMBERG
BALD	JÖRG SCHÄFER
GRUNDRISS	
MASSSTAB	1:100
BLATT	1
ZEICHNER	Jörg Schäfer
BAUWEISER	ENTWURF / GEF.

SSS
T
S
II
CF
N
II
N
O

08. Juli 98

Eintrag in die bauseitliche
Geplante Liste § 67 (2) HBO
in der Fassung vom 20.12.1993

am 28 SEP. 1998

Der Kreisrussichuß des Landkreises Orlingurg-Wellburg Baudirekt

Gehört zu
Auschein N.

0584/98

architekt, baumeister

schöne Aussicht; id

65520 bac cam

WOLFF HAUSSAD - u. UMBAH
BAD CAMBERG

Jörg Schiefer

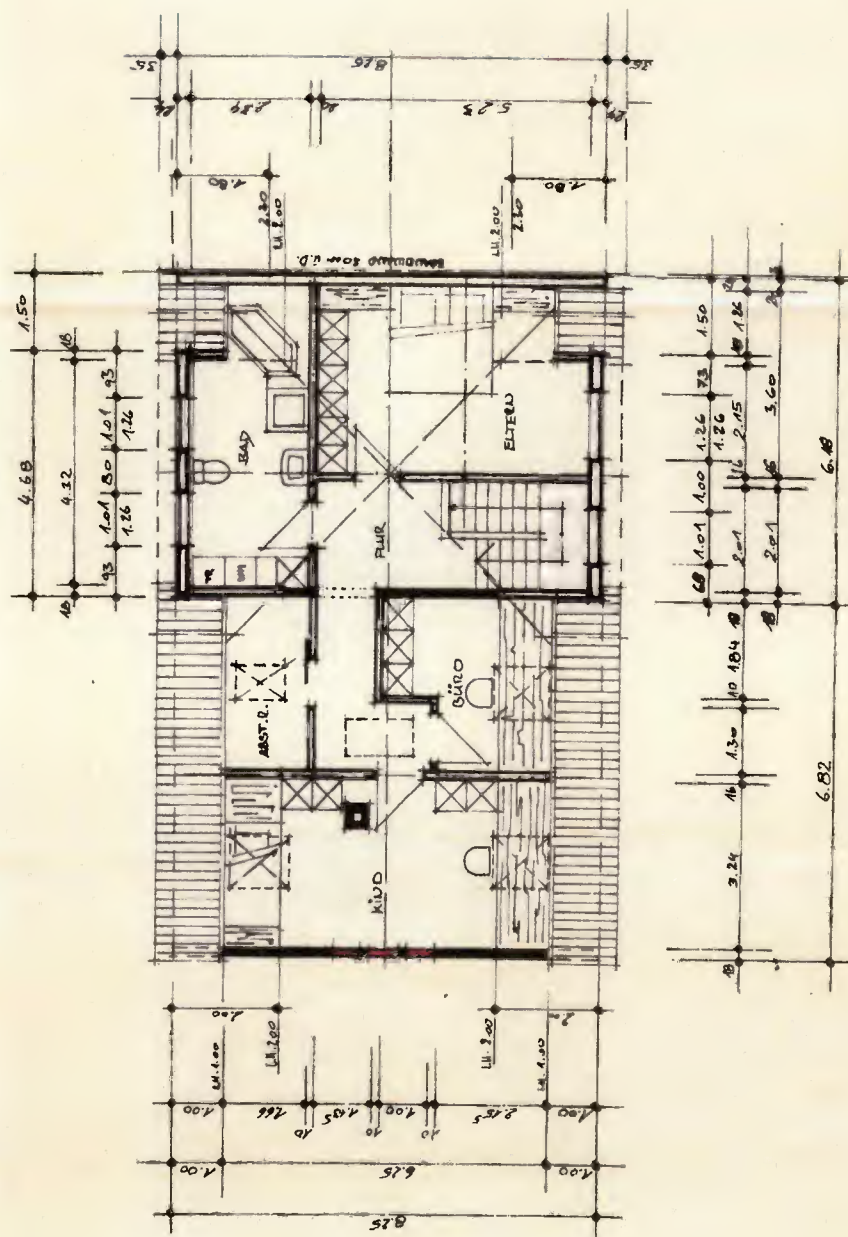
GEWONNIS

MASSTAB	BLATT
---------	-------

BLATT

BLATT

189



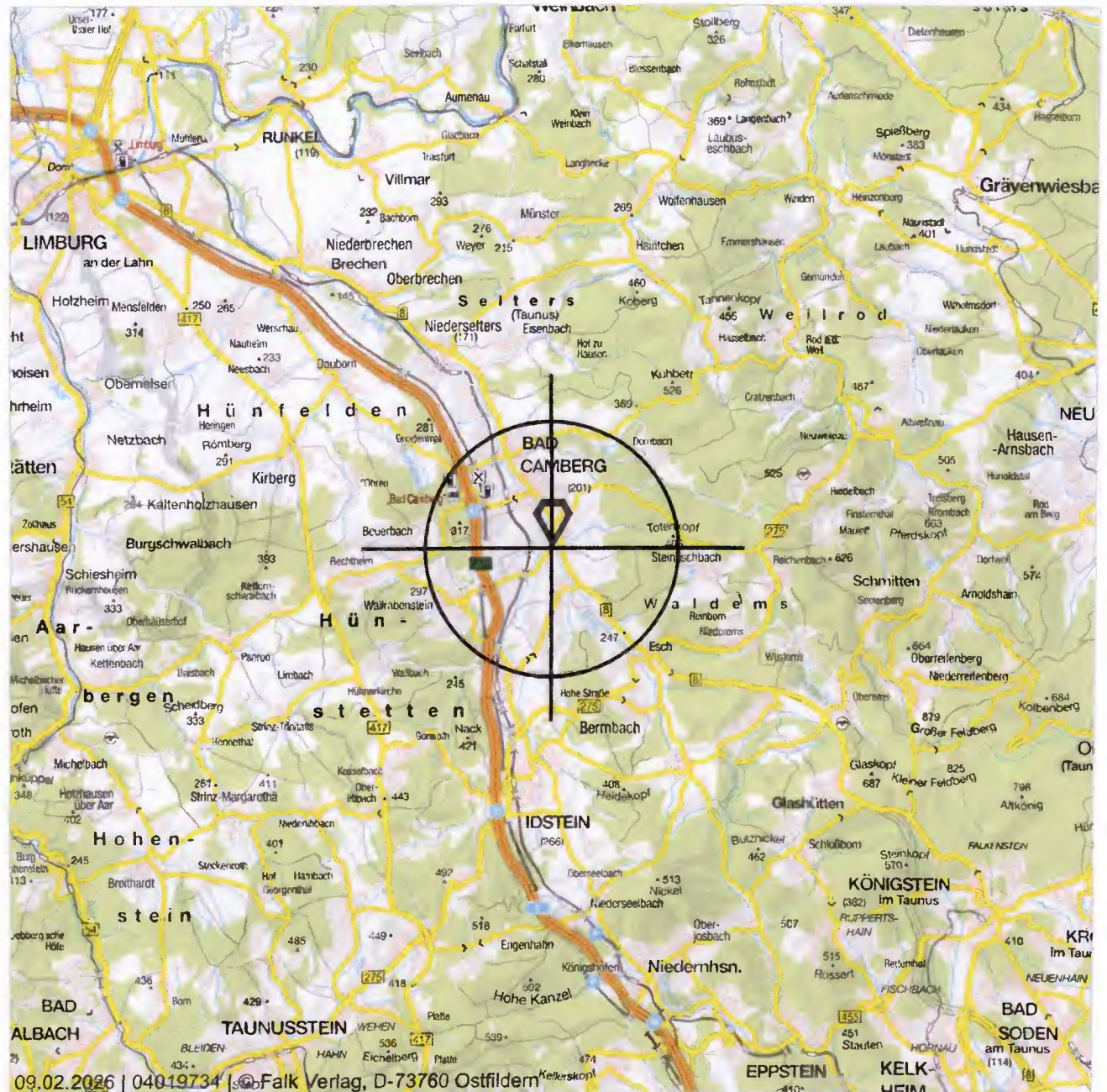
DACHGESELLSCHAFT

Gutachten Nr. 251111-2 GWG

Objekt: Alte Straße 4
65520 Bad Camberg-Würges
bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Anlage 4

Karte zur Makrolage



Datenquelle: Übersichtskarte 1:200.000, MairDumont GmbH und Co. KG, Stand: 2026

[illegible]

Datenquelle: Stadtplan 1:20.000, MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand: 2026

Gutachten Nr. 251111-2 GWG

Objekt: Alte Straße 4
65520 Bad Camberg-Würges
bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Anlage 6
Luftaufnahme



Datenquelle: Orthofoto/Luftbild Hessen 1:5000, Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt