

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14,
35232 Dautphetal

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

70 K 3/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 35216 Biedenkopf, Untere Haide 1a



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.05.2026 ermittelt mit rd.

42.900 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.5.2	Wohnflächen	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	21

4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Ertragswertberechnung	30
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	34
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.5	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Untere Haide 1a 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Breidenstein, Blatt 1367, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Breidenstein, Flur 8, Flurstück 141/1 (114 m²);

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 17.03.2026 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	13.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	13.05.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 13.05.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 24.03.2026 fristgerecht eingeladen. Es erfolgten keine Absagen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde ausschließlich eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	Ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2026 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • keine Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Erschließungsauskunft Abwasser vom 21.05.2026 • Erschließungsauskunft Strom und Gas vom 22.05.2026 • Erschließungsauskunft Wasser vom 21.05.2026 • Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)

- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 01.06.2026
- Berechnung der Bruttogrundflächen auf Basis der Maße des Liegenschaftskatasters
- Berechnung der Wohnflächen anhand von Flächenumrechnungsfaktoren aus den NHK 2010
- Baulastenauskunft des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 23.03.2026
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2026
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 22.06.2026
- Eigene Mieterhebungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall ist darauf hinzuweisen, dass das Objekt nicht betreten werden konnte, ebenso lagen keinerlei Planunterlagen bei der Stadt Biedenkopf vor, jene wurden auch nicht durch den Schuldner oder den Gläubiger zur Verfügung gestellt, sodass neben Annahme zu den Gebäudequalitäten auch Annahmen im Rahmen der Wohnflächenermittlung erfolgen mussten.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass sich das Objekt in 2. Reihe befindet und die verkehrliche Erschließung (Gehen und Fahren) ausschließlich über eine Grunddienstbarkeit auf dem Nachbarflurstück 141/5 gesichert ist.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass keine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 141/5, auf dem bspw. die Frischwasser-, Gas- und die Stromleitung gemäß Information der EAM und der Stadtwerke Biedenkopf verortet ist, vorliegt, die die Erschließung mit den Medien sichern. Die Lage der Abwasserleitung ist nicht bekannt, jene wird vermutlich jedoch auch über das betreffende Flurstück geführt.

Im vorliegenden Fall wird in Summe eine Wertrückstellung für etwaige Ausgleichszahlungen an den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 141/5 angesetzt, da zum einen rechtlich im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht bewertet werden kann, ob ein Rückbau durch diesen verlangt werden kann und das Flurstück zum anderen bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des zu bewertenden Flurstückes belastet ist.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück keinen Stellplatz bietet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 14.200 Einwohner); Stadtteil Breidenstein (ca. 1.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 6,7 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 253 (ca. 0,1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Dillenburg A 45 (ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wallau (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 130 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,9 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6,5 km entfernt; einfache Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend;

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 0 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 11 m;
-------------------	---

Grundstücksgröße:insgesamt 167 m²;Bemerkungen:

fast quadratische Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnsammelstraße;
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Das Objekt grenzt jedoch selber nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an.

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss
(gemäß den Rückmeldungen der Versorger Stadtwerke Biedenkopf und EAM bzw. der Stadt Biedenkopf)

Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 141/5, auf dem bspw. die Frischwasser-, Gas- und die Stromleitung gemäß Information der EAM und der Stadtwerke Biedenkopf verortet ist, vorliegt, die die Erschließung mit den Medien sichern. Die Lage der Abwasserleitung ist nicht bekannt, jene wird vermutlich jedoch auch über das betreffende Flurstück geführt.

Im vorliegenden Fall wird in Summe eine Wertrückstellung für etwaige Ausgleichszahlungen an den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 141/5 angesetzt, da zum einen rechtlich im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht bewertet werden kann, ob ein Rückbau verlangt werden kann und das Flurstück zum anderen bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des zu bewertenden Flurstückes belastet ist.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Breidenstein, Blatt 1367 folgende wertbeeinflussende Eintragung. Geh-, Fahr- und Treibrecht entlang des darauf stehenden Wohnhauses für das Flurstück 280/142 (derzeit eingetragen in Blatt 1217 des Grundbuchs von Breidenstein).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Im betreffenden Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke eingetragen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass vorgelagerte Flurstück 141/5 (eingetragen in Blatt 1368 des Grundbuchs von Breidenstein) mit einer Grunddienstbarkeit belastet ist, die es dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 141/1 erlaubt zur Straße "Untere Haide" zu gelangen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht vorhanden, da aufgrund eines fehlenden Ortstermins nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.03.2026 vor. Dieser enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Stadt Biedenkopf nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt, da für den Landkreis Marburg-Biedenkopf keine abschließende Denkmalliste vorliegt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Breidenstein vom 01.06.1967 folgende Festsetzungen:

MI	= Mischgebiet;
II	= 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ	= 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ	= 0,7 (Geschossflächenzahl);
o	= offene Bauweise

Innenbereichssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch bei der Stadt Biedenkopf erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Zum Zeitpunkt des Ortstermins sah das Objekt nicht bewohnt aus.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig nicht ausgebautes Dachgeschoss (Annahme) nicht unterkellert (soweit erkennbar)
Baujahr:	nicht bekannt Annahme: 1960
Modernisierung:	keine bekannt oder durch die Außenbesichtigung offensichtlich erkennbar
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche konnte nur über Flächenfaktoren abgeleitet werden, da keinerlei Planunterlagen vorlagen. Die Berechnungen hierzu sind den Anlagenseiten zu entnehmen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Aufgrund der hohen Ausnutzung des Flurstückes werden keine Erweiterungsmöglichkeiten gesehen, wenn gleich diese im konkreten Fall zu prüfen sind.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen Die Fassade weist insbesondere Giebelseitig Verfärbungen auf, auch sind Risse im Einschnürungsbereich der Fenster erkennbar.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

nicht bekannt

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: nicht bekannt

Annahme: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt

Keller: nicht vorhanden, soweit erkennbar

Umfassungswände: nicht bekannt

Annahme: Mauerwerk

Innenwände: nicht bekannt

Annahme: Mauerwerk

Geschossdecken: nicht bekannt

Annahme: über EG – Massivdecke, über OG Holzbalkendecke

Treppen: nicht bekannt

Annahme: einfache Holztreppe entspr. des Baujahres

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

offensichtlich aus dem Baujahr

Dach: Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton)

Ob eine Dämmung der Dachflächen oder der obersten Geschossdecke vorliegt, ist nicht bekannt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

(gemäß den Angaben des Versorgers)

Abwasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

(gemäß den Angaben der Stadt Biedenkopf)

Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht eruiert werden konnte, ob das Objekt über einen einzelnen Anschluss verfügt, oder ob dieser gemeinsam mit dem davor liegenden Flurstück 141/5 genutzt wird.

Weiterhin ist in jedem Fall darauf hinzuweisen, dass keine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 141/5 vorliegt, dies die Erschließung mit Abwasser sichert.

Da der Verlauf theoretisch auch auf anderen Flurstücken verlaufen kann, die Grundbücher jedoch nicht eingesehen werden konnten, wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass die Erschließung gesichert ist.

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung

Annahme, da keine Inaugenscheinnahme möglich.

Heizung:

keine Information vorhanden

Annahme: Es ist eine Gastherme vorhanden, da die Versorgung mit Stadtgas entspr. der Angabe des Versorgers EAM gesichert ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 141/5, auf dem die Gasleitung gemäß Information der EAM verortet ist, vorliegt, die die Erschließung mit Gas sichert.

Im vorliegenden Fall in Summe eine Wertrückstellung für die Nutzung des Grundstückes 141/5 angesetzt, da dieses bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des zu bewertenden Flurstückes belastet ist.

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

keine Informationen vorhanden

Annahme: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:

nicht bekannt

Annahme: einfacher Bodenbelag

Wandbekleidungen:

nicht bekannt

Annahme: Raufaser mit Anstrich

Deckenbekleidungen:

nicht bekannt

Annahme: Raufaser mit Anstrich

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Datums (nach Erkenntnissen im Ortstermin)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt älteren Datums (nach Erkenntnissen aus dem Ortstermin) <u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt Annahme: einfache Türen
sanitäre Installation:	nicht bekannt Annahme: Einfaches Bad mit WB, WC, Badewanne älteren Datums
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt: Annahme: kompakt, zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt Annahme: mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar Kleinere Risssschäden und Verfärbungen in bzw. an der Fassade sind mit dem nächsten Sanierungsanstrich zu beseitigen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt Annahme: mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausschließlich nach dem äußeren Eindruck bekannt. Es ist davon auszugehen, dass der bauliche Zustand befriedigend ist. Weiterhin ist davon auszugehen, dass Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungsbedarf (Indiz: Fenster, Haustür) besteht.

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Untere Haide 1a zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Breidenstein	1367	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Breidenstein	8	141/1	114 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	114 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		55,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	13.05.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	55,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	114	× 1,062	E2 E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	58,41 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		58,41 €/m ²	
Fläche		× 114 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 6.658,74 € <u>rd. 6.660,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 insgesamt **6.660,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	680,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	170,64 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	116.035,20 €
Baupreisindex (BPI) 13.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	224.412,08 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	224.412,08 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre
• prozentual		84,29 %
• Faktor	x	0,1571
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	35.255,14 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		35.255,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.762,76 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	37.017,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.660,00 €
vorläufiger Sachwert	=	43.677,90 €
Sachwertfaktor	x	1,18
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	51.539,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	7.192,75 €
Sachwert	=	44.347,17 €
	rd.	44.300,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Maßansätze wurden in Ermangelung von Plänen aus dem Liegenschaftskataster entnommen. aus de Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsschichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	14,5 %	85,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	14,5	89,90
2	690,00	85,5	589,95
3	790,00	0,0	0,00
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			679,85
gewogener Standard = 1,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 679,85 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 679,85 €/m² BGF
 rd. 680,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im vorliegenden Fall und Modell wurde kein Baukostenregionalfaktor in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual bezogen auf den Gebäudewert in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (35.255,14 €)	1.762,76 €
Summe	1.762,76 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechend des Modells des Grundstücksmarktberichtes 2025, in dem der angewendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (Annahme) ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1960 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} = 4$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1967.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Marburg-Biedenkopf hat zu der hier zu bewertenden Objektart "Einfamilienhaus" eigene Sachwertfaktoren in einem eigenen Bewertungsmodell abgeleitet.

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird deshalb auf der Grundlage der Auswertungen des Immobilienmarktberichtes des Landkreises Marburg-Biedenkopf bestimmt und angesetzt.

Hiernach liegen Kaufpreise gemäß des zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung veröffentlichten Grundstücksmarktberichtes 2026 für gleichartige Grundstücke rd. 38 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Ohne Anpassung kann der Sachwertfaktor gemäß des Modells jedoch nur für Objekte mit einer Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahre angesetzt werden, sodass für das vorliegende Objekt mit einer deutlich geringeren RND von 11 Jahren ein Ansatz von 1,18 gewählt wird.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund des geringen Verkehrswertes keine weitere Anpassung notwendig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Im vorliegenden Falls war keine Innenbesichtigung möglich, sodass für etwaige unterlassene Instandhaltungen eine Rückstellung in Höhe von 5.000€ gebildet wird.

Weiterhin liegen keine Grunddienstbarkeiten für das Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Telefon) auf dem Flurstück 141/5 in erster Reihe vor. Da eine rechtliche Bewertung, ob ein Rückbau der Versorgungsleitungen verlangt werden kann, im vorliegenden Gutachten nicht möglich ist, wird zumindest eine Rückstellung für etwaige Ausgleichszahlungen an den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 141/5 in Höhe von 2.000€ in Ansatz gebracht.

Abschließend wird ein Wertabschlag für das Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers für das Flurstück 280/142 in Höhe von 192,75€ (beeinflusste Fläche 1,5m x 11m = 16,5m²; Bodenwert 58,41€/m²; vertretbare Nachteile – 20%) vorgenommen.

Die im vorliegenden Fall berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in folgender Tabelle skizziert:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Potenziell unterlassene Instandhaltungen	-5.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-192,75 €
• Wegerecht zugunsten Flurstück 280/142	-192,75 €	
Weitere Besonderheiten		-2.000,00 €
• Ausgleichszahlung Erschließungsleitungen	-2.000,00 €	
Summe		-7.192,75 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das

Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	81,26		5,46	443,68	5.324,16
Summe			81,26	-		443,68	5.324,16

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.324,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.643,62 €
jährlicher Reinertrag	=	3.680,54 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,20 % von 6.660,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	13,32 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.667,22 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 0,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	×	10,869
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	39.859,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.660,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	46.519,01 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	46.519,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	7.192,75 €
Ertragswert	=	39.326,26 €
	rd.	39.300,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir aufgrund fehlender Bauunterlagen und dem Umstand, dass ein örtliches Aufmaß nicht möglich war, auf Basis der Maße des Liegenschaftskatasters und des BGF/WF-Faktors aus der WertR für den betreffenden Gebäudetyp hergeleitet.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (gem. WoFIV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- durch den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2025,
- den Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg Biedenkopf 2025, sowie durch
- eigene Mieterhebungen, gestützt durch
- die Sprengnetter-Vergleichsmiete (Abruf: 22.06.2026).

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (BRW-Niveau, Gebäudealter, Ausstattungsstandard) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

In Anlehnung an den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2025 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Wohnhäuser mit einer Größe von ca. 81 m² Wohnfläche in einfachem Standard (Bewertungsniveau 1,9) durchschnittlich 5,46€/m².

Die Miete wurde aus dem Mietgrundwert 5,20 €/m² gem. MIKA 2025 und einer Anpassung für die Veränderungen auf dem Mietmarkt seit der Erhebung der Daten von +5% abgeleitet.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ertragseinheit		Vergleichs- miete	WF/NF- Korrektur	Grundflächen- besonderheiten	Sonstige Korrek- turen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Wohnung	5,20	1,00	1,00	1,05	5,46

Die Mietansätze werden ebenso durch die Sprengnetter-Vergleichsmiete in Höhe von 5,56 €/m² (arithmetisches Mittel) [5,12€/m² WF – 6,05€/m² WF] gestützt, die für eine Wohnfläche von 70m² in einem Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten abgeleitet ist.

Hinweis zur Sprengnetter-Vergleichsmiete:

Alle verfügbaren örtlichen Mietspiegel werden von Sprengnetter Immobilienbewertung in einem einheitlichen Schema erfasst und sachverständig ausgewertet. In verbleibenden Gebieten werden die Sprengnetter-Vergleichsmieten anhand von durch Sprengnetter Immobilienbewertung entwickelten Hochrechnungsmodellen auf Basis sozioökonomischer Daten berechnet. Die Qualität der Sprengnetter-Vergleichsmieten wird periodisch stichprobenweise durch örtliche Sachverständige geprüft und sichergestellt.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung) veröffentlichten Bewirtschaftungskosten, die mit dem Verbraucherpreisindex auf den Bewertungsstichtag zu indexieren sind, für Wohnnutzung zu Grunde gelegt, die dem verwendeten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet werden.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 81,26 m ² × 14,40 €/m ²	1.170,14 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	106,48 €
Summe		1.643,62 €

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die Objektart „Einfamilienhaus – unvermietet“ eine differenzierte Auswertung der Liegenschaftszinssätze mit einem Mittel (0,9%), sowie einer Standardabweichung (0,6%) vorgenommen. Infolgedessen wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2025 des Landkreises Marburg-Biedenkopf ermittelt.

Aufgrund der Abweichungen zu den durchschnittlichen Rahmenparametern (geringerer BRW, insbesondere deutlich geringere RND) mit sowohl positiven, als auch negativen Auswirkungen und den Marktentwicklungen wird ein Liegenschaftszinssatz leicht unterhalb des arithmetischen Mittels in Höhe von 0,2% in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund des geringen Verkehrswertes keine weitere Anpassung notwendig

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist gem. Modell für eine Wohnnutzung mit 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Zur Herleitung der Ansätze vgl. das Kapitel "Sachwertverfahren".

Im Einzelnen sind dies:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Potenziell unterlassene Instandhaltungen	-5.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-192,75 €
• Wegerecht zugunsten Flurstück 280/142	-192,75 €	
Weitere Besonderheiten		-2.000,00 €
• Ausgleichszahlung Erschließungsleitungen	-2.000,00 €	
Summe		-7.192,75 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **44.300,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **39.300,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[44.300,00 € \times 1,000 + 39.300,00 € \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 42.900,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Untere Haide 1a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Breidenstein	1367	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Breidenstein	8	141/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 mit rd.

42.900 €

in Worten: zweiundvierzigtausendneunhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 23.06.2026



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienverwaltung
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.06.2026) erstellt.

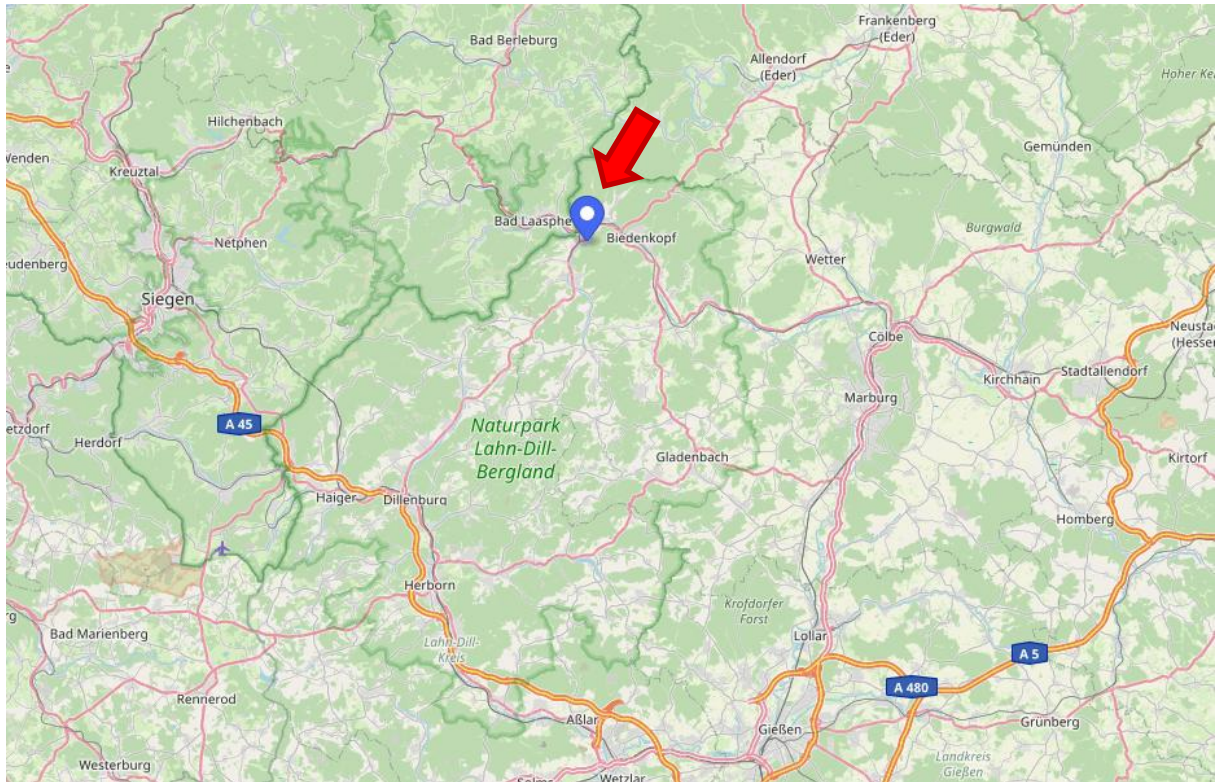
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohn-, Nutz- und Bruttogrundflächen
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

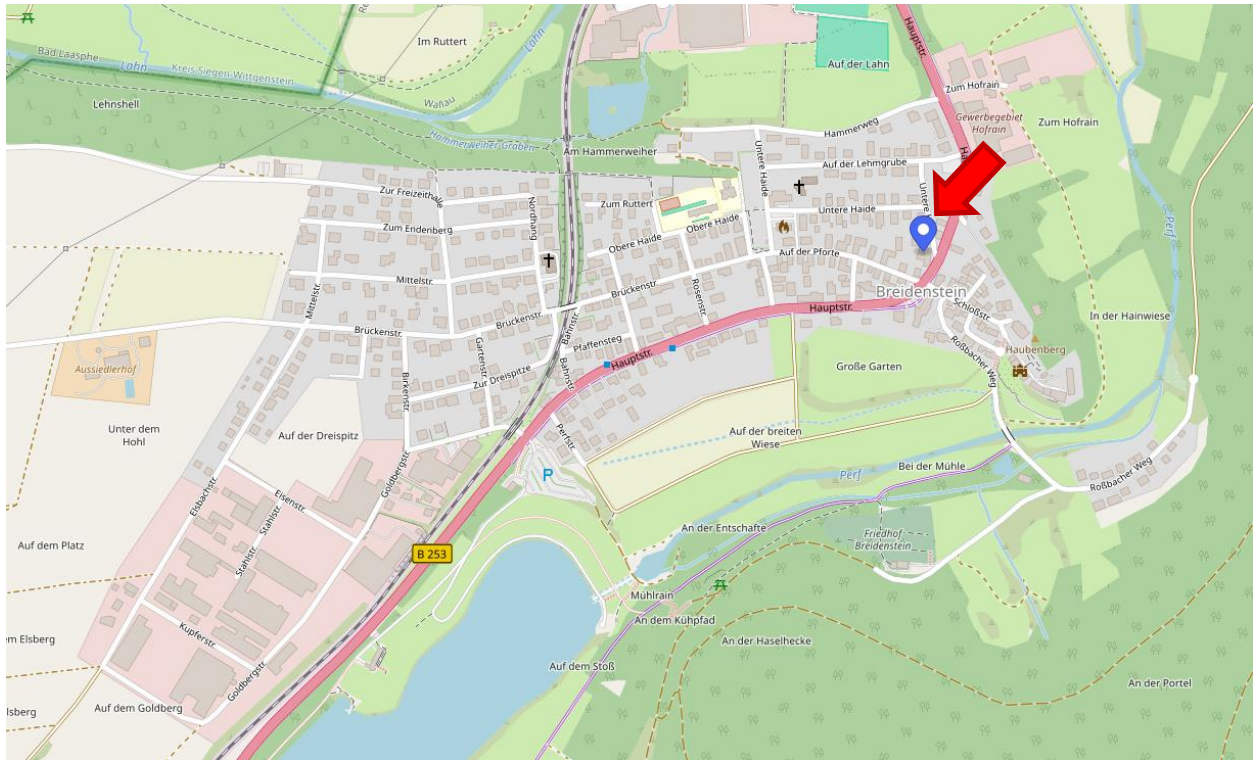
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Breidenstein mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

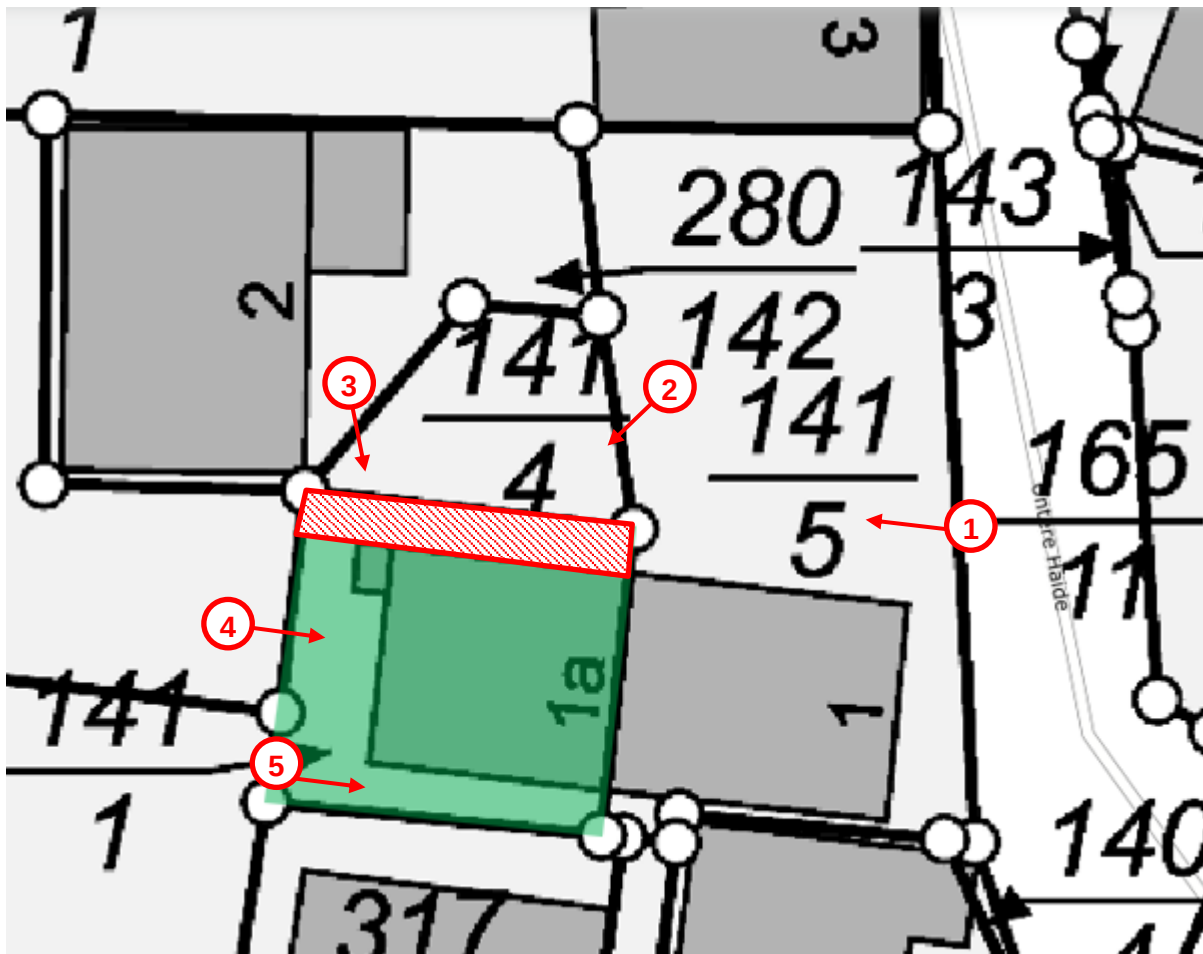
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestand- orten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



Die rot schraffiert (11,5m x 1,5m) dargestellte Fläche ist durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 280/142 belastet.

(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Wohngebäude Zufahrt

Bild 2



Beschreibung:02 Wohngebäudeeingang



Bild 3

Beschreibung:03 Wohngebäude



Bild 4

Beschreibung:04 Wohngebäude mit Garten

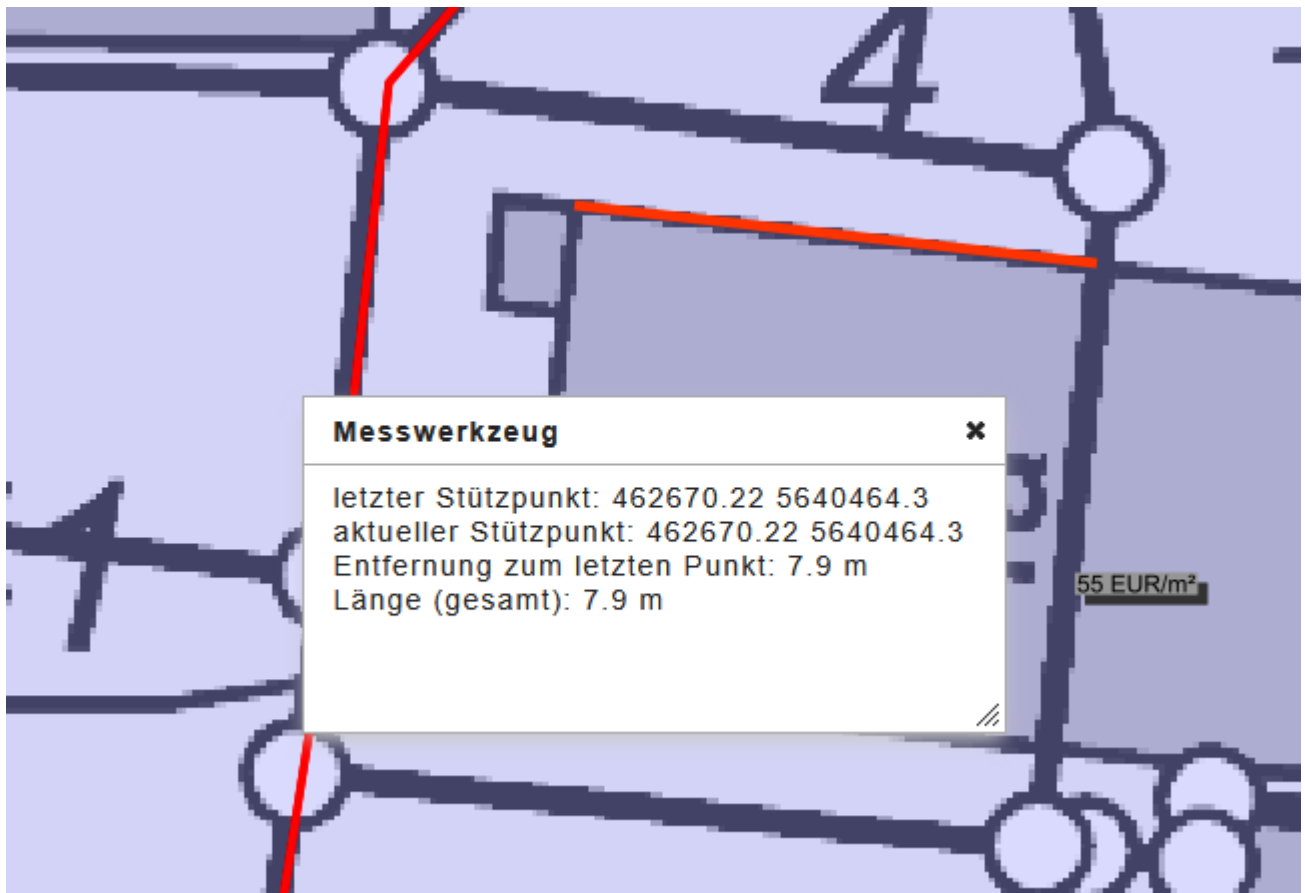
Bild 5



Beschreibung: 05 Wohngebäude hinten

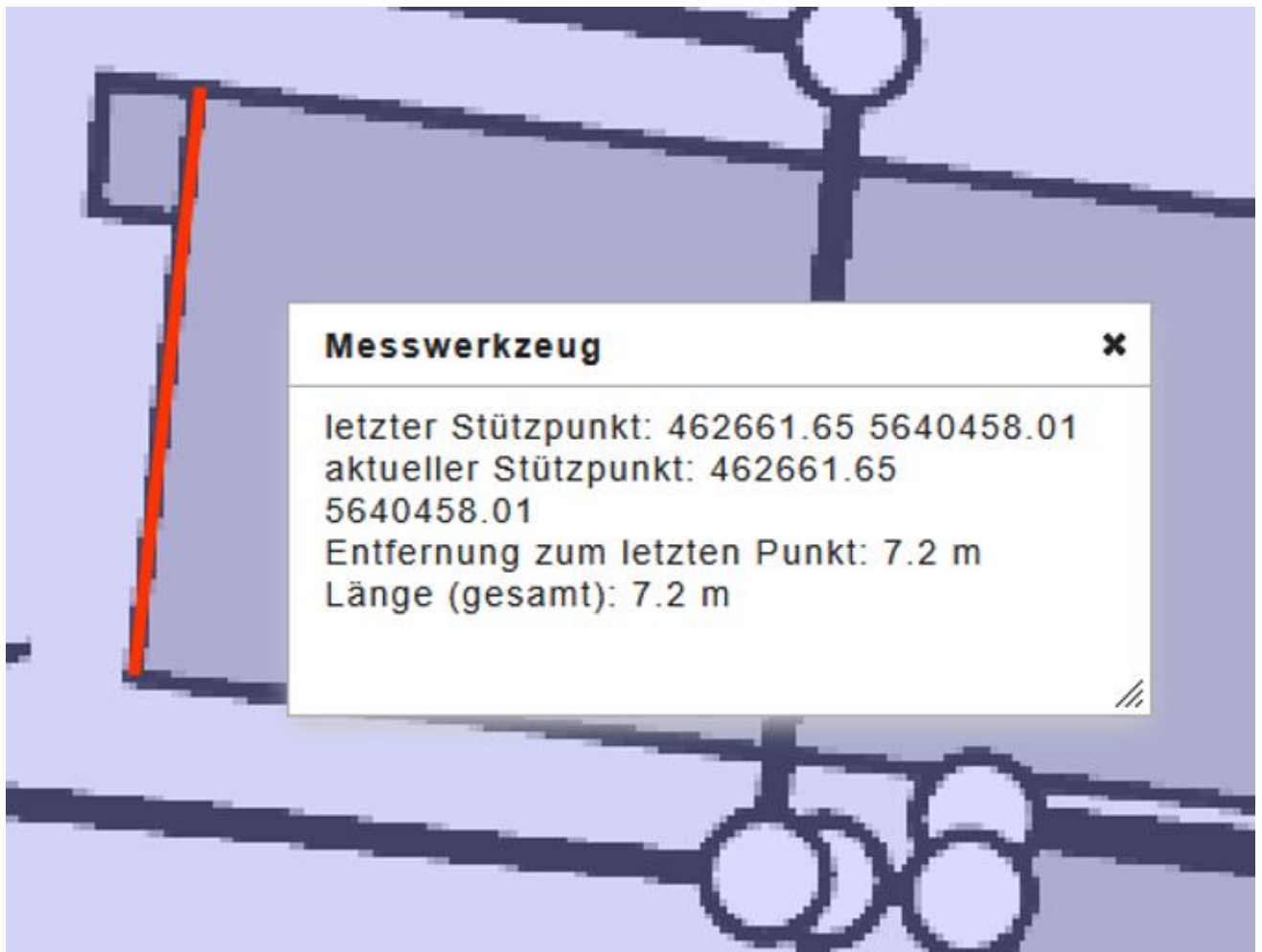
Anlage 5.1: Hausbreite

Seite 1 von 1



Anlage 5.2: Hauslänge

Seite 1 von 1



Anlage 6:

Berechnung der Wohn-, Nutz- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 2

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus, Untere Haide 1a, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☒ Geoportal Hessen

☐ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	7,900	7,200	a		56,88		
2	OG	+	1,00	7,900	7,200	a		56,88		
3	EG	+	1,00	7,900	7,200	a		56,88		
Summe							170,64			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							170,64			m²

Plausibilitätsprüfung / Überschlagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Einfamilienhaus, Untere Haide 1a, 35216 Biedenkopf

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 2

☐ Keller

☒ Treppenhaus

Dachgeschoss: ☐ Flachdach

☒ nicht ausgebaut (30°)

☐ ausgebaut (35°)

Nutzflächenfaktor

BGF (ermittelt): 170,64 m²

WF/NF : m²

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter: 1,65

SOLL nach WertR: 2,10

Überschlagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

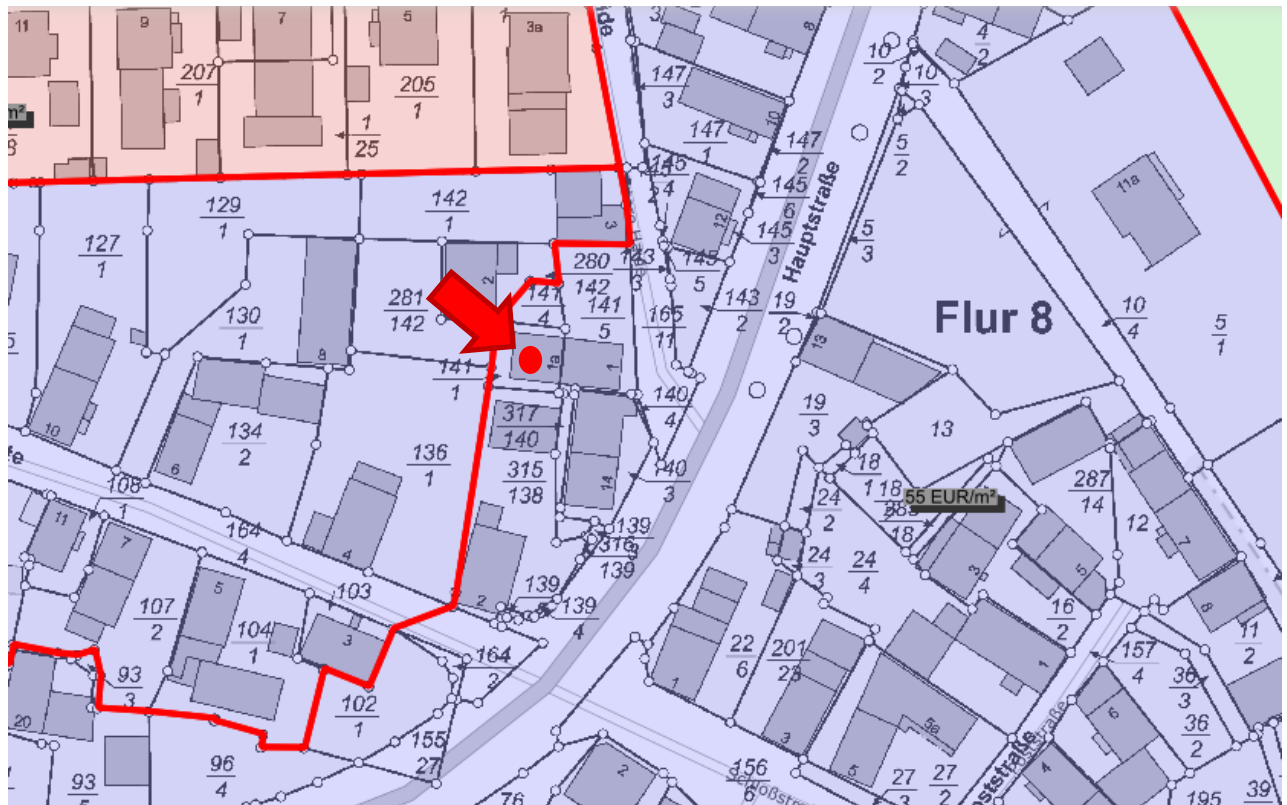
WF/NF (nach Sprengnetter): 103,42 m²

WF/NF (nach WertR): 81,26 m²

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

BGF (nach Sprengnetter): m²

BGF (nach WertR): m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)