



**Von der IHK
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
zuständig: IHK Lahn- Dill

**Von der Handwerkskammer
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für das Handwerk der
Maurer und Betonbauer
zuständig: HWK Wiesbaden

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

Telefon +49-2772-54412
Telefax +49-2772-582381
Mobil +49-170-3096762
info@hw-beck.de

Dipl.-Ing. H. W. Beck | Drosselweg 6 | 35764 Sinn- Fleisbach

**Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72**

35216 Biedenkopf

Aktenzeichen 70 K 4/26

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

betreffend das im Grundbuch von Mornshausen a.S. Blatt 1395
unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundeigentum

**Gemarkung Mornshausen a.S., Flur 18,
Flurstück 134/10, Gebäude- und Freifläche,
Eselsweg 2, 1.103 m²**

35075 Gladenbach- Mornshausen

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Digitale Ausfertigung



Das Gutachten umfasst 44 Seiten



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Gladenbach- Mornshausen, Flur 18, Flurstück 134/10
Wertermittlungstichtag	17. April 2026
Ortstermin	17. April 2026
Grundstücksfläche Flur 18, Flurstück 134/10	1.103 m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	62.562 €
Baujahr des Gebäudes (fiktives Baujahr)	1970/ 2015/ 1996
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	258 m ²
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	461.235 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.835 €
Sachwertfaktor	0,73
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000 €
Wert des Zubehörs (PV- Anlage)	14.203 €
Verkehrswert	395.000 €

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch Nahwärme vom Gebäude Eselsweg 1 aus.

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

- Es sind derzeit keine Mieter vorhanden.
- Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Es liegt kein Energiepass vor.
- Es sind keine Altlasten bekannt.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	8
3.1	Lage.....	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.3	Bauliche Anlagen.....	16
3.4	Sonstiges.....	26
4.	Wertermittlung.....	27
4.1	Verfahrenswahl	27
4.2	Bodenwert	29
4.3	Sachwertverfahren	32
4.4	Sachwert und Marktanpassung.....	34
4.5	Ertragswertverfahren.....	36
4.5.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	36
4.5.2	Bewirtschaftungskosten	37
4.5.3	Liegenschaftszinssatz	38
4.5.4	Ertragswert.....	40
4.6	Vergleichsfaktoren gemäß Bewertungsgesetz	41
4.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	43
5.	Verkehrswert.....	44



1. Auftrag

**Beschluss vom
25.10.2018,
Aktenzeichen
70 K 26/18**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 02.03.2026, Aktenzeichen 70 K 4/26, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Deutsche Bank AG CRW Mortgages & Business Products
Team Recovery Management, Domshof 25, 28195 Bremen
(Gläubiger)

gegen

Der Schuldner ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.

betreffend das im **Grundbuch von Mornshausen a.S., Blatt 1392** eingetragene Grundeigentum

lfd. Nr. 1 Gemarkung Mornshausen a.S., Flur 18, Flurstück 134/10, Gebäude- und Freifläche, Eselsweg 2, Größe 1.103 m²

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

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

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In der Abteilung II des Grundbuches ist unter der lfd. Nr. betreffend das zu bewertende Grundstück eine Eigentumsübertragungsvormerkung (bedingt) eingetragen.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet und einfach in Schriftform, sowie in elektronischer Fassung über das Justizpostfach mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung eingereicht werden.

2. Allgemeines

- Mitarbeit an diesem Gutachten** Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
- Zweck des Gutachtens** Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
- Bewertungsobjekt** Das Grundstück ist ca. im Jahr 1971 mit einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Wohnhaus (Bauschein Nr. 38-26-70) geplant worden. Laut Bau- und Nutzungsbeschreibung vom 15.03.2015 wurde vom damaligen Eigentümer lediglich ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach gebaut. Das vorhandene eingeschossige und in Massivbauweise erstellte Gebäude wurde, wie in der Bauanzeige vom 15.03.2015 dargestellt, im Zuge der energetischen Sanierung durch Abriss des Dachstuhles und Herstellung eines ersten Obergeschosses zu dem ursprünglich genehmigten zweigeschossigen Gebäude umgebaut. Das neu erstellte Obergeschoss wurde allerdings nicht mit einem Satteldach, sondern mit einem Flachdach hergestellt. Die Bauart des Obergeschosses erfolgte komplett in Holzrahmenbauweise.

Ansicht von Südwesten mit der Zufahrt vom Feldweg



- Grundbuchrechtliche Angaben** Das zu bewertende Grundstück ist in folgendes Grundbuch eingetragen:
- Amtsgericht Biedenkopf, Grundbuch von Mornshausen a.S.
 - Blatt 1392, Laufende Nummer 1
 - Gemarkung Mornshausen a.S., Flur 18, Flurstück 8/1
 - Gebäude- und Freifläche, Eselsweg 2, Größe 1.103 m²
- Eigentümer** Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt.
- Mieter** Das Gebäude wird vom Eigentümer bzw. dessen Unternehmen teilweise als Büroraum selbst genutzt. Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 17. April 2026 in der Zeit von 14.45 Uhr bis 15.45 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

- Der im Grundbuch Abt. II Begünstigte
- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 23 Digitalfotos gefertigt.

Der Eigentümer hat der Wiedergabe der Fotos vom Innenbereich des Hauses nicht zugestimmt.

Wertermittlungsstichtag

Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde am **17. April 2026** durchgeführt. Dieser Tag gilt auch als Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Schriftliche Auskunft vom Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf über Baulasten vom 10.03.2026
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 11.03.2026
- Auskunft der Stadt Gladenbach aus der Bauakte vom 12.03.2026
- Energieberatung KFW 55 vom 07.04.2014

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Ansicht von Südwesten





- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
 - Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
 - Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken.
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
 - Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand 3/2018, Haufe Verlag
 - Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
 - Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten, herausgegeben
von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2025 für den Bereich der
Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und
der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg.

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

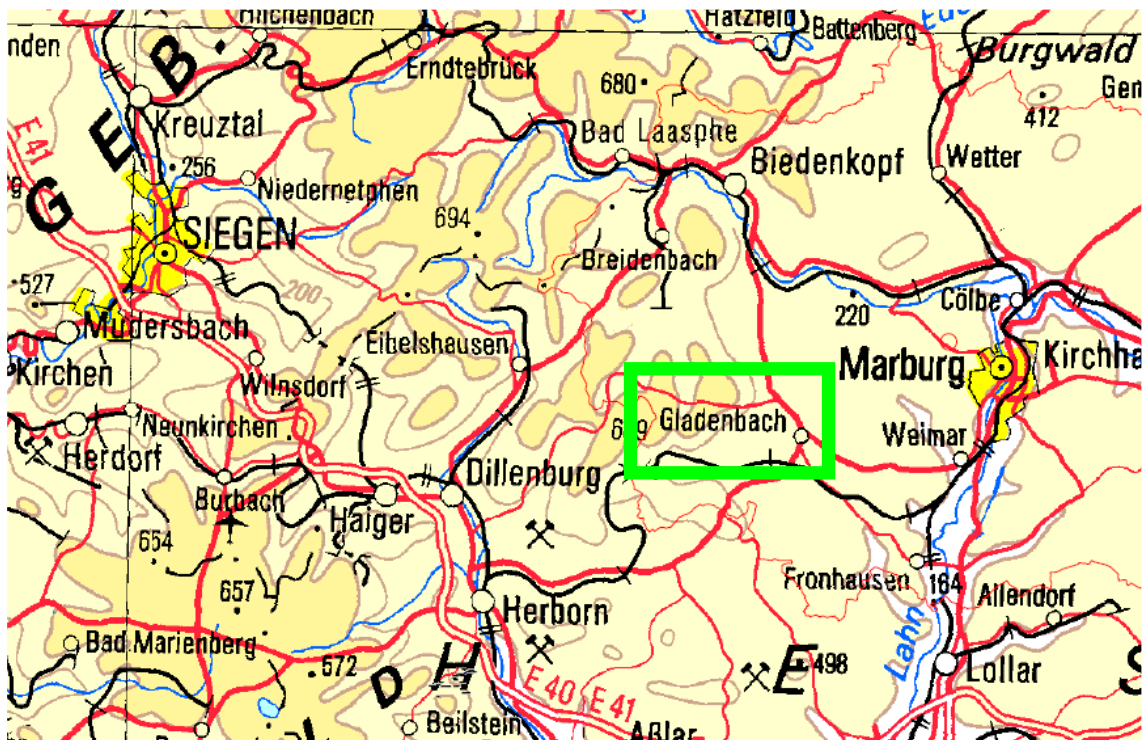
3.1 Lage

Lage der Stadt Gladenbach

Gladenbach liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen.

Entfernungen

- zur Kreisstadt Marburg 23 km
- nach Biedenkopf 20 km
- nach Herborn 28 km
- nach Gießen 35 km
- nach Frankfurt 95 km
- nach Wiesbaden 120 km



Die Lage von Gladenbach im Großraum Hessen und den nördlich und westlich angrenzenden Bundesländern Nordrhein- Westfalen und Rheinland- Pfalz

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Herborn Süd (A 45) ca. 30 km
- Autobahnanschlussstelle Gießener Nordkreuz ca. 25 km
- Bundesstraße 255 ca. 2 km
- Bahnhof in Niederweimar ca. 13 km
- Bushaltestelle ca. 1,5 km



Die Lage der Stadt Gladenbach mit ihrem Stadtteil Mornshausen

Internetpräsenz der Stadt Gladenbach

Die Stadt Gladenbach im Gladenbacher Bergland bietet alles, was eine moderne Kleinstadt auszeichnet.

Die biotropische Schonanlage inmitten ausgedehnter Laub-, Nadel- und Mischwälder brachte bereits 1958 für die Kernstadt die staatliche Anerkennung als "Luftkurort". 1971 erfolgte die Verleihung des Prädikates "staatlich anerkannter Kneipp- und Luftkurort" und 1983 die Anerkennung als "Kneipp-Heilbad".

Für die Menschen in der Region übt Gladenbach mit seinen 15 Stadtteilen und ca. 13.000 Einwohnern eine wichtige Versorgungsfunktion aus. Gladenbach als Mittelzentrum und gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt ist es gelungen, Gewerbe und Industrie mit Kur- und Fremdenverkehrswesen zu vereinbaren. Dies wurde durch räumliche Trennung der Standorte erreicht.

Die Stadt Gladenbach besitzt eine Vielzahl der sogenannten weichen Standortfaktoren wie z.B. einen gut strukturierten Einzelhandelsbereich im Stadtkern oder die ausgezeichnete Ausstattung mit Ärzten.

Der Ruf Gladenbachs als Einkaufszentrum ist nicht zuletzt auf das hervorragende Parkangebot mit über 1.200 kostenlosen öffentlichen Parkplätzen in der Kernstadt zurückzuführen.

Gladenbach besitzt ein gut ausgebautes Wanderwegenetz mit über 500 km Wegen.

Über die Region hinaus bekannt ist Gladenbach durch die vielen Veranstaltungen und Highlights, die im Laufe eines Jahres präsentiert werden. So fand in 1999 die Schach-Weltmeisterschaft der Seniorinnen und Senioren statt. Die deutschen Heißluftballonmeisterschaften wurden neben 1999 im Jahre 2004 bereits zum 2. Mal ausgetragen, ebenfalls ein Ereignis von bundesweiter Bedeutung.

Absoluter jährlicher Höhepunkt in Gladenbach ist der traditionelle Kirchschützenmarkt. Über 100.000 Besucher füllen bei diesem Volksfest am ersten Juliwochenende die Straßen.

Das "Haus des Gastes" bietet moderne Räumlichkeiten für Großveranstaltungen, Tagungen, Kongresse und ähnliches. Es dient als Informationszentrum und Begegnungsstätte für Urlauber, Kurgäste und Bürger. Weiterhin sind ein Reitplatz und eine Reithalle vorhanden. Hier finden auch größere überregionale Turniere und Reitsportveranstaltungen statt.

1972 schloss sich die Gemeinde Runzhausen freiwillig an Gladenbach an, und am 01. Juli 1974 wurden weitere 12 Gemeinden des ehemaligen Kreises Biedenkopf und eine Gemeinde des ehemaligen Kreises Marburg durch Gesetz eingegliedert.

Zur Stadt Gladenbach gehören neben der Kernstadt die Gemeinden:

Bellnhausen, Diedenhausen, Erdhausen, Friebertshausen, Fronhausen, Kehlmbach, Mornshausen, Rachelshausen, Römershausen, Rüchenbach, Runzhausen, Sinkershausen, Mornshausen und Weitershausen.

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt im **Stadtteil Mornshausen**, einer Gemeinde mit rund 1.300 Einwohnern mit überwiegend dörflichem Charakter.

Der Stadtteil Mornshausen liegt ca. 3 km östlich der Kernstadt Gladenbach. Mornshausen liegt am nördlichen linken Ufer der Salzböde im Gladenbacher Bergland und damit im Naturpark Lahn-Dill-Bergland. Von der Gemarkungsfläche sind 239 Hektar bewaldet (Stand: 1961). Die höchste Erhebung ist im Süden der 448 Meter hohe bewaldete *Dreisberg*.

Ausschnitt aus dem Ortsplan von Mornshausen a.S.



Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Straße „Eselsweg“, einer Seitenstraße am südöstlichen Ortsrand von Mornshausen.

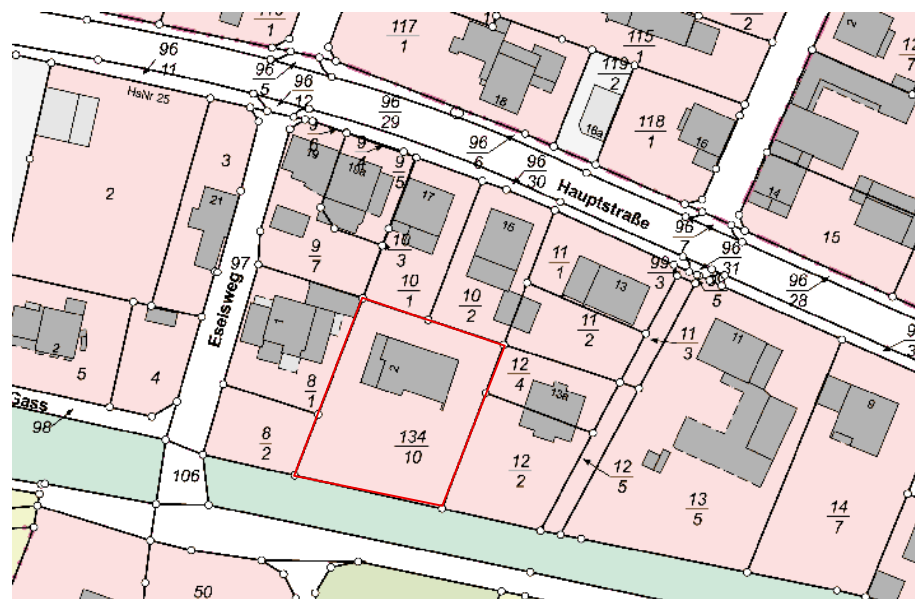
In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich überwiegend Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise.

Grundstücksform

Das Grundstück hat eine rechteckige Grundstücksform mit einem günstigen Seitenverhältnis.

Topografie

Das Grundstück liegt an einem Südhang. Der Eselsweg führt von der Hauptdurchgangstraße Richtung Süden. Der Hauseingang auf der Nordseite führt in das Erdgeschoss.

**Feldweg Hochsmühle
Richtung Osten****links die ehemalige
Bahnlinie****Liegenschaftskarte**

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt abgeschirmt durch die Bebauung in zweiter Reihe der Hauptstraße und ebenfalls in zweiter Reihe des Eselswegs, einer wenig befahrenen Erschließungsstraße.

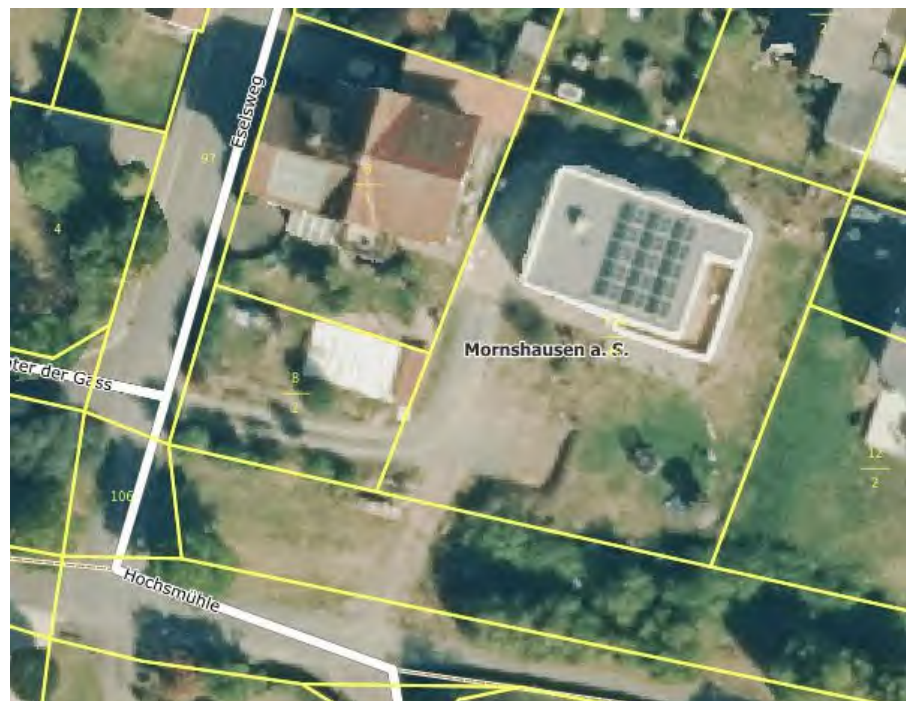
Aufgrund des allgemein geringen Verkehrsaufkommens in der Ortsrandlage von Mornshausen ergeben sich am Objekt keine störenden Immissionen durch den Verkehr.

Parkplätze

Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Grundstück selbst in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die allgemeinen Platzverhältnisse lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe im öffentlichen Verkehrsraum vor dem Grundstück aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zu.

Luftbild aus Geoportal Hessen



Zugang zum Grundstück

Das Grundstück ist derzeit sowohl über das Flurstück 8/2 auf der Westseite (über Grunddienstbarkeit abgesichert) als auch vom unbefestigten Feldweg „Hochsmühle“ bzw. „Unter der Lotzemühl“ über den Grünstreifen Flurstück 105 (Lagebezeichnung Eisenbahn) möglich, wie das eingefügte Luftbild aus dem Geoportal Hessen zeigt.

Lagebeurteilung

Innerhalb des Stadtteils Mornshausen hat das betreffende Wohngebiet mit einem Bodenrichtwert von 55 €/m² bei einer Fläche von 800 m² eine **mittlere Wohnlage**.

Andere Wohngebiete (Neubauggebiete) mit Südhanglage nordöstlich der Hauptstraße in Mornshausen werden in der Bodenrichtwertkarte mit 75 €/m², teilweise mit 85 €/m² bei Flächen von 700 m² und 900 m², ausgewiesen.

**Zufahrt über das
Flurstück 8/2**



**Lagebeurteilung
insgesamt**

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mittlere Wohnlage im Ortsrandgebiet von Mornshausen
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- Südhanglage
- geringe Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Besonnungslage
- mittlere Aussichtslage

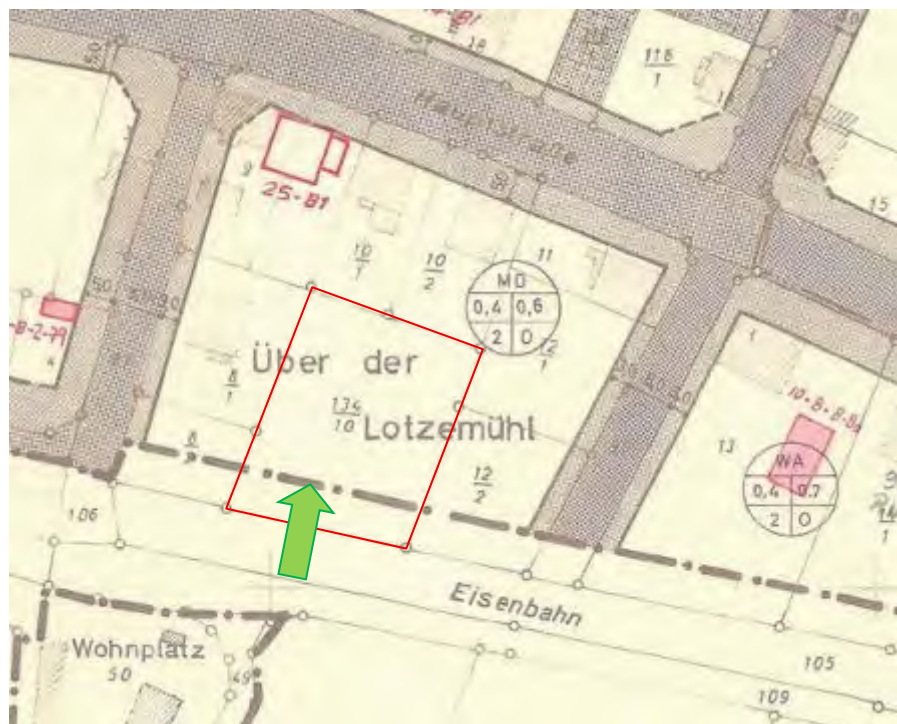
**Wo wird die Lage bei
der Wertermittlung
berücksichtigt?**

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnungsmieten.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

- Mietverträge** Das Gebäude wird vom Eigentümer selbst genutzt. Mietverträge lagen nicht vor.
- Gewerbliche Nutzung** Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dienen die Räume nur zu Wohnzwecken. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Rechte und Lasten in Abt. II d. Grundbuchs** In der Abteilung II des Grundbuches ist folgende, **nicht wertrelevante** Eintragung vorhanden:
Nur lastend auf dem übertragenen 1/2 Anteil (ehemals Abt. I Nr.1.1):
Eigentumsübertragungsvormerkung (bedingt) für gemäß Bewilligung vom 17.05.2018 (UR-Nr. 236/2018 Notar Jürgen Helmke, Herborn) eingetragen am 24.05.2018.
- Baulasten** Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 10.03.2026 sind auf dem zu bewertenden Grundstück **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen:
- Altlasten** Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, vom 11.03.2026 liegt in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück derzeit **kein Eintrag** vor.

Bebauungsplan für das Bewertungsgrundstück (rot umrandet)



Grenze des Geltungsbereichs (grüner Blockpfeil)

Baurecht

Laut Digitalisierung der Stadt Gladenbach ist für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, der Bebauungsplan Nr. 1, der Gemeinde Mornshausen a.S. rechtskräftig seit dem 10.02.1966 als Satzung beschlossen.

Festsetzungen: Dorfgebiet MD
GRZ 0,4
GFZ 0,6
max. 2 Vollgeschosse,
offene Bauweise

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im Flurstück 134/10.

Luftbild aus Geoportal Hessen**Zugang zum Grundstück**

Das Grundstück ist derzeit sowohl über das Flurstück 8/2 als auch vom weitgehend unbefestigten Feldweg „Hochsmühle“ über den Grünstreifen Flurstück 105 (Lagebezeichnung Eisenbahn) möglich, wie das eingefügte Luftbild aus dem Geoportal Hessen zeigt.

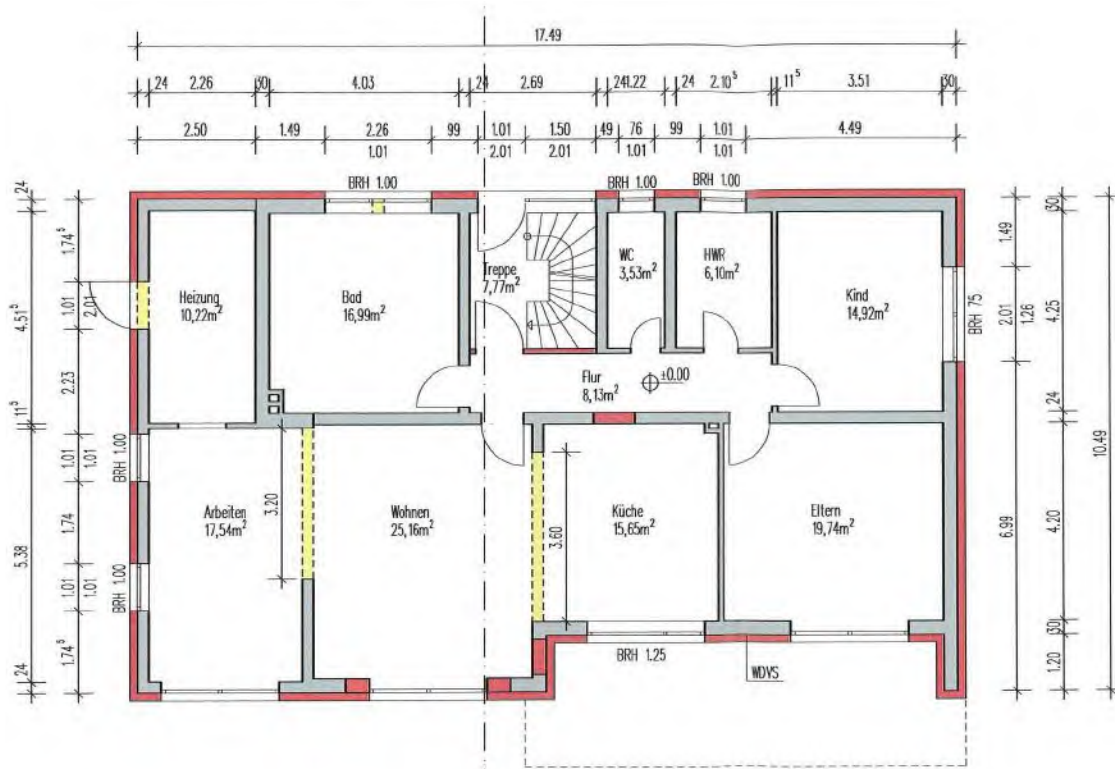
Laut Auskunft des Amtsgerichts Biedenkopf ist zu Gunsten des Flurstücks 134/10 auf dem Flurstück 8/2 eine diesbezügliche Dienstbarkeit eingetragen. Begünstigende Baulasten sind nicht eingetragen.

Abgabenrechtliche Situation

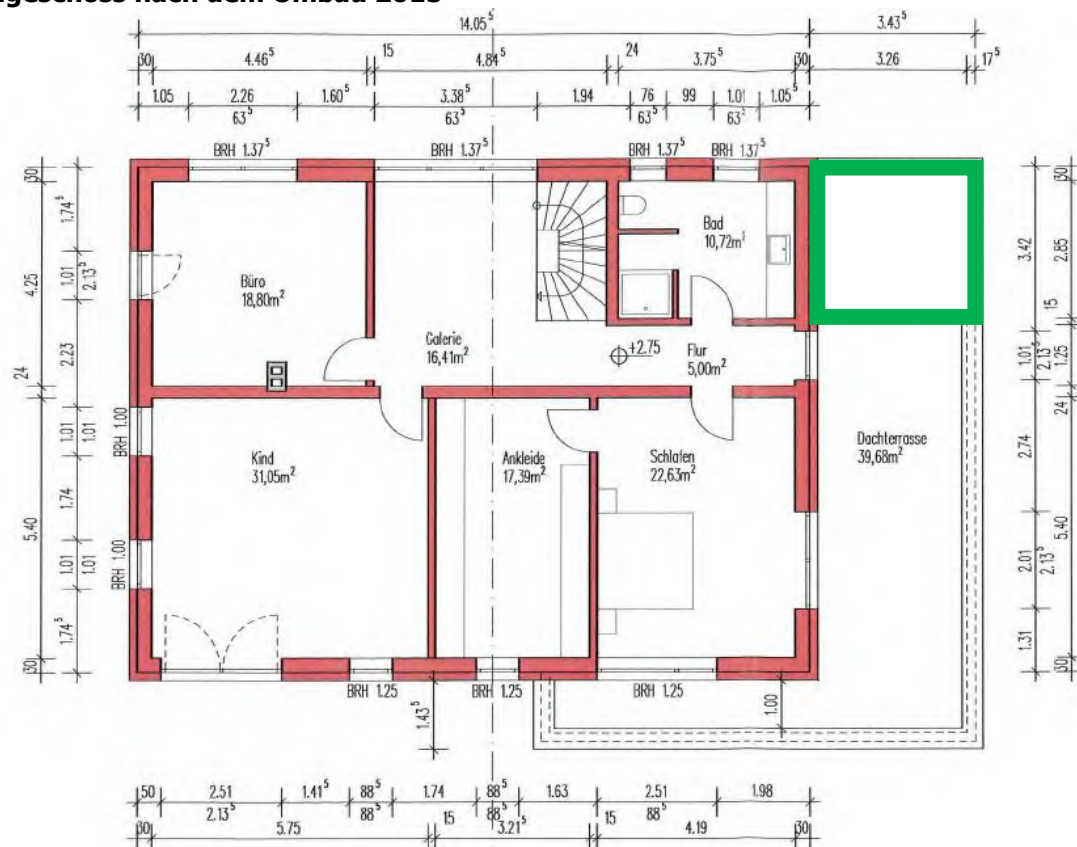
Es wird unterstellt, dass in absehbarer Zeit keine Erschließungsbeiträge anfallen.

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

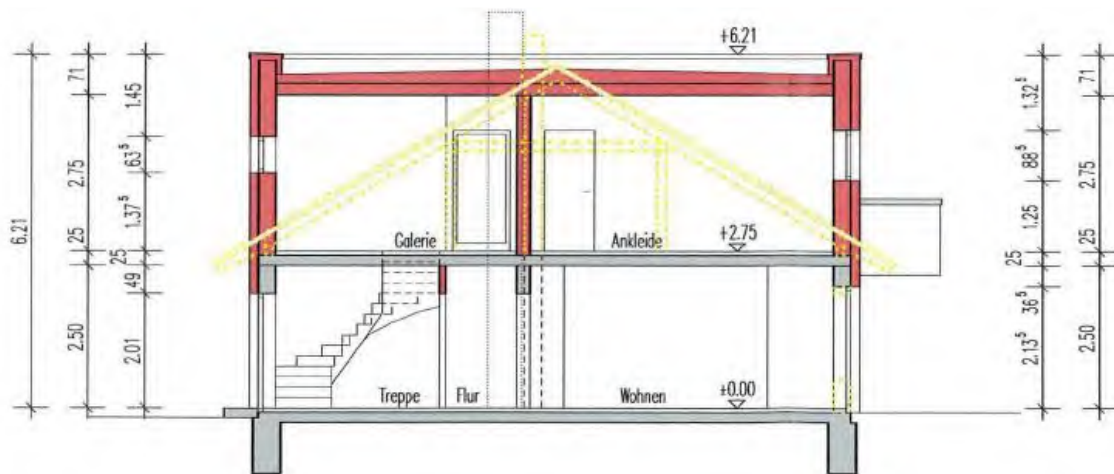
- Mietverträge nicht vorhanden
- Rechte/Lasten in Abt. II vorhanden, nicht wertrelevant
- Baulasten nicht vorhanden
- Baurecht bei der Anpassung der Verkaufspreise und im Bodenwert
- Abgabenrechtliche Situation Bodenwert



Erdgeschoss nach dem Umbau 2015



**Obergeschoss Aufstockung im Jahr 2015
(Grün ergänzt ist ein bisher nicht fertig ausgebauter Saunaraum)**



Schnitt nach Abbruch des Steildaches (gelb) und Aufstockung

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den Grundriss- Skizzen zum Umbau und Aufstockung aus dem Jahr 2015 entnommen werden.
Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.



Bauweise des Wohnhauses

- zweigeschossiges Gebäude, Erdgeschoss in Massivbauweise
- Obergeschoss in Holzständerbauweise
- nicht unterkellert
- massive Decke über dem Erdgeschoss
- Flachdachabdichtungen mit Dachfolien
- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen
- Kunststoffenster mit dreifach Isolierverglasung, teilweise bodentief
- Rollläden vorhanden
- Holztreppe zwischen den Geschossen
- Elektroinstallation im Zuge der Aufstockung erneuert
- Entwässerung im Originalzustand des Baujahrs
- Nahwärmeversorgung vom Gebäude Eselsweg 1 zum Pufferspeicher
- Warmwasserkassette im Feststoffofen
- ca. 11 kWp PV- Anlage mit 6 kW Speicher (als Zubehör)

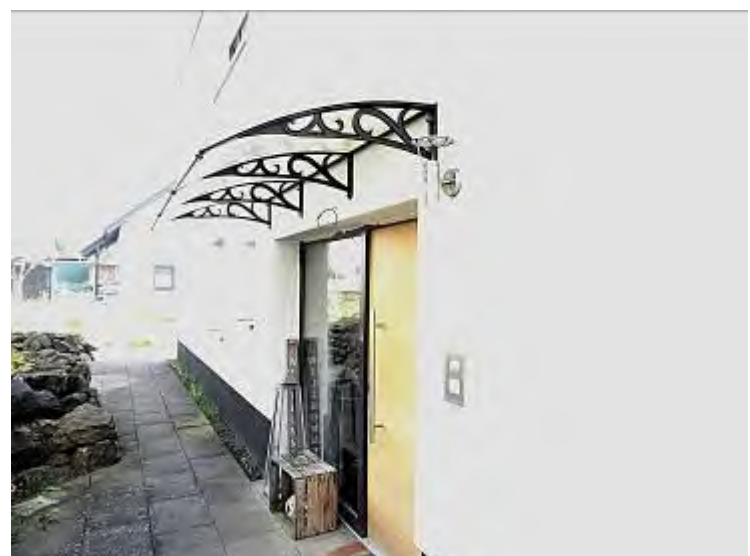
Südostansicht



Ostansicht



Hauseingang an der Nordseite



**Terrasse im
Obergeschoss
Ostseite**



**Terrasse im
Erdgeschoss
Südseite**



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss

- Böden im Erdgeschoss überwiegend Laminat in schlechtem Zustand.
- Wände verputzt, tapeziert und gestrichen
- Großzügiges Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung
- Elektroinstallation mit BUS- System

Obergeschoss:

- Wände überwiegend Trockenbau tapeziert und gestrichen,
- Decken überwiegend Trockenbau
- Vinylboden in den Wohnräumen,
- Bad mit Waschbecken, bodengleicher Dusche und WC gefliest
- Terrasse auf der Ost- und Südseite über dem Erdgeschoss
- Unfertiger, als Sauna geplanter Raum vom Bad aus zu erreichen

**Bauliche Außenanlagen**

- 1 m bis 1,5 m breiter Plattenbelag unmittelbar umlaufend um das Haus
- Verbreiteter Plattenbelag auf der Südseite (Terrasse) und der Westseite (Stellplatz)
- Trockenmauer aus Diabasfindlingen auf der Nordseite
- Grundstückszufahrt unbefestigt
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Wohn- und Nutzflächen

Kinderzimmer		14,29 m ²
Hauswirtschaftsraum		6,10 m ²
Gäste WC		3,53 m ²
Treppenraum		7,77 m ²
Bad		16,99 m ²
Heizung	10,22 m ²	
Arbeiten		17,54 m ²
Wohnen		25,16 m ²
Küche		15,65 m ²
Elternschlafzimmer		19,74 m ²
Flur		8,13 m ²
Zwischensumme		134,90 m ²
./. 3% Putz		- 4,05 m ²

Wohn- und Nutzfläche EG 130,85 m²

Schlafzimmer		22,63 m ²
Ankleide		17,39 m ²
Kind		31,05 m ²
Büro		18,80 m ²
Galerie		16,41 m ²
Flur		5,00 m ²
Bad		10,27 m ²
Dachterrasse ¼ * 39,68 m ²		9,92 m ²
Zwischensumme		131,47 m ²
./. 3% Putz		- 3,94 m ²

Wohnfläche Obergeschoss 127,53 m²**Wohnfläche insgesamt rund 258 m²**

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Flachdach oder flach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Flachdach oder flach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenendhäuser	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.33	690	765	880	1060	1325

Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten NHK 2010) nach ImmoWertV



Brutto-Grundfläche BGF (ImmoWertV)

In die Brutto-Grundfläche entsprechend der ImmoWertV wird vereinfachend die überdachte Terrassenfläche im Erdgeschoss mit einbezogen und mit dem auskragenden Teil der Überdachung kompensiert. Die übrige Terrassenfläche im Obergeschoss wird über die Gebäudetypen berücksichtigt.

Typ 1.33

14,05 m * 10,49 m * 2 Geschosse

295 m²

Typ 1.23

3,435 m * 10,49 m

35 m²

Gesamtnutzungsdauer

Nach der ImmoWertV liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Einfamilienhauses bei **80 Jahren**.

Restnutzungsdauer und fiktives Baujahr des Gebäudes

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

Für das um 1971 errichtete und 2015 aufgestockte Gebäude schätze ich die Restnutzungsdauer im Jahr 2015 auf 61 Jahre.

Mit einem fiktiven gemeinsamen Baujahr um 1996 ermittelt aus dem Modernisierungsschwerpunkt, der für das Gesamtgebäude ca. im Jahr 2015 liegt, ergibt sich mit den umfassenden Modernisierungen eine Restnutzungsdauer am WES von 50 Jahren, wie die nachfolgende Tabelle zeigt.

Anhand der in der ImmoWertV enthaltenen Tabelle errechnen sich folgende Daten:

Restnutzungsdauer 2015	61 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2076
rechnerische Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag	50 Jahre
geschätzte Restnutzungsdauer	50 Jahre

Bewertung der Ausstattung

Entsprechend den Kriterien der ImmoWertV und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als nicht unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus überwiegend einen Ausstattungsstandard der Stufe 3,6, wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

Die Qualität der laut Aussage beim Ortstermin weitgehend in Eigenleistung hergestellten Innenausstattung ist insgesamt dem unteren Preissegment zuzuordnen.

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
				100,00%		100,00%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%
			50,00%	50,00%		100,00%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
			50,00%	50,00%		100,00%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%
			100,00%			100,00%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%
			100,00%			100,00%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
			100,00%			100,00%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%
				100,00%		100,00%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
				100,00%		100,00%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%
				100,00%		100,00%



Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 1.23						
Außenwände	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	23%
Dach	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	15%
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	6%
Gebäudeart 1.23	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
Kostenkennwerte	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,000	0,000	0,400	0,600	0,000	3,60
---	-------	-------	-------	-------	-------	------

Kostenkennwert (Summe)	0,00	0,00	472,00	852,00	0,00	1.324
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² BGF

Kostenkennwert Typ 1.23

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 1.33						
Außenwände	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	23%
Dach	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	15%
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	6%
Gebäudeart 1.33	785	870	1.000	1.205	1.510	
Kostenkennwerte	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,000	0,000	0,400	0,600	0,000	3,60
---	-------	-------	-------	-------	-------	------

Kostenkennwert (Summe)	0,00	0,00	400,00	723,00	0,00	1.123
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² BGF

Kostenkennwert Typ 1.33



Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2015	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1971	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	44	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Gesamtpunktzahl	20	20
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

$$RND = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkte	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	10%

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	18	0,2000	0,4400	0,9420
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	44			
Relatives Alter:	55%			

$$\begin{aligned}
 a * \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 4,84 \\
 b * \text{Alter} & = -19,36 \\
 c * \text{GND} & = 75,36
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 61 Jahre



3.4 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.
- Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Straße „Eselsweg“, einer gering befahrenen Erschließungsstraße und einem Feldweg verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.
- Energieausweis** Das Gebäudeenergiegesetz schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.
- Ein formaler Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.**
Die Dokumentation einer Energieberatung vom 07.04.2014 aufgestellt von Schornsteinfegermeister Gerhard Dziel, Marburg weist für das Gebäude einen jährlichen Heizwärmebedarf von 14.640 kWh bzw. ca. 41 kWh/m² aus. Die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Nachweis habe ich nicht überprüft bzw. nicht überprüfen können, wird aber hier unterstellt.
- Sofern die Bauausführung mit der vorgelegten Berechnung übereinstimmt, würde ein Energieausweis dies durch das Energielabel „A“ dokumentieren.
- Anmerkung** Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden- Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.
- Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.
- Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.



4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein als **Einfamilienwohnhaus** genutztes Objekt.

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

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage von Teil 3, Abschnitt 3 der ImmoWertV und den dort in der Anlage 1 veröffentlichten Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ist im vorliegenden Fall angezeigt.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen **nicht** genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug, können aber in ihren angegebenen Grenzen von $\pm 20\%$ zur Bestätigung des Wertes herangezogen werden.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet und zur Plausibilitätskontrolle zusätzlich der Ertragswert nach Teil 3, Abschnitt 2 ermittelt, für den ebenfalls eine sehr gute Datenbasis zur Verfügung steht.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus den folgenden Komponenten:

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

Die in den Grundstücksmarktberichten, herausgegeben von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für die Landkreise Marburg- Biedenkopf und Lahn-Dill-Kreis veröffentlichten Sachwertfaktoren (bisher Marktanpassungsfaktoren) beziehen sich auf das mängelfreie und unbelastete Normalobjekt.



Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Instandhaltungskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Die Ermittlung des Ertragswertes nach ImmoWertV stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{array}{l} \text{Rohertrag} \\ - \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = \text{Grundstücksreinertrag} \\ \text{Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes} \\ - \text{Bodenwertverzinsung} \\ = \text{Gebäudereinertrag} \\ * \text{Ertragsvervielfältiger} \\ = \text{vorläufiger Gebäudeertragswert} \\ + \text{Bodenwert} \\ = \text{Vorläufiger reparaturfreier Ertragswert} \\ \pm \text{Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale} \\ = \text{Ertragswert} \end{array}$$

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert und Bodenwert

Laut der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement in Marburg wurde im Bereich des Bewertungsgrundstückes ein Bodenrichtwert von **55 €/m²** zum 01. Januar 2026 festgestellt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- gemischte Baufläche
- Grundstücksfläche 800 m²

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

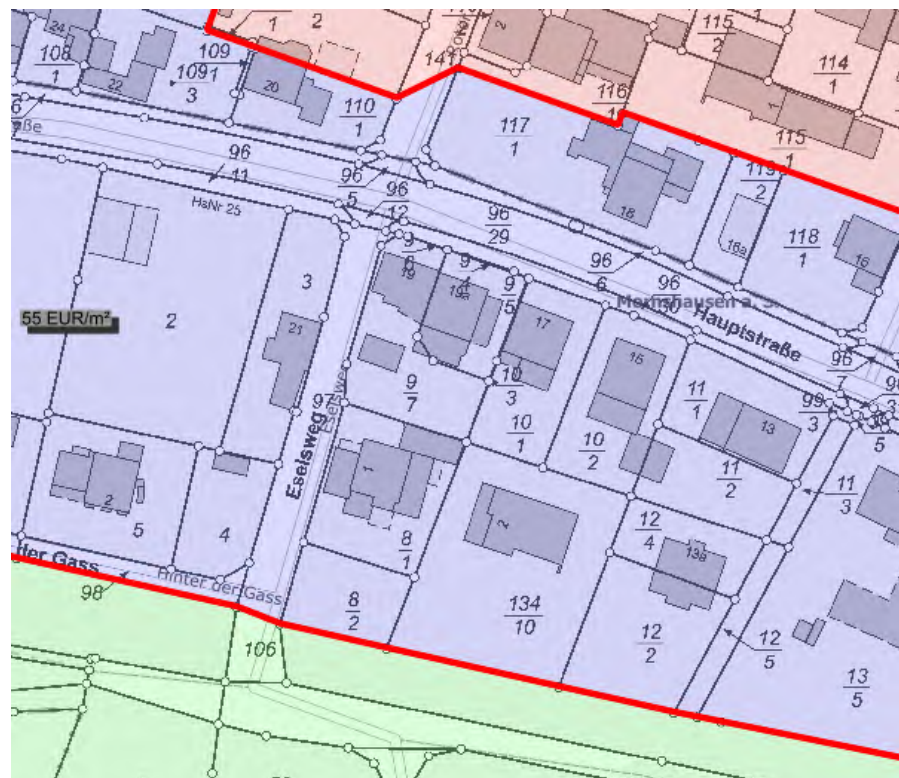
Flurstück 134/10

- Überwiegend erschließungsbeitragsfrei
- Dorfgebiet MD
- Grundstücksfläche 1.103 m²

Die Bodenrichtwertkarte zeigt die Richtwertzone für Grundstücke mit gleichem Richtwert.

Bodenrichtwertkarte

Quelle: Geportal Hessen



Anpassung wegen der Lage

Die als gemischte Baufläche ausgewiesene Bodenrichtwertzone erstreckt sich über weite Teile des Dorfgebiets mit teilweise geschlossener Bebauung, landwirtschaftlichen Nebengebäuden und entlang der Hauptstraße (L 3128) starken Immissionen.

Das im Norden anschließende Wohngebiet wird mit einem Bodenrichtwert von 75 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 700 m² angegeben.

Eine Anpassung wegen der Lage ist erforderlich. Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ist insbesondere mit den Grundstücken im nördlich angrenzenden Wohngebiet vergleichbar.

Auf den Bodenrichtwert von 55 €/m² schätze ich daher einen Zuschlag von 10%.

Anpassung wegen der Größe

Wegen der zum Richtwertgrundstück unterschiedlichen Größe ist eine Anpassung vorzunehmen. Im Immobilienmarktbericht Hessen 2025 sind Umrechnungskoeffizienten wiedergegeben, die hier mit 0,96 bei 800 m² und 0,90 bei 1.100 m² zur Anwendung kommen. Daraus errechnet sich der **Umrechnungsfaktor $0,90/0,96 = 0,9375$**

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
150	1,35
200	1,27
250	1,22
300	1,17
350	1,14
400	1,10
450	1,08
500	1,05
550	1,03
600	1,02
650	1,00
700	0,98
750	0,97
800	0,96
850	0,94
900	0,93
950	0,92
1.000	0,91
1.050	0,90
1.100	0,90
1.150	0,89

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das zu bewertende Grundstück hat eine günstige Grundstücksform. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Anpassung aufgrund des Stichtages

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist nicht erforderlich, die regionalen Grundstückspreise stagnieren derzeit auf diesem Niveau und der Bodenrichtwert ist zeitnah zum 01.01.2026 festgestellt worden.

Erschließungsbeiträge

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Gladenbach sind die Erschließungsbeiträge bezahlt, es fallen derzeit zwar keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück an, jedoch ist die Erschließung aktuell nur über einen nicht endausgebauten Feldweg gesichert. Gegenüber dem erschließungsbeitragsfreien Zustand schätze ich einen Abschlag von rund 10 €/m².

**Bodenwert***

Somit erhält man folgenden Bodenwert:

Bodenrichtwert	55,00 €/m ²
* Anpassung wegen der Lage	1,10
* Anpassungsfaktor wegen der Größe	0,9375
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	56,72 €/m ²
* Grundstücksgröße	1.103 m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	62.562 €
Fehlender Straßenendausbau	ca. 10,00 €/m ²
* Grundstücksgröße	1.103 m ²

**Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden
berücksichtigt rund 10.000 €**

4.3 Sachwertverfahren

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Marburg regionale Auswertungen veröffentlicht. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der ImmoWertV des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17% Baunebenkosten angegeben.

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben und mithilfe der Kostenkennwerte und der Flächen die Normalherstellungskosten für das vorliegende Gebäude ermittelt.

Dazu die Restnutzungsdauer von 50 Jahren und die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Korrekturen und Anpassungen

Die ImmoWertV sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im 2. Quartal des Jahres 2026 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

- Mittelwert 2010 mit 90,1 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- Mittelwert 2015 mit 100,0 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- Mittelwert 2021 mit 127,0 Bezugsjahr ist das Jahr 2015

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

$$127,0/90,1 = \mathbf{1,410} \text{ gestiegen.}$$

Auf den Wertermittlungsstichtag im 1. Quartal 2026 bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2015:

- 1. Quartal 2026 mit 137,0
- 4. Quartal 2025 mit 135,0 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 3. Quartal 2025 mit 134,3
- 2. Quartal 2025 mit 133,6

Der Baupreisindex für das zweite Quartal 2026 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet. Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 1. Quartal 2026 in Höhe von

$$137,0 + (0,5 * 2,0 + 0,3 * 0,7 + 0,2 * 0,7) = \mathbf{138,6} \text{ ermitteln.}$$

**Herstellungskosten**

Mit den ermittelten Normalherstellungskosten, dem zu berücksichtigenden Baupreisindex und den Flächen ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag.

	Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus Typ 1.23	1.324 €/m ²
*	Fläche Typ 1.23	35 m ²
+	Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus Typ 1.33	1.123 €/m ²
*	Fläche Typ 1.33	295 m ²
	Normalherstellungskosten 2010	377.625 €
*	Baupreisindex 2021/2010	1,410
*	Baupreisindex WES/2021	1,386
	Herstellungskosten	737.977 €

Lineare Alterswertminderung und Sachwert des Gebäudes

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 50 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $30/80 = 37,5$ Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

	Herstellungskosten	737.977 €
-	37,5% Alterswertminderung	<u>- 276.742 €</u>
	Sachwert des Wohnhauses	461.235 €



4.4 Sachwert und Marktanpassung

Ermittlung des Sachwerts

Der Gesamtsachwert des Gebäudes und des Grundstücks berechnet sich aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und dem Bodenwert.

Sachwert des Gebäudes	461.235 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 3%	13.835 €
+ erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	<u>62.562 €</u>
= vorläufiger Sachwert	537.632 €

Sachwertfaktor

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 550.000 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser im Immobilienmarktbericht 2025 (Kauffälle 2023- 2024) bei Bodenrichtwerten bis 99 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 76 €/m²) ein Sachwertfaktor von ca. 0,76 abgelesen werden.

Die Merkmale der Datengrundlage sind 91 Kauffälle mit folgenden, vom Bewertungsobjekt abweichenden Durchschnittswerten:

Vorläufiger Sachwert	317.902 €	537.632 €
Grundstücksgröße	798 m ²	1.103 m ²
Bodenrichtwert	76 €/m ²	55 €/m ²
Restnutzungsdauer	35 Jahre	50 Jahre
Brutto-Grundfläche	347 m ²	330 m ²
Wohnfläche	156 m ²	258 m ²
Standardstufe	2,7	3,6
Bodenwertanteil	22%	12%

Bei den Sachwertfaktoren ist eine erhebliche Streubreite gegeben. Vorliegend handelt es sich um ein Gebäude in einer gegenüber dem Mittelwert von 76 €/m² weit unterdurchschnittlichen Lage.

Der Grundstücksanteil ist aufgrund der Lage deutlich geringer, wobei die Grundstücksgröße selbst über dem Durchschnitt liegt. Das Bewertungsobjekt muss daher auch mit den Daten aus dem Bodenrichtwertbereich bis 49 €/m² verglichen werden, da insbesondere bei hochwertigen Immobilien die Lage von entscheidender Bedeutung ist.

Die Merkmale der Datengrundlage für Grundstücke im Bodenrichtwertbereich unter 49 €/m² sind aus 9 Kauffälle ermittelt, im Vergleich mit dem Bewertungsobjekt sind auch hier abweichende Durchschnittswerte zu berücksichtigen:

Vorläufiger Sachwert	336.967 €	537.632 €
Grundstücksgröße	780 m ²	1.103 m ²
Bodenrichtwert	41 €/m ²	55 €/m ²
Restnutzungsdauer	41 Jahre	50 Jahre
Brutto-Grundfläche	329 m ²	330 m ²
Wohnfläche	136 m ²	258 m ²
Standardstufe	3,0	3,6
Bodenwertanteil	13%	12%

Für Werte von 550.000 € sind in dieser Lage keine Sachwertfaktoren ermittelt und veröffentlicht, sie können mit einem Wert von 0,62 aus der Extrapolation der Werte ermittelt werden.

9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

Vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m ²	50 - 99 €/m ²	100 - 149 €/m ²	150 - 299 €/m ²
Hinweis: Die kursiv gedruckten Werte liegen im extrapolierten Bereich.				
100.000	1,30	1,38		
150.000	1,09	1,19	1,41	1,51
200.000	0,97	1,08	1,26	1,36
250.000	0,88	1,00	1,16	1,26
300.000	0,81	0,93	1,08	1,18
350.000	0,76	0,89	1,01	1,12
400.000	0,72	0,84	0,96	1,07
450.000	0,68	0,81	0,92	1,02
500.000		0,78	0,88	0,99
550.000		0,76	0,85	0,95
600.000			0,82	0,93
700.000			0,77	0,88
800.000			0,73	
Merkmale der Datengrundlage				
Anzahl Kauffälle	9	91	110	88
Kauffälle Jahrgang	2023-2024	2023-2024	2023-2024	2023-2024
Bestimmtheitsmaß R ²	0,41	0,35	0,45	0,35
Ø vorl. Sachwert [€]	336.967	317.902	351.308	391.232
Ø Grundstücksgröße [m ²]	780	798	726	655
Ø BRW [€/m ²]	41	76	121	201
Ø RND [Jahre]	41	35	35	34
Ø Standardstufe	3,0	2,7	2,8	2,8
Ø BGF [m ²]	329	347	342	355
Ø Wohnfläche [m ²]	136	156	158	162
Ø Wert Außenanlage [€]	12.619	10.690	11.343	11.449
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.778	4.571	4.264	4.636
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,13	0,22	0,26	0,32
Ø Gebäudefaktor [€/m ²] bereinigter KP/Wohnfläche	1.954	1.966	2.359	2.716

Der Bodenrichtwert von 55 €/m² liegt zwischen beiden Mittelwerten, so dass hieraus ein Sachwertfaktor von ca. 0,70 abgeleitet werden kann.

Die Vorteile aus der, gegenüber dem mittleren Bodenrichtwert, besseren Lage, die in energetischer Hinsicht weit über dem Standard liegende Bauausführung und Ausstattung sind den Nachteilen gegenüberzustellen.

Nachteilig ist, dass das Gebäude nicht eigenständig beheizbar ist und die Wohnfläche überaus groß ist, was einen deutlichen Marktnachteil darstellt.

Unter der Abwägung der Vor- und Nachteile und der geringen Stichprobe von nur 9 Verkaufsfällen im unteren Bodenrichtwertbereich schätze ich den Sachwertfaktor 5% unter dem Wert von 0,76 des Bodenrichtwertbereichs von 50 €/m² bis 99 €/m² auf **0,72**.

Vorläufiger reparaturfreier Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	537.632 €
* Sachwertfaktor	0,73

Vorläufiger reparaturfreier Sachwert 392.471 €



4.5 Ertragswertverfahren

4.5.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für das Einfamilienhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt.

Ausstattung der Wohnung Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an, die in etwa der unter Punkt 3.3 eingefügten Tabelle zum Ausstattungsstandard entspricht.

Ein Ausstattungsstandard der Stufe 3,6 entspricht einer **gehobenen** Ausstattung der Wohnung.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 165 m² mit **gehobener** Ausstattung des aus Baujahr und Modernisierungsjahr ermittelten vergleichbaren Baujahrs 2005 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 5,95 €/m² aus.

Mika - Mietwertkalkulator 2025

durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.2-2025)

Landkreis	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stadt / Gemeinde	Gladenbach
Gemarkung	Mornshausen a. S.
angesetzter Bodenrichtwert	55 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	2005
Ausstattung	gehoben (3,5)
Wohnfläche	165 m ²
durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025) 5,95 €/m²	
entspricht einer Miete von 981,75 €	

Mietwert für freistehende Wohnhäuser

Der Mietwertkalkulator ermittelt die erzielbaren Mieten für Geschosswohnungen zum 01.01.2025.

Im Mietspiegel der Stadt Wetzlar ist beschrieben, dass der Mietwert von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern durchschnittlich um 0,50 €/m² über dem Mietwert von Wohnungen liegt. Damit sind die Nutzungen von üblichen Nebenräumen und der Freifläche erfasst.

Erzielbare Nettokaltmiete und jährlicher Rohertrag

Mit dem Mietwertkalkulator können nur Flächen bis 165 m² berücksichtigt werden. Die übergroße Wohnfläche von 258 m² wird mit einem Abschlag von 10% berücksichtigt.

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

258 m ² * 5,95 €/m ² * 0,90 =	1.382 €
Zuschlag Wohnhaus 258 m ² * 0,50 €/m ²	<u>129 €</u>
Mietwert pro Monat rund	1.510 €



4.5.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind bezogen auf den Wertermittlungstichtag im Jahr 2026 mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2025 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe, Basis 2020)
Oktober 2025 = 123,0 und Oktober 2001 = 77,1; $123,0/77,1 = 1,5953$

Verwaltungskosten In Anlehnung an die ImmoWertV und die II. Berechnungsverordnung werden die Verwaltungskosten Preisbasis 2001 auf 230 € je Wohnung/ Haus modellkonform geschätzt.

Bei der **Nutzung als Wohnhaus** schätze ich die Verwaltungskosten auf rund

$$230 \text{ €/Jahr} * 1,5953 = 367 \text{ €/Jahr}$$

Instandhaltungskosten Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt 9,00 €/m² an.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 9,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 59,53% zu berücksichtigen ist. Die ImmoWertV sieht die Rundung auf die erste Nachkommastelle vor. $9,00 * 1,5953 = 14,36 \text{ €/m}^2$.

Auf die Wohnfläche des Hauses bezogen sind das:

$$258 \text{ m}^2 * 14,40 \text{ €/m}^2 = 3.715 \text{ €/Jahr}$$

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis wird modellkonform mit 2% des Rohertrags angesetzt.

$$2\% \text{ von } 1.510 \text{ €/Monat} * 12 \text{ Monate/ Jahr} = 362 \text{ €/Jahr}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	367 €/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnhaus	3.715 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>362 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund 4.444 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 24,5% des Rohertrages.

4.5.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

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

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2026 die folgende Statistik veröffentlicht:

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

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet

Stand: 1. Januar 2026

Liegenschaftszinssatz Laut der Statistik des IVD kann für große freistehende Einfamilienhäuser mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,0- 3,5% gerechnet werden.

9.4.1 Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)										
Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokalmmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Größe [m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
EFH unvermietete Objekte										
2023 (2022 - 2023)	0,7	0,9	30,5	6,9	295	6,80 (4,58 - 10,00 €)	123 (34 - 310 €/m ²)	150	38	22
2024 (2023 - 2024)	0,9	0,6	29,4	6,1	205	6,81 (4,44 - 9,73 €)	127 (36 - 320 €/m ²)	149	38	23



Immobilienmarktbericht 2025

Für unvermietete Einfamilienhäuser werden im Immobilienmarktbericht 2025 auf der Basis von Erhebungen im Jahr 2024 **0,90% ± 0,6%** bei einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren und einem Bodenwert von 127 €/m² und einer Größe von 149 m² genannt.

Lage des Objektes

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

Wesentlich ist auch die Größe des Gebäudes und das Umfeld. Nachfragen für sehr große Einfamilienhäuser sind dabei äußerst selten, was sich in höheren Liegenschaftszinssätzen ausdrücken muss.

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert von unter 60 €/m², einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren und der Größe des Gebäudes einen Liegenschaftszinssatz **von 2,75%**.



4.5.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,75% und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren erhält man für das Wohnungseigentum einen Ertragsvervielfältiger von 26,9972.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	18.120 €/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	4.444 €/Jahr
=	Reinertrag (insgesamt)	13.676 €/Jahr
-	Bodenwertverzinsung 2,75% von 62.562 €	1.720 €/Jahr
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	11.956 €/Jahr
*	Vervielfältiger	26,9972
=	vorläufiger Ertragswert	322.779 €
+	Bodenwert	62.562 €
	vorläufiger Ertragswert	385.341 €



4.6 Vergleichsfaktoren gemäß Bewertungsgesetz

Erläuterungen zu Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der Objekte die in den Jahren 2022, 2023 und 2024 beurkundet und bis Ende August 2024 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten.

Die Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt.

Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$. Die Vergleichsfaktoren erhalten je nach Grundstücksgröße und Baujahr einen Zu- oder Abschlag (Korrekturwert), bevor sie mit der Wohnfläche multipliziert werden. Diese Korrekturwerte sind unabhängig vom Bodenrichtwert.

Einzelne Besonderheiten des Grundstücks können in einem pauschaliereten Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt werden. Individuelle Besonderheiten des Grundstücks können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens Berücksichtigung finden.

Vergleichsfaktoren im Marktbereich 2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 250 m² Wohnfläche ist im Bodenwertbereich unter 49 €/m² (Mittelwert 25 €/m²) mit 1.063 €/m² angegeben und im Bodenwertbereich von 50 €/m² bis 99 €/m² (Mittelwert 75 €/m²) mit 1.288 €/m² Wohnfläche.

Zwischen beiden Zahlenreihen interpoliert auf den hier ermittelten Bodenrichtwert von 55 €/m² erhält man einen Vergleichsfaktor von rund 1.200 €/m² bei einer Wohnfläche von 250 m².

Für die größere Wohnfläche werden, extrapoliert aus beiden Zahlenreihen, 20 €/m² als Abzug berücksichtigt, so dass für das Vergleichsgebäude des Baujahrs 1980 auf einem 700 m² großen Grundstück ein Vergleichsfaktor von 1.180 €/m² anzusetzen ist.

Für das Gebäude mit dem fiktiven Baujahr 1996 auf dem 1.103 m² großen Grundstück ist zwischen den Korrekturwerten 274 €/m² im mittleren Baujahr 1990 und 375 €/m² im mittleren Baujahr 2000 zu interpolieren. Ein Korrekturwert von 335 €/m² ist zu berücksichtigen.

Der korrigierte Vergleichsfaktor von $(1.180 + 335) \text{ €/m}^2 = 1.515 \text{ €/m}^2$ mit der Wohnfläche von 258 m² ergibt einen Vergleichswert von

$$1.515 \text{ €/m}^2 * 258 \text{ m}^2 = 390.870 \text{ €}$$

Genauigkeitsgrenzen des Vergleichswertes:
312.696 € < 390.870 € < 469.044 €

Es ist zu berücksichtigen, dass keine Garage vorhanden ist und das bei der Wertung des Vergleichswertes zu beachten ist.



Vergleichsfaktoren (VF) für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) – Marktbereich 2

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren (VF) in € pro m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980		
	Bodenrichtwertbereich		
	bis 49 €/m ² (25 €/m ²)	50 bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 bis 150 €/m ² (125 €/m ²)
100	1.832	2.394	2.956
110	1.716	2.227	2.738
120	1.619	2.087	2.555
130	1.537	1.969	2.401
140	1.466	1.868	2.269
150	1.405	1.780	2.154
160	1.352	1.703	2.054
170	1.305	1.635	1.966
180	1.263	1.575	1.887
190	1.225	1.521	1.817
200	1.192	1.473	1.753
210	1.161	1.429	1.696
220	1.133	1.389	1.644
230	1.108	1.352	1.597
240	1.085	1.319	1.553
250	1.063	1.288	1.513

Tabelle: VF (EFH/ZFH), Marktbereich 2 Lahn-Dill-Kreis, Landkreis Marburg-Biedenkopf

Korrekturwerte (KW) für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) in €/m² - Marktbereich 2

Grundstücksgröße m ²	Baujahr (EFH/ZFH)							
	1950 - 1954 (1952)	1955 - 1964 (1960)	1965 - 1974 (1970)	1975 - 1984 (1980)	1985 - 1994 (1990)	1995 - 2004 (2000)	2005 - 2014 (2010)	ab 2015 (2020)
300	-455	-375	-274	-173	-72	29	130	231
400	-412	-331	-230	-129	-29	72	173	274
500	-369	-288	-187	-86	15	116	217	317
600	-326	-245	-144	-43	58	159	260	361
700	-283	-202	-101	0	101	202	303	404
800	-239	-159	-58	43	144	245	346	447
900	-196	-116	-15	86	187	288	389	490
1.000	-153	-72	29	129	230	331	432	533
1.100	-110	-29	72	173	274	375	475	576
1.200	-67	14	115	216	317	418	519	620
1.300	-24	57	158	259	360	461	562	663
1.400	19	100	201	302	403	504	605	706
1.500	63	143	244	345	446	547	648	749

Tabelle: KW (EFH/ZFH), Marktbereich 2 Lahn-Dill-Kreis, Landkreis Marburg-Biedenkopf



4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV §8 Absatz 3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Berücksichtigung des Käuferverhaltens Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind als Wertminderungen bzw. Werterhöhungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. Es kommt in der Verkehrswertermittlung nicht auf eine detaillierte Kostenermittlung an, es ist vielmehr abzuschätzen wie ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die besonderen objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigen würde. Vor der Kaufentscheidung werden im Allgemeinen keine detaillierten Kostenermittlungen durchgeführt, sondern Abschläge und Zuschläge auf den abweichenden Objektzustand vorgenommen. Dabei ist noch zwischen unmittelbar notwendigen Reparaturen, welche in der Regel mit den vollen Kosten berücksichtigt werden und Unterhaltungstau bzw. Fertigstellungsrückstand zu unterscheiden.

Wie weiter oben beschrieben, besitzt das Wohnhaus keinen eigenen Wärmeerzeuger, es ist an den des Nachbargebäudes angeschlossen.

Die Bodenwert entspricht nicht dem Zustand „erschließungsbeitragsfrei“, ein entsprechender Abschlag in Höhe von **10.000 €** wurde beim Bodenwert ermittelt.

PV- Anlage

Die vorhandene ca. 2 Jahre alte 11 kWp PV- Anlage mit einem 6 kWh großen Speicher wird als Zubehör bewertet. Mit einem geschätzten mittleren Ertrag von 10.000 kWh/Jahr, 25% Eigenverbrauch zu 0,30 €/kWh und 75% Netzeinspeisung mit 0,08 €/kWh ergibt sich mit üblichen Bewirtschaftungskosten von 10% und 5% Kapitalverzinsung folgender Wert:

Rohertrag	10.000 kWh* 0,30 €/kWh* 25%	750 €/Jahr
	10.000 kWh* 0,08 €/kWh* 75%	<u>600 €/Jahr</u>
		1.350 €/Jahr
Versicherungen, Wartungskosten und Reparaturen		135 €/Jahr
Reinertrag der PV-Anlage unter üblichen Bedingungen		1.215 €/Jahr
Verzinsung 5%; Restnutzungsdauer 18 Jahre		
Ertragsvervielfältiger		11,6896
Ertragswert der PV- Anlage		14.203 €

5. Verkehrswert

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

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

Berechnung des Verkehrswerts Auf der Grundlage des obigen Sachwertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	392.471 €
- mögliche Erschließungsbeiträge	- 10.000 €
Zubehör PV- Anlage	+ 14.203 €
= Berechneter Verkehrswert	396.674 €

Verkehrswert Auf der Grundlage der angewendeten Verfahren ergibt sich der Verkehrswert des Grundeigentums einschließlich Zubehör als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

**Flur 18, Flurstück 134/10,
Gebäude- und Freifläche, 1.103 m²
Eselsweg 2,
35075 Gladenbach-Mornshausen**

zum Wertermittlungsstichtag **17. April 2026** geschätzt auf

395.000 €

Der Wert ist nach dem Sachwertverfahren ermittelt worden.

Der zur Kontrolle zusätzlich ermittelte Ertragswert von 385.341 € zu- bzw. abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der aus Vergleichsfaktoren ermittelte Wert von 390.870 € bestätigen den Wert.

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

Sinn- Fleisbach, den 22. April 2026



Prüfvermerk vom 23.04.2026, 08:40:25

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 23.04.2026, 08:33:10
Absender: HANS WERNER BECK
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.00f6d53f-6d88-4945-81e4-a1ac04457faa.090f
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Biedenkopf
Aktenzeichen des Empfängers: 70 K 4/26

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen: hej_17769259891128263ad76-c5fa-4ea4-b284-f1ed43219f71

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
260422_70_K_4-26_Mornshausen-digital.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis

Absender

HANS WERNER BECK

DROSSELWEG 6

35764 SINN FLEISBACH

Nachrichtenkanal

Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg_postfach)

Dokumente

Dateiname	Hashwertprüfung
xjustiz_nachricht.xml	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
260422_70_K_4-26_Mornshausen-digital.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)