



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

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

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

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

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

**Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72**

35216 Biedenkopf

Aktenzeichen 70 K 7/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Breidenbach Blatt 2753
unter lfd. Nr. 7 eingetragene Grundeigentum

**Gemarkung Breidenbach
Flur 1, Flurstück 881/1
Gebäude- und Freifläche,
Schulstraße 13, 467 m²**

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Digital Ausfertigung



Das Gutachten umfasst 34 Seiten



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Breidenbach Schulstraße 13
Wertermittlungsstichtag	01. Juli 2025
Grundstücksfläche Flur 1, Flurstück 881/1	467 m ²
Bodenwert (absolut)	27.973 €
Sachwert	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohnhaus)	24.317 €
Restwert der Bausubstanz der Nebengebäude	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	730 €
Sachwertfaktor	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	52.835 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.000 €
Verkehrswert	47.000 €

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 keine Miet- und Pachtverhältnisse vorhanden, das Gebäude steht leer.
- Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz festgestellt worden.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Auf dem Grundstück wurde mit Baumaßnahmen begonnen, welche derzeit ruhen.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.
- In der Altflächendatei sind keine Eintragungen vorhanden.
- Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.3	Bauliche Anlagen.....	14
3.4	Geplante bauliche Anlagen.....	23
3.5	Sonstiges.....	25
4.	Wertermittlung.....	26
4.1	Verfahrenswahl	26
4.2	Bodenwert	27
4.3	Sachwertverfahren	29
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	33
5.	Verkehrswert.....	34



1. Auftrag

**Beschluss vom
28.05.2025,
Aktenzeichen
70 K 7/25**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 28.05.2025, Aktenzeichen 70 K 7/25, (bei mir am 11.06.2025 eingegangen) um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Sparkasse Marburg-Biedenkopf

Universitätsstraße 10
35037 Marburg

Gläubiger

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

betreffend das Grundeigentum, eingetragen im

Grundbuch von Breidenbach, Blatt 2753

lfd. Nr. 7 Gemarkung Breidenbach, Flur 1, Flurstück 881/1,
Gebäude- und Freifläche, Schulstraße 13, 467 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 Energieausweis vorliegt.
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In der Abteilung II des Grundbuchs sind laut Grundbuchauszug vom 22.04.2025 keine Eintragungen vorhanden.

Das Gutachten soll in einfacher Ausfertigung, sowie in elektronischer Fassung (als PDF- Datei) 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	Es handelt sich um ein in Breidenbach, Schulstraße 13, gelegenes Grundstück, auf dem eine Umbaumaßnahme an einem Wohnhaus begonnen wurde, die jedoch zum Stillstand gekommen ist.
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Biedenkopf• Grundbuch von Breidenbach• Blatt 2753, lfd. Nr. 7• Gemarkung Breidenbach • Flur 1• Flurstück 881/1• Schulstraße 13• Größe 467 m²
Eigentümer	Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung, zu der mit Schreiben vom 13.06.2025 eingeladen wurde, fand am 01.07.2025 in der Zeit von 16.00 Uhr bis 16.25 Uhr statt.</p> <p>Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Frau Dipl.-Ing (TU) Barbara Beck• und der Unterzeichnende. <p>Der Eigentümer war nicht anwesend, die Innenbesichtigung konnte dennoch erfolgen, da das Fenster zum nordöstlichen Raum im Erdgeschoss offenstand.</p> <p>Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 23 Digitalfotos gefertigt, sie werden dem Amtsgericht Biedenkopf zusammen mit dem Gutachten vorgelegt.</p>
Wertermittlungstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am 01. Juli 2025 abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none">• Internetrecherche zum Bebauungsplan der Gemeinde Breidenbach• Bauakte der Gemeinde Breidenbach Bauschein Nr. 7-39-67 (bauliche Änderungen am Nebengebäude) und Bauschein A/05.02/2024-0476 Anbauten für Wohnraumerweiterung vom 10.12.2024• Baulastenauskunft vom 13.06.2025• Auskunft aus der Altflächendatei vom 18.06.2025• Grundbuchauszug Ausdruck vom 22.04.2025



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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 02.12.2024
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten wertrelevanten Daten liegt hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer die Übergangsregel nach § 53 (2) ImmoWertV 2021 zugrunde. Aus Gründen der Modellkonformität wird die SW-RL in diesem Punkt ebenfalls angewandt.

- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
 - Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken.
3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006, Luchterhand Verlag
 - Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand bis 3/2018, Haufe Verlag
 - Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
 - Gewerberaum- Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis,
Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebertal Stand bis 2022
herausgegeben von der IHK Lahn- Dill und vom
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
 - Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieter, herausgegeben
von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Marburg

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

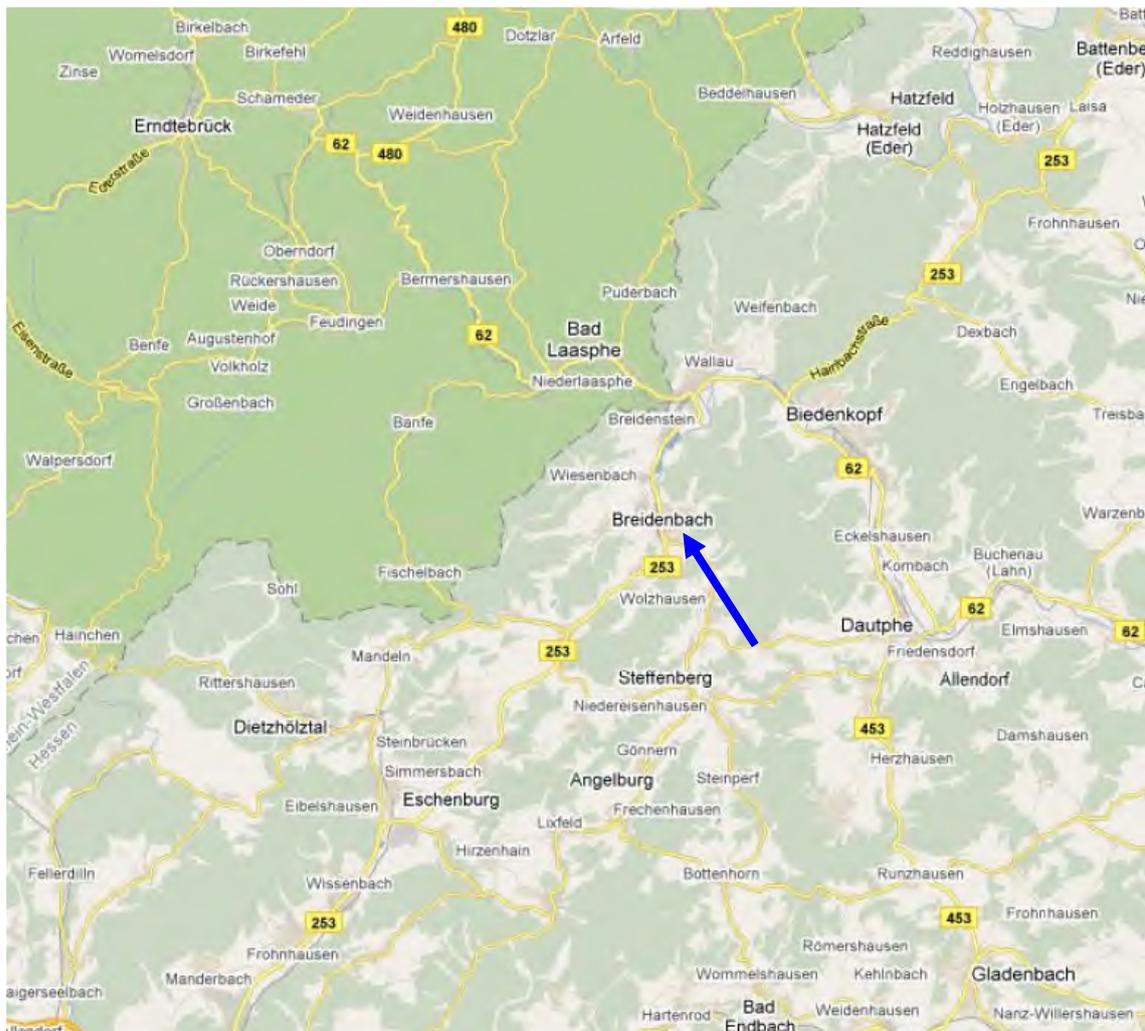
Lage der Gemeinde Breidenbach

Breidenbach ist eine Gemeinde im Westen des Landkreises Marburg-Biedenkopf im nordwestlichen Bereich Mittelhessens.

Die Gemeinde Breidenbach liegt ca. 10 km südwestlich von Biedenkopf im landschaftlich reizvollen Perftal, einem Seitental im Oberlauf der Lahn.

Über die Bundesstraße 253, welche die Städte Dillenburg und Biedenkopf miteinander verbindet und weiter über Frankenberg und Fritzlar bis nach Melsungen führt, an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Achenbach, Breidenbach, Kleingladenbach, Niederdieten, Oberdieten, Wiesenbach und Wolzhausen.



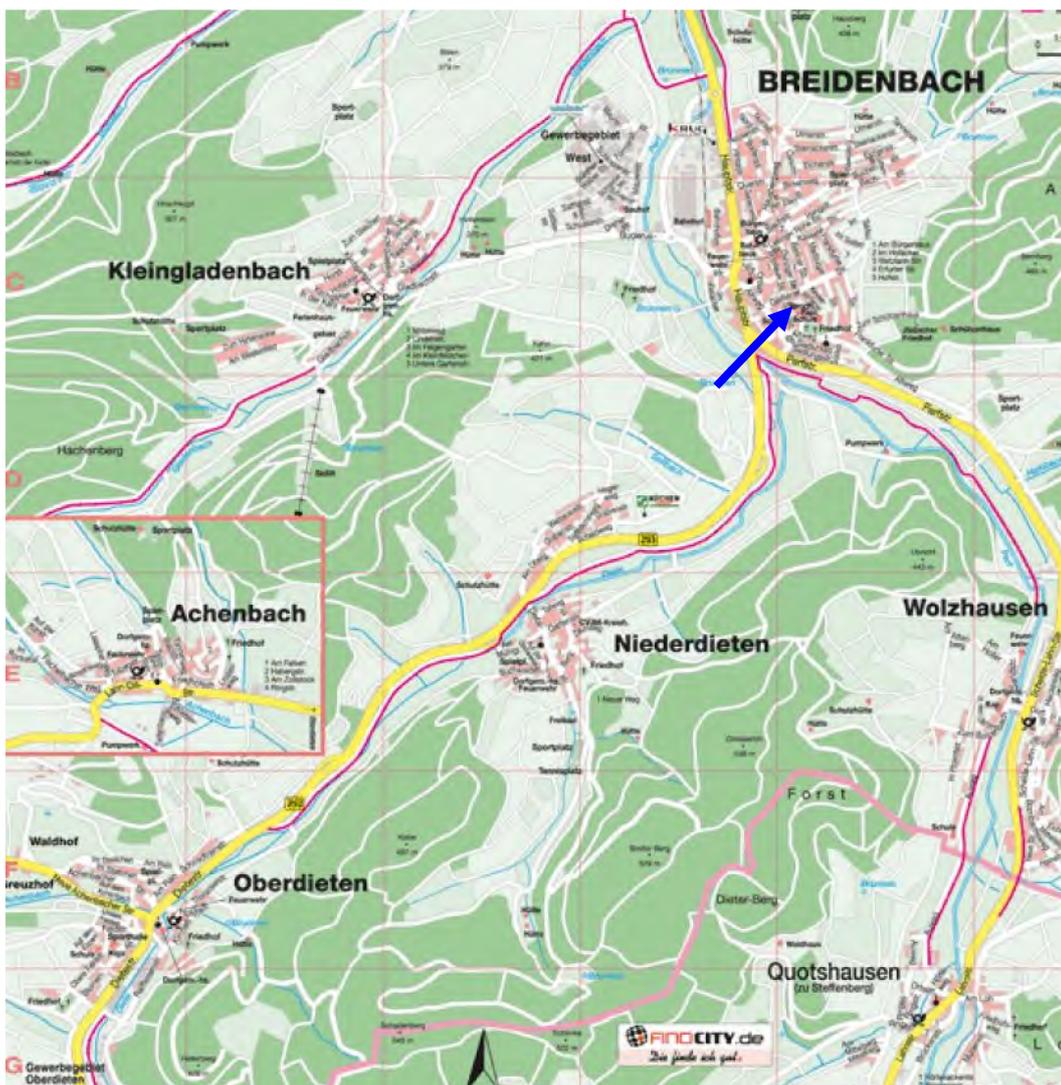
Die Lage der Gemeinde Breidenbach im Großraum Hessen und dem nördlich angrenzenden Bundesland Nordrhein- Westfalen

Entfernungen

- zur Stadt Biedenkopf 10 km
- zur Kreisstadt Marburg 40 km
- zur Stadt Dillenburg 25 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 120 km
- zur Landeshauptstadt Wiesbaden 140 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 25 km entfernt
- Bahnhof Biedenkopf ca. 10 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindungen nach Hamburg und Frankfurt ca. 40 km entfernt.
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindungen nach Köln und Frankfurt ca. 25 km entfernt.
- Bushaltestellen in der Ortsmitte ca. 300 m sowie zeitweise fußläufig an der Perftalschule

**Die Lage in der Gemeinde Breidenbach**



Infrastruktur in Breidenbach

Breidenbach grenzt im Norden an die Stadt Biedenkopf, im Osten an die Gemeinde Dautphetal, im Süden an die Gemeinde Steffenberg (alle drei im Landkreis Marburg-Biedenkopf), sowie im Westen an die Gemeinden Eschenburg und Dietzhölztal (beide im Lahn-Dill-Kreis), sowie an die Stadt Bad Laasphe (im Kreis Siegen- Wittgenstein in Nordrhein-Westfalen).

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Achenbach, Breidenbach, Wolzhausen, Niederdieten, Oberdieten, Wiesenbach und Wolzhausen. Der Hauptort wurde im Jahr 913 erstmals urkundlich erwähnt und gehört damit zu den ältesten Orten der Region. Er war Hauptort des Perftal-Kleingauges (um 800 pagus Bernaffa) und namensgebend für den Breidenbacher Grund. Vermutlich wegen des ehemaligen Erreichens besaß Breidenbach zwei vorgeschichtliche Ringwälle.

Seit 1146 nachgewiesen als Sitz der Herren von Breidenbach zu Breidenstein, die hier im späten 13. Jahrhundert die heute abgegangene Burg Breidenbach errichteten und zwischen den größeren Territorialherren aus vielerlei Rechten eine stark gegliederte spätmittelalterliche Adelherrschaft bilden konnten. Sie waren schon vor 1304 Burgmannen, später bis 1438 Amtleute in der landgräflichen Grenzfestung Biedenkopf, und mussten sie 1496 die hessische Lehnshoheit anerkennen. Ab da gehörte Breidenbach zu Hessen, seit 1567 zu Hessen-Marburg, 1648 zu Hessen-Darmstadt und 1866 zur Provinz Hessen-Nassau.

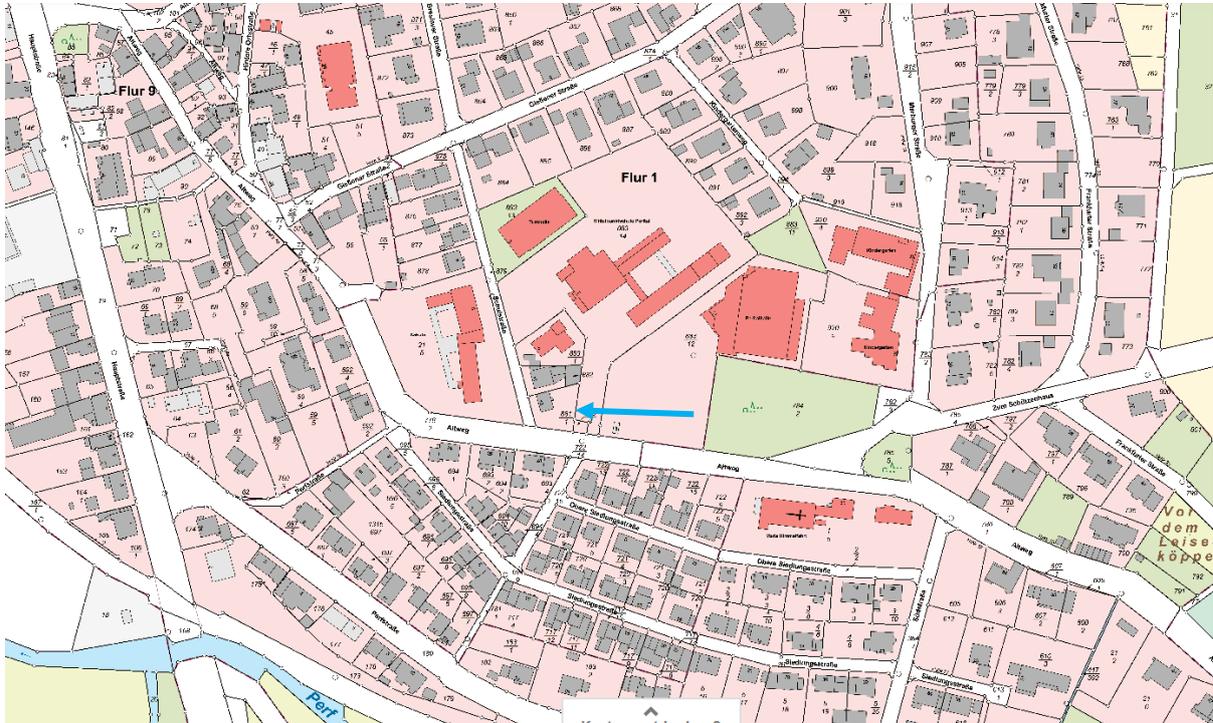
Breidenbach besitzt zahlreiche Sportstätten, davon allein drei Sportplätze in der Kerngemeinde. Diese sind im Allgemeinen frei zugänglich und kostenlos nutzbar. Die Kerngemeinde bietet zwei Turnhallen, eine Kleinsporthalle und die Perftalhalle und in allen Ortsteilen zumindest einen Bolz- bzw. Fußballplatz. Im Ortsteil Niederdieten gibt es ein Freibad und in Wolzhausen findet sich außerdem noch eine Skiliftbahn mit Skilift, weshalb die Gemeinde für Touristen attraktiv wird.

Im Kinder- und Familienhaus Maia werden sieben Regel- und drei Krippengruppen bis zu 205 Jungen und Mädchen unterschiedlicher Nationalitäten und Religionen vom 11. Lebensmonat bis zum Schuleintritt betreut und begleitet, der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund liegt bei 40%.

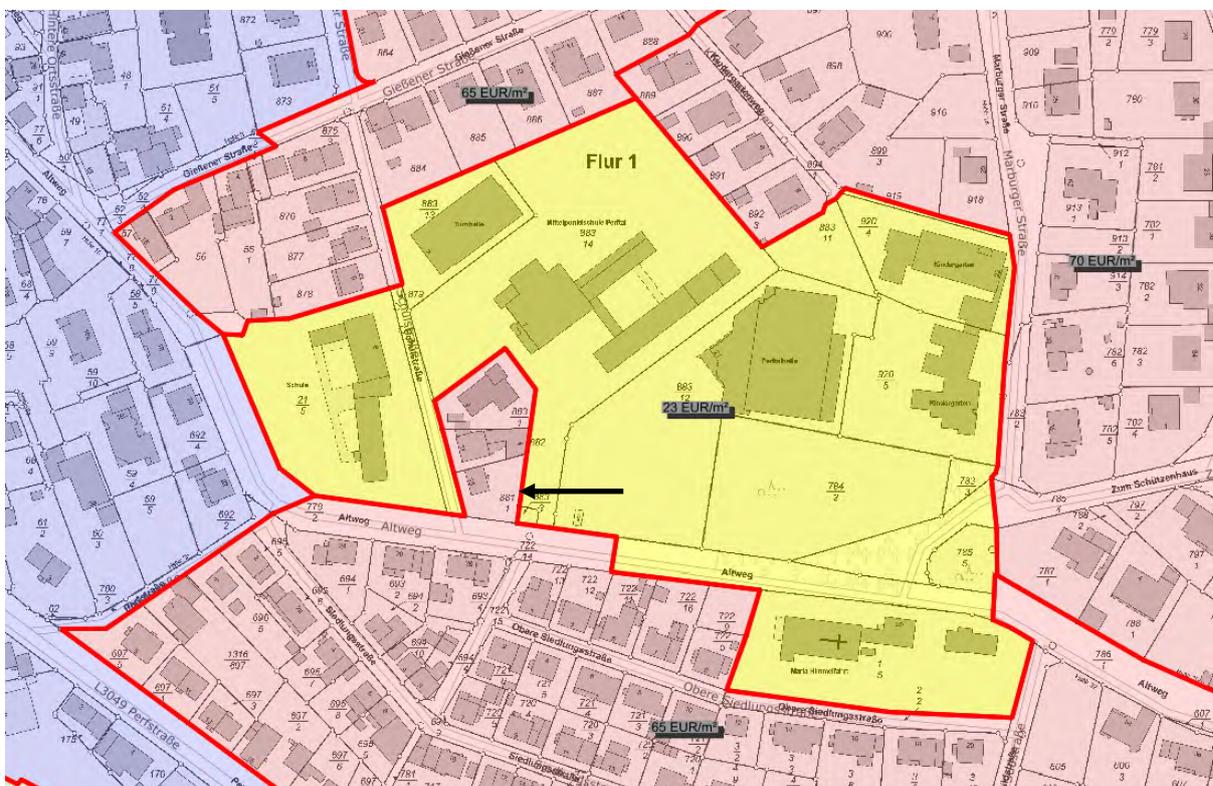
Die Perftalschule wird von ca. 470 Schülerinnen und Schülern der Klassen 1 bis 10 (Grundschule, Förderstufe, Haupt- und Realschule) besucht. Weiterführende Schulen sind in Biedenkopf.

Die Kerngemeinde Breidenbach ist ein gut entwickelter, industriereicher Ort. Eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten machen Breidenbach zum Zentrum der Gemeinde und der umliegenden Ortschaften. Breidenbach verfügt über ein Industriegebiet (Industriegebiet West), in dem mittelständische Unternehmen wie z. B. Weber Maschinenbau oder Christmann & Pfeifer angesiedelt sind. Mit der Buderus Guss GmbH hat eine Bremsen-Fertigungsstätte des ehemaligen Großkonzerns Buderus dort ihren Sitz. Im Ortsteil Oberdieten entsteht zurzeit das neue Gewerbegebiet „Auf dem Eberbach“. Die Kerngemeinde Breidenbach beschäftigt über 2.600 Arbeitnehmer.

In der Gemeinde Breidenbach sind mehrere Hausarztpraxen, eine Zahnarztpraxis und eine Apotheke ortsansässig. Das nächste Krankenhaus ist in Biedenkopf vorhanden.



Die Lage des Bewertungsobjektes in Breidenbach



Bodenrichtwertkarte (Das Grundstück ist von der Baufläche für Gemeinbedarf umgeben)

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlich des Dorfkerns von Breidenbach und grenzt unmittelbar an das Gelände der Perftalschule. Kirche, Kindergarten und die Perftalhalle liegen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

In der direkten Nachbarschaft südlich des Bewertungsgrundstücks schließt ein Wohngebiet an.

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem natürlichen Südwesthang, das aufstehende Gebäude ist von der Nordostseite ebenerdig zugänglich.

Auszug aus dem Lageplan**Flurstück 881/1****Grenzbebauung zum Flurstück 882****Grundstücksform**

Das Flurstück 881/1 hat eine Rautenform, es ist im Jahr 2024 aus der Vereinigung der Flurstücke 880 und 881 entstanden, die aufgrund der geplanten Anbauten notwendig war.

Bebauung des Flurstücks am Wertermittlungsstichtag**Nebengebäude und offene Überdachung im Osten****Überdachung (Pergola) am Wohnhaus**

**Immissionen**

Das Bewertungsobjekt liegt an einer innerörtlichen Straße. Aufgrund des mäßigen Verkehrsaufkommens der südlich anschließenden Erschließungsstraße „Altweg“ sind die Immissionen eher gering. Die Schulstraße ist eine reine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die während der Schulzeiten von 7 Uhr bis 16 Uhr für den Durchgangsverkehr gesperrt ist.

Störende Immissionen durch den Verkehr der südlich in der Tallage verlaufenden Landesstraße (L 3049) sind am Bewertungsobjekt kaum wahrnehmbar.

Temporäre Lärmquellen sind durch den Schulbetrieb und die nahe gelegene Perftalhalle mit den Parkplätzen und dem Besucherverkehr zu erwarten.

Sonstige Immissionen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden, geringere Geruchsbelästigungen können jedoch aufgrund der nahe gelegenen Gießerei nicht ausgeschlossen werden.

Parkplätze

Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Grundstück selbst geplant.

Die allgemeinen Platzverhältnisse in der Schulstraße lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe im öffentlichen Straßenraum vor dem Grundstück nur in sehr eingeschränktem Maße zu. Parkmöglichkeiten bietet der nahegelegene öffentliche Parkplatz für die Besucher der Perftalhalle.

Lagebeurteilung

Innerhalb der Gemeinde Breidenbach hat das betreffende Wohngebiet von Breidenbach eine **mittlere Wohnlage**.

Wohngebiete im Nordwesten des Ortsteils mit Südhanglage werden in der Bodenrichtwertkarte mit 75 €/m² ausgewiesen.

Begrünung und Besonnung im Bereich des Bewertungsobjektes sind ausreichend.

Lagebeurteilung

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mittlere Wohnlage in dem Wohngebiet von Breidenbach
- Lage in der Kerngemeinde
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- schlechte Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- Hanglage Richtung Südwesten
- mäßige Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Besonnungslage
- mäßige Aussichtslage

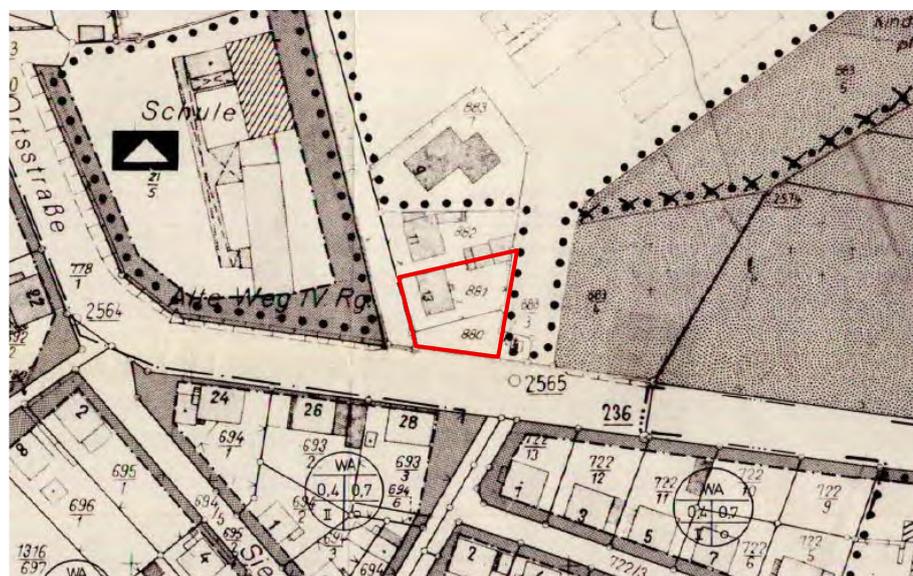
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnraummierten.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

- Mietverträge** Das Gebäude ist nicht vermietet oder verpachtet, es ist derzeit entkernt und unbewohnbar.
- Gewerbliche Nutzung** Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Rechte und Lasten** Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in der Abteilung II keine Rechte und Lasten eingetragen.
- Baulasten** Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz vom 13.06.2025, ist für das zu bewertende Flurstück in der Gemarkung Breidenbach **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Altlasten** Laut schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen vom 18.06.2025 liegt für das zu bewertende Flurstück in der Gemarkung Breidenbach **kein Eintrag** in der Altflächendatei vor.
- Abgabenrechtliche Situation** Das Flurstück ist über die Schulstraße und den Altweg zu erreichen. Beide Straßen sind endausgebaut. Es wird unterstellt, dass in naher Zukunft keine Erschließungsbeiträge anfallen.
- Baurecht** Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, existiert der Bebauungsplan Nr. 3. Der Bebauungsplan ist seit dem Jahr 1976 rechtskräftig.
- Für das Bewertungsgrundstück gelten folgende Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung:
- Allgemeines Wohngebiet WA
GFZ = 0,4 GRZ = 0,7
höchstens zweigeschossige offene Bauweise

Auszug aus dem Bebauungsplan



3.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Es handelt sich ein Einfamilienhaus mit Grenzbebauung zum nördlichen Flurstück 882.

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aus dem Jahr 1967 liegt ein Bauantrag zum Umbau eines Nebengebäudes vor. Das Wohnhaus ist dort in seiner Kontur schon dargestellt, es wurde vermutlich in den Jahren 1950 bis 1960 errichtet.

Wohnhaus Ansicht von Westen (Schulstraße)

Unzulässiges Fenster
in der Brandwand
an der
Grundstücksgrenze



Bauweise des Wohnhauses

- Einfamilienhaus in Massivbauweise
- Eingeschossige Bauweise mit Satteldach
- Im Bereich der Innentreppe teilunterkellert
- Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
- Dacheindeckung mit Betondachsteinen
- Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen
- Haustüre älterer Bauart
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung älterer Bauart
- Teilweise sind Aufsatzrollläden vorhanden
- Treppe in den unterkellerten Bereich, Holztreppe ins Dachgeschoss
- Elektroverteilung vermutlich nach 2000 erneuert
- Be- und Entwässerung vermutlich im Originalzustand des Baujahrs
- Innenausstattung vollständig zurückgebaut
- Derzeit keine Beheizung möglich

Bauliche Außenanlagen

- Gepflasterte Flächen auf der Ost- und Westseite des Hauses
- Grundstück teilweise eingezäunt
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen
- Grünflächen verwildert
- Bauschuttablagerungen im Grundstücksbereich

Ansicht von Osten



Ansicht von Süden

**Blick vom Altweg in
die Schulstraße**



Blick von Südosten



**Südöstliche Ecke des
Grundstücks mit
einer möglichen
Zufahrt**

Bauschuttablagerung



**Bauschuttablagerung
im südöstlichen
Grundstücksbereich**



**Bauschuttablagerung
südlich des
Wohnhauses**



**Nebengebäude und
offene Überdachung**



**Nebengebäude in der
nordöstlichen Ecke
des Grundstücks**

(Grenzbebauung)

**Zugang zum Grund-
stück zwischen den
Nebengebäuden**



**Innenraum des
Nebengebäudes**

**Wand des Nach-
bargebäudes auf dem
Flurstück 882**





Westlicher Raum Nebengebäude



Eingangsüberdachung (Pergola ?)



Innenraum (Südost) im Erdgeschoss



Elektrohauptverteilung

**Innenraum im
Erdgeschoss
(Südwest)**



**Innenraum im
Erdgeschoss
(Nordwest)**



**Innenraum im
Erdgeschoss
(Nordost)**



**Treppe ins
Dachgeschoss
und Kellertreppe**



Dachgeschoss

**unzulässiges Fenster
in der Brandwand**



Dachgeschoss



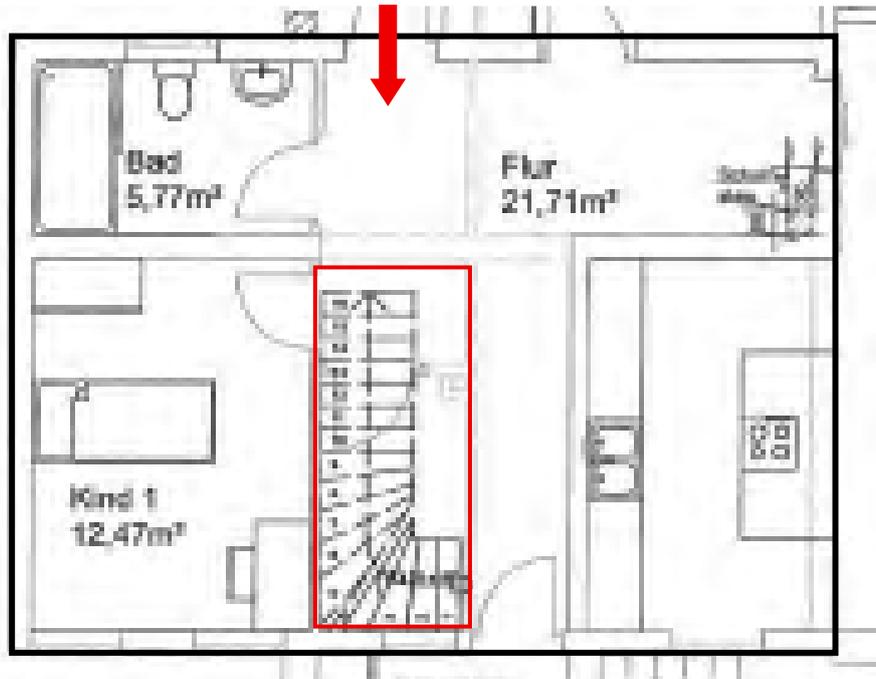
Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann der nachfolgenden Grundrisskizze aus den Planunterlagen zum Bauantrag aus dem Jahr 2024 entnommen werden.

Derzeitiges Gebäude

Der unterkellerte Teil ist **rot** umrandet

Derzeit ist nur an der Ostseite ein Zugang



Zuordnung nach NHK

Das ursprüngliche Wohnhaus entspricht teilweise dem Gebäudetyp 1.01 mit Keller- Erd- und ausgebautem Dachgeschoss und überwiegend dem nicht unterkellerten Gebäudetyp 1.21.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335



Brutto- Grundfläche NHK 2010

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto- Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit).

Brutto- Grundfläche derzeitiges Wohnhaus

Kellergeschoss:	~ 4,60* 2,10	~ 9,50 m ²
Erdgeschoss:	6,75* 9,00	= 60,75 m ²
Dachgeschoss:		= 60,75 m ²
Brutto- Grundfläche gerundet		131 m²
Typ 1.01:		
	9,50 m ² * 3	28,50 m ²
Typ 1.21:		
	(60,75- 9,50) m ² * 2	102,50 m ²

Kostenkennwert und NHK 2010

Für das **nicht entkernte Gebäude** ist wegen des vorhandenen Wärmedämmverbundsystems die Standardstufe 3 anzusetzen.

Mit der Gewichtung anhand der Gebäudetypen 1.01 und 1.21 errechnen sich die Normalherstellungskosten und der Kostenkennwert zu

	28,50 m ² * 835 €/m ²	23.797,50 €
+	102,50 m ² * 1.005 €/m ²	<u>103.012,50 €</u>
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010	126.810,00 €
/		131 m ²
=	Kostenkennwert	968 €/m ²

Zustand des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich äußerlich überwiegend in einem altersgerechten Zustand, ist jedoch vollständig entkernt und derzeit nicht bewohnbar.

Das aus brennbaren Baustoffen errichtete Nebengebäude an der nordöstlichen Grenze ist baufällig und aus Brandschutzgründen in dieser Bauweise dort nicht zulässig. Das Gebäude entspricht nicht den Genehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1967.

Für die offene Überdachung und die Eingangsüberdachung entlang des Wohnhauses liegen bei der Gemeinde Breidenbach keine Genehmigungen vor. Die offene Überdachung hat zudem ihr Zielalter erreicht.

3.4 Geplante bauliche Anlagen

Baugenehmigung vom 10.12.2024

Die Baugenehmigung vom 10.12.2024 Aktenzeichen A/05.02/2024-0476 wird dem Amtsgericht Biedenkopf zusammen mit dem Gutachten übermittelt.

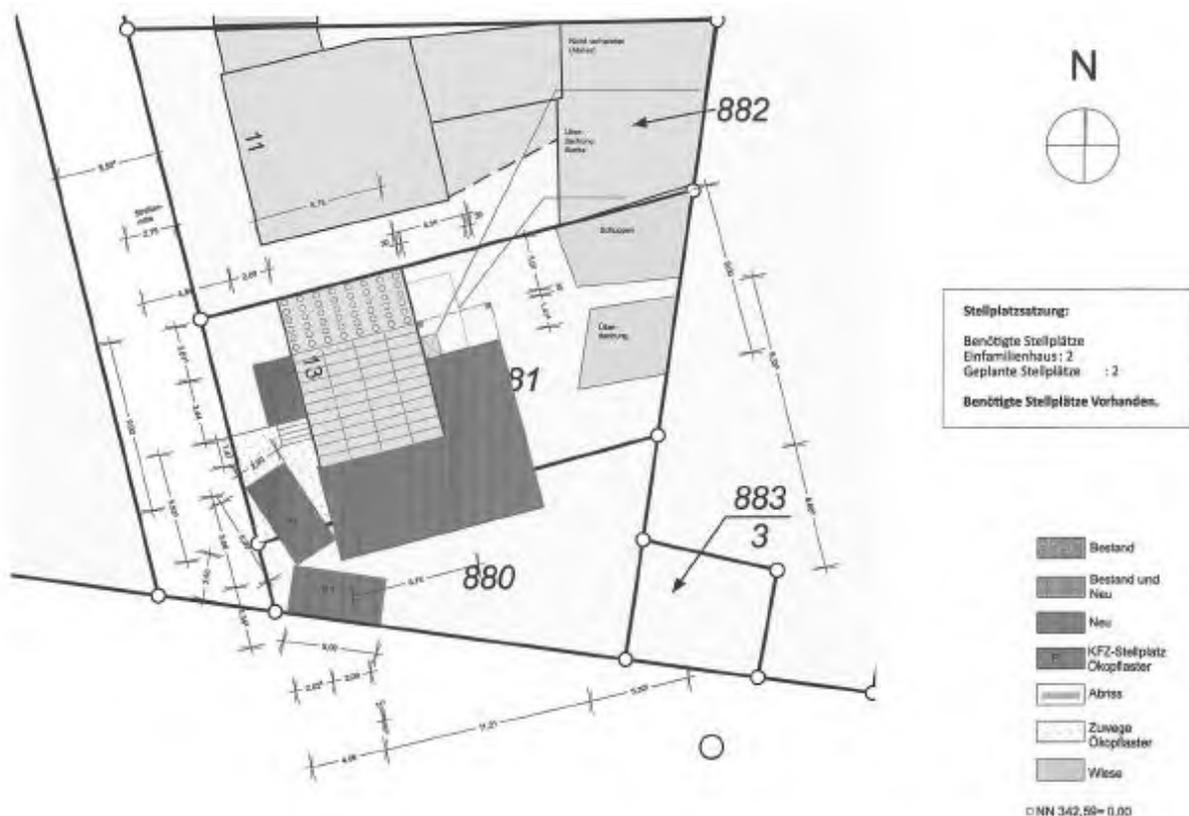
Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung und die Zeichnungen sind der Bauakte mit dem Aktenzeichen A/05.02/2024-0476 entnommen.

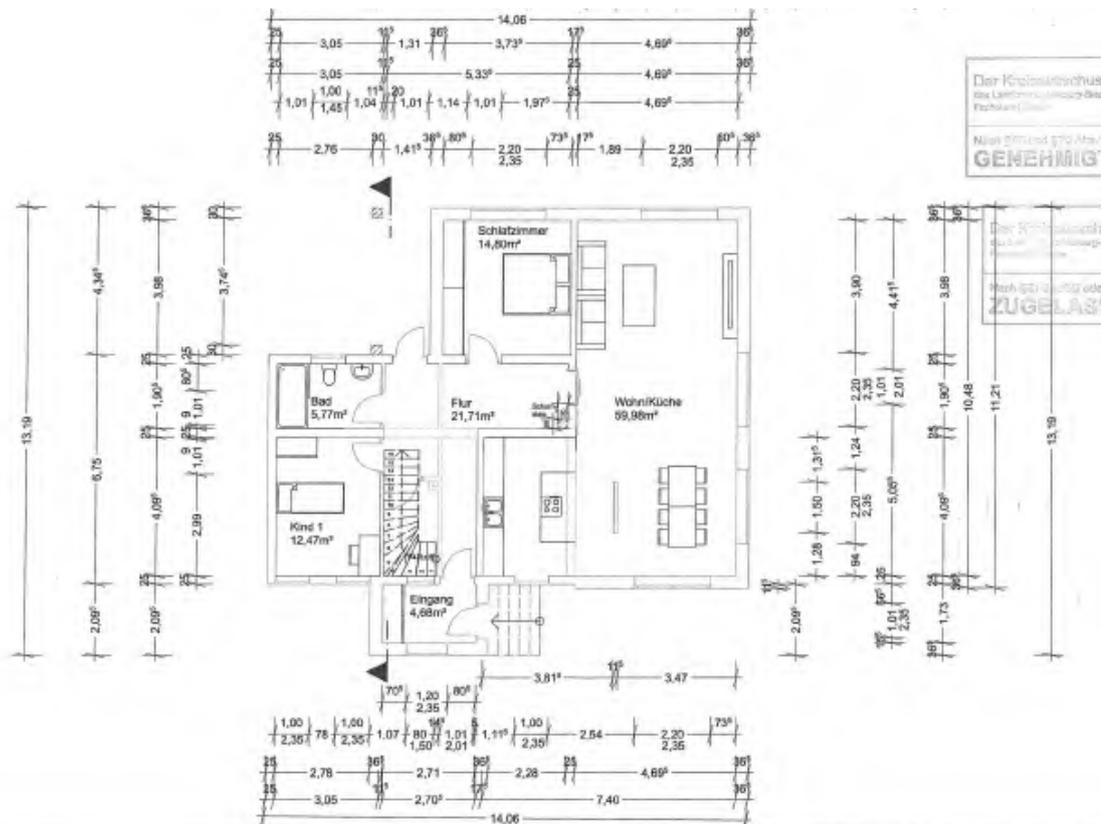
Das Dach des bestehenden Gebäudes wird zurückgebaut, das Erdgeschoss bleibt ohne weitere Eingriffe bestehen. Für das Erdgeschoss bleibt die Grenzbebauung zum nördlich gelegenen Flurstück 882 bestehen und ist in Form einer Befreiung genehmigt. Das Obergeschoss wird bis zum Grenzabstand von 3 m abgetragen, über dem EG ist ein Flachdach geplant.

Im Weiteren sind Anbauten nach Süden und Osten hin geplant, alle Gebäudeteile sollen mit Flachdächern ausgeführt werden.

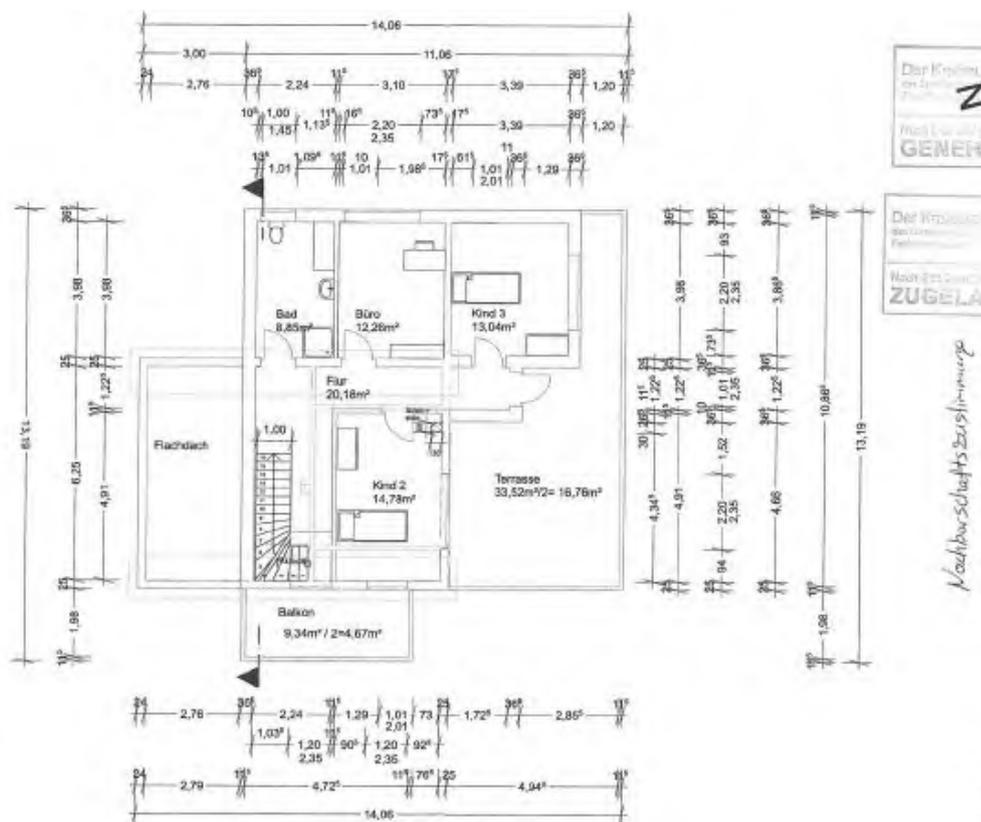
An der Westseite ist ein neuer Hauseingang geplant.



Freiflächenplan



Geplantes Erdgeschoss



Geplantes Obergeschoss



3.5 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

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

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

Erschließung

Das Grundstück wird von der Schulstraße und dem Altweg verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straßen.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), stellt für Neubauten und bei Modernisierungen von Bestandsgebäuden Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden.
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Energieausweis

Das GEG 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.



4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl	<p>Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus.</p> <p>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 über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.</p> <p>Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. 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.</p> <p>Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet und zur Plausibilitätskontrolle zusätzlich der Ertragswert ermittelt.</p>
Vorgehensweise im Sachwertverfahren	<p>Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus den folgenden Komponenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Herstellungskosten der baulichen Anlagen – Alterswertminderung = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + Bodenwert = vorläufiger Sachwert (der Gebäude und des Grundstücks) * Sachwertfaktor = vorläufiger marktangepasster Sachwert ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = Sachwert / Verkehrswert

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.



4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert	Eine durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 mit 65 €/m² angegeben wird.
Bodenrichtwert und Bodenwert	<p>Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • erschließungsbeitragsfrei • Wohnbaufläche • Grundstücksfläche 400 m² <p>Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten bis auf die Größe überwiegend überein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 881/1 • Baureifes Land, • Allgemeines Wohngebiet • Grundstücksfläche insgesamt 467 m²
Anpassung wegen der Lage	Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks, die für das Gebiet am südlichen Rand des Dorfes ermittelt wurde. Das Grundstück ragt zusammen mit zwei weiteren Grundstücken in die Gemeinbedarfsfläche hinein, ein Anpassungsfaktor von 0,95 ist wegen dieser besonderen Situation am Rand der Bodenrichtwertzone und der Störungen infolge Schulbetrieb und Nutzung der Perftalhalle sachgerecht.
Anpassung wegen der Grundstücksform	Das Grundstück ist rautenförmig mit einem günstigen Seitenverhältnis. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Anpassung wegen der Topografie	Das Flurstück liegt an einem Südosthang, die Bebaubarkeit ist nicht maßgeblich erschwert. Die Ostseite des Erdgeschosses ist ebenerdig erreichbar, an der Westseite liegt das Erdgeschoss rund 1 m über dem Gelände. Die Hanglage ist typisch für die Bodenrichtwertzone, ein Anpassungsfaktor ist nicht erforderlich.
Anpassung aufgrund des Stichtages	Der Bodenrichtwert ist in den Jahren zwischen 2010 und 2024 um 10 €/m ² gestiegen. Ich schätze bezogen auf den Wertermittlungsstichtag den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 als zutreffend.
Anpassung wegen der Grundstücksgröße	Aus zahlreichen Untersuchungen und Kauffällen ist bekannt, dass der spezifische Bodenwert eines Grundstückes mit zunehmender Grundfläche abnimmt. Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 400 m ² großes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 467 m ² .



Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht

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

Bei Anwendung der vom Amt für Bodenmanagement festgestellten Werte ergibt sich folgender Umrechnungsfaktor:

Grundstücksgröße	467 m ²	1,07 (interpoliert)
	400 m ²	1,10 (interpoliert)

Die festgestellten Umrechnungskoeffizienten ergeben einen Umrechnungsfaktor von $1,07/1,10 = \mathbf{0,97}$

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Flurstück 881/1

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

Bodenrichtwert 2024	65,00 €/m ²
* Anpassungsfaktor wegen der Lage	0,95
* Anpassungsfaktor wegen der Form	1,00
* Anpassungsfaktor Topografie	1,00
* Anpassungsfaktor Grundstücksgröße	0,97
= spezifischer Bodenwert	59,90 €/m ²
* Grundstücksgröße	467 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	27.973 €



4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwert und Alterswertminderung

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

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

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben. Aufgrund der Wägungsanteile ergibt sich der Kostenkennwert für das nicht entkernte Gebäude aus den Gebäudetypen 1.01 und 1.21 zu 968 €/m² BGF und die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 zu **126.810 €**.

Korrekturen und Anpassungen

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

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im 3. Quartal 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- 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 bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2021:

- 2. Quartal 2024 mit 129,4 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 3. Quartal 2024 mit 130,3 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 4. Quartal 2024 mit 130,8 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 1. Quartal 2025 mit 132,6 Bezugsjahr ist das Jahr 2021

Der Baupreisindex für das zweite Quartal 2025 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet. Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 2. Quartal 2025 in Höhe von

$$132,6 + (0,5 * 1,8 + 0,3 * 0,5 + 0,2 * 0,9) = 133,8 \text{ ermitteln.}$$

Auf 3. Quartal 2025 bezogen schätze ich den **Indexwert von 135,0**.



Herstellungskosten Wohngebäude

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und den Indexwerten ergeben sich die Herstellungskosten des Wohnhauses.

=	Normalherstellungskosten 2010 des Wohngebäudes	126.810 €
*	Baupreisindex 2015/2010	1,41
*	Baupreisindex III/ 2025/2015	1,35
=	Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	241.383 €

Gesamtnutzungs- dauer für NHK 2010

Nach der Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit der geschätzten Ausstattungs- Standardstufe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer **von 70 Jahren.**

Vermutete Restnutzungsdauer

Ohne die ausgeführte Entkernung schätze ich die Restnutzungsdauer des Wohnhauses auf 15 Jahre.

Lineare Alterswert- minderung

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 15 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $55/70 \sim 80$ Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

	Herstellungskosten Wohnhaus	241.383 €
–	rund 80% Alterswertminderung	<u>- 193.106 €</u>

Sachwert des nicht entkernten Gebäudes **48.277 €**

Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz

Anhand der Wägungsanteile, welche dem Baupreisindex zu Grunde liegen, kann der Wert der vorhandenen Bausubstanz hinreichend genau geschätzt werden. Die gesamten Rohbauarbeiten sind dort mit einem Wägungsanteil von 44,469% angegeben, hinzu kommt das Wärmedämmverbundsystem sowie verschiedene Teile noch vorhandener Ausbaurbeiten, so dass der Wert mit **rund 50%** des zuvor ermittelten Sachwertes hinreichend genau geschätzt werden kann.



4.3.2 Sachwert und Marktanpassung

Ermittlung des Sachwerts

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

Sachwert nicht entkerntes Wohnhaus	48.277 €
* Abzug für fehlende Ausbaurbeiten	50%
Restwert der vorhandenen Bausubstanz	24.317 €
Restwert der Nebengebäude	<u>0 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	24.138 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen (3%)	724 €
+ Bodenwert Flurstück 881/1	<u>27.973 €</u>
= Sachwert	52.835 €

Sachwertfaktor

Im **Immobilienmarktbericht 2025** für die Region Mittelhessen sind Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 12.09.2012 veröffentlicht. Als Datenbasis dieses Berichtes sind die Jahre 2023 und 2024 maßgebend.

Sachwertfaktor für das Bewertungsmodell mit linearer Alterswertminderung

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von unter 100.000 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Bodenwerten von 50 bis 99 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 76 €/m²) angegebenen Werten ein Sachwertfaktor von kursiv gedruckten 1,40 bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einer Standardstufe von 2,7 extrapoliert werden.

Der fehlende Innenausbau, der die derzeitige Nutzung der Wohnräume ausschließt, muss mit einem Abschlag beim Sachwertfaktor berücksichtigt werden. Zudem ist der Sachwert weitgehend vom Bodenwert bestimmt, tendiert also schon aus diesem Grund zu 1,0.

Im vorliegenden Fall schätze ich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz des Wohnhauses und dem vom Bodenwert dominierten Sachwert den Sachwertfaktor auf **1,0**.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	52.835 €
* Sachwertfaktor	<u>1,0</u>
Vorläufiger Sachwert	52.835 €

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

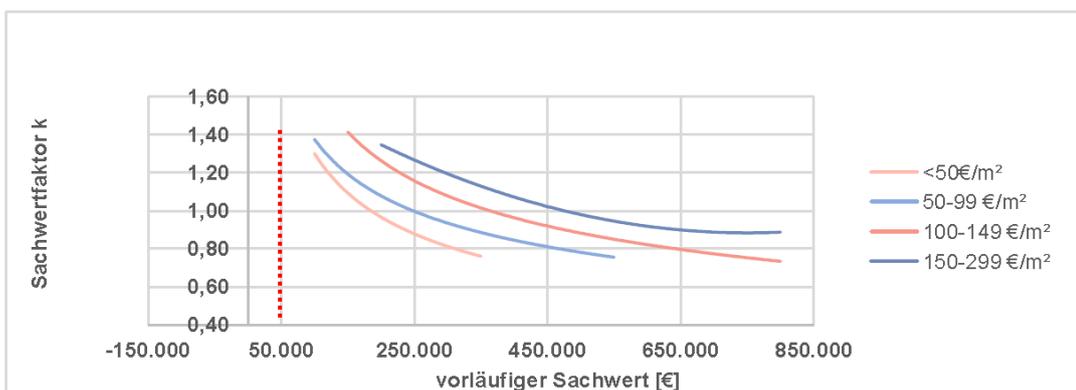
9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

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	<i>1,30</i>	<i>1,38</i>		
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	<i>0,68</i>	0,81	0,92	1,02
500.000		0,78	0,88	0,99
550.000		<i>0,76</i>	0,85	0,95
600.000			0,82	0,93
700.000			0,77	<i>0,88</i>
800.000			<i>0,73</i>	

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 Gebädefaktor [€/m ² bereinigter KP/Wohnfläche)	1.954	1.966	2.359	2.716





4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschuttentsorgung Neben dem angefangenen Bauvorhaben wird auf dem südlichen Teil des Flurstücks zurzeit Bauschutt gelagert. Die gelagerte Menge schätze ich auf rund 15 m³.

Unter der Voraussetzung, dass es sich um unbelastetes Material handelt, ist mit Entsorgungskosten von 150 €/m³ für das Laden-, Sortieren und Entsorgen von Bauschutt zu rechnen, hinzu kommen die Transportkosten mit Bauschuttcontainern.

3 Stück Bauschuttcontainer An- und Abfahren	750 €
15 m ³ * 150 €/m ³ =	<u>2.250 €</u>
Bauschuttentsorgung	3.000 €

Abbruch der vorhandenen Nebengebäude Den Abbruch der vorhandenen Nebengebäude einschließlich der Entsorgung der Abbruchmaterialien schätze ich ebenfalls auf rund **3.000 €**

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 Verkehrswertes

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

Vorläufiger Sachwert	52.835 €
- Abbruch der Nebengebäude	- 3.000 €
- Räumung des Grundstücks von Bauschutt	- <u>3.000 €</u>
Berechneter Verkehrswert	46.835 €

Verkehrswert Flur 1, Flurstück 881/1

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks in der

**Gemarkung Breidenbach, Flur 1, Flurstück 881/1
Größe 467 m²
Gebäude- und Freifläche,
Schulstraße 13**

zum Wertermittlungsstichtag 01. Juli 2025 auf rund

47.000 €

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

Sinn- Fleisbach, den

9. Juli 2025

