



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 10/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über den im **Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf Blatt 6024**
eingetragenen

73/784 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Gemarkung Biedenkopf, Flur 8, Flurstück 419/1,
Wohnbaufläche
Grünwaldstraße 30, 32
35216 Biedenkopf

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Digitale Ausfertigung



Das Gutachten umfasst 41 Seiten.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	17.07.2025
Ortstermin	17.07.2025

Objekt Biedenkopf, Grünwaldstraße 30 Wohnungsgrundbuch Blatt 6024	73/784 Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 4 im 1. Ober- und Dachgeschoss
--	---

Anteiliger Bodenwert	13.971 €
Baujahr (laut Energieausweis)	1963
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre
wohnlich nutzbare Fläche der Wohnung im 1. Obergeschoss	68,9 m ²
wohnlich nutzbare Fläche der Wohnung im Dachgeschoss	13,9 m ²
Monatlich erzielbare Miete einschl. Garage und Stellplatz	570 €/Monat
Rohertrag	6.840 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.965 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,00%
Ertragswert	73.026 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	- 3.000 €

Verkehrswert	70.000 €
Rohertragsfaktor ohne BOG	10,7
Vergleichswert ohne BOG	882 €/m²

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.
- Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist Stephan Schmitt -Hausverwaltungen- Höhenstraße 22 - 35080 Bad Endbach.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Ein Energiepass liegt vor.
- In der Altflächendatei sind keine Eintragungen vorhanden.
- Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- **Für den Aufenthaltsraum im Dachgeschoss fehlt der zweite Rettungsweg.**



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.3	Bauliche Anlagen.....	17
3.4	Sonstiges.....	29
4.	Wertermittlung.....	30
4.1	Verfahrenswahl	30
4.2	Bodenwert Flurstück 419/1	31
4.3	Ertragswertverfahren Wohnung Nr. 4	33
4.3.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	33
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	35
4.3.3	Liegenschaftszinssatz	36
4.3.4	Ertragswert.....	39
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	40
5.	Verkehrswert.....	41



1. Auftrag

**Beschluss vom
23.06.2025
Aktenzeichen
70 K 10/25**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschlüssen vom 23.06.2025, Aktenzeichen 70 K 10/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Stadt Biedenkopf, Hainstraße 63, 35216 Biedenkopf

Zustellungsbevollmächtigter:

Landkreis Marburg- Biedenkopf, Im Lichtenholz 60, 35043 Marburg

(Gläubiger)

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

betreffend den unter der laufenden Nummer 3 im

Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf, Blatt 6024

eingetragenen 73/784 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,

Gemarkung Biedenkopf, Flur 8, Flurstück 419/1

Wohnbaufläche, Grünwaldstraße 30, 32, 1.263 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 Abteilung II des Grundbuchs sind laut Grundbuchauszug vom 21.05.2025 keine Eintragungen vorhanden.

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

**Sondernutzungsrecht
gemäß Blatt 6024**

Wohnungsgrundbuch Blatt 6024:

73/784 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Biedenkopf Flur 8, Flurstück 419/1 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit „4“ bezeichneten Räumen und dem Teileigentum an der mit „13“ bezeichneten Garage. Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums beschränkt.



2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Dipl.-Ing (TU) 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	Bei dem bebauten Flurstück 419/1 handelt es sich um ein in Biedenkopf, Grünewaldstraße 30,32 gelegenes Grundstück, das in den Jahren 1960/63 mit einem Doppelhaus mit jeweils 6 Wohneinheiten bebaut wurde. Im Untergeschoss der massiv errichteten zweigeschossigen Gebäude sind jeweils eine Wohnung und Garagen eingebaut, zudem Kellerräume der einzelnen Wohnungen und Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen. Im Haus 30 befinden sich drei Garagen, der Hausanschlussraum, der Heizungsaufstellraum und ein Trockenraum. Im Haus 32 sind zwei Garagen, Heizungsaufstellraum und Tankraum sowie zwei allgemein zu nutzende Räume untergebracht. Jeweils eine Garage in den Häusern 30 und 32 ist nicht überbaut. Der zu bewertende 73/784 Miteigentumsanteil betrifft die Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses Nr. 30 und einen Raum im Dachgeschoss mit Dusche und WC. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, ein Abstellraum im Dachgeschoss sowie eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage.
Eigentümer	Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 21.05.2025 ist der derzeitige Bewohner auch als Eigentümer des Miteigentumsanteils eingetragen.
Wertermittlungstichtag	Wertermittlungstichtag ist der 17.07.2025 , der Tag der Ortsbesichtigung. Dieser Tag ist gleichzeitig auch der Qualitätstichtag.
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung wurde am 17.07.2025 in der Zeit von 16.00 Uhr bis 16.30 Uhr durchgeführt. Anwesend waren: • Der Eigentümer • Frau Barbara Beck • und der Unterzeichnende. Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 31 Digitalfotos gefertigt.
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Biedenkopf • Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf, • Blatt 6024, • Gemarkung Biedenkopf, • Lfd. Nr. 3, • 73/784 Miteigentumsanteil an dem Grundstück • Flur 8, Flurstück 419/1, Wohnbaufläche • Grünewaldstraße 30, 32 • Größe 1.263 m²



Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Teilungserklärung vom 07.12.1994
- Grundrisszeichnungen der Wohnungen
- Grundbuchauszug vom 21.05.2025
- Energieausweis vom 22.07.2025, gültig bis 21.07.2035
- Auskünfte des Hausverwalters

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)
- 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
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 2/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator der letzten Jahre bis 2025 für Wohnraum-
mieten, 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

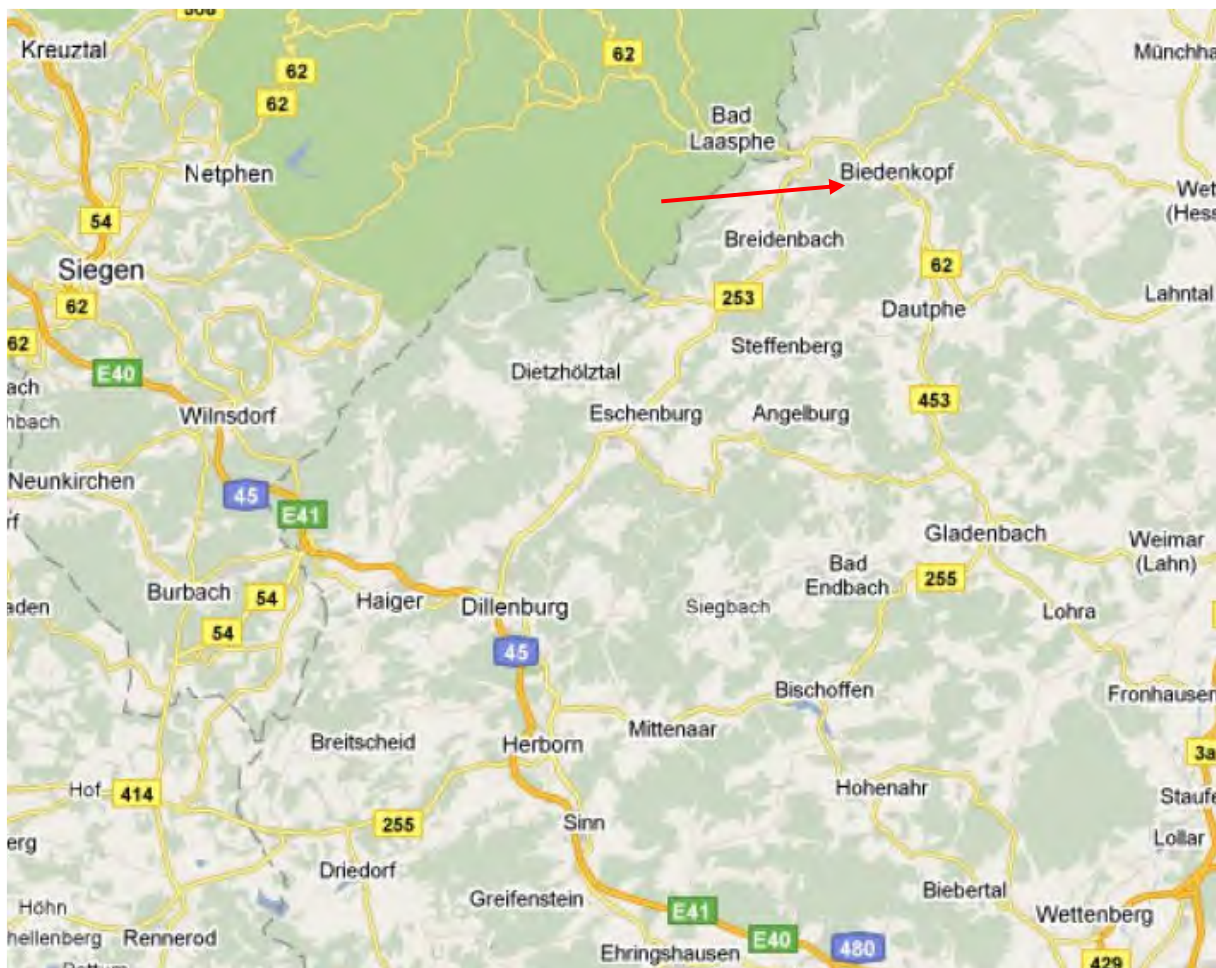
3.1 Lage

Lage der Stadt

Biedenkopf liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen. Die Stadt Biedenkopf hat zusammen mit ihren 8 Stadtteilen ungefähr 14.200 Einwohner.

Entfernungen

- nach Marburg 27 km
- nach Gießen 50 km
- nach Frankfurt 120 km
- nach Wiesbaden 150 km
- nach Kassel 110 km



Die Lage von Biedenkopf im Großraum Hessen und dem nördlich angrenzenden Bundesland Nordrhein-Westfalen

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 35 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 40 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf ca. 600 m entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 27 km entfernt

Infrastruktur

Der öffentliche Nahverkehr wird über ein Netz von Busverbindungen und der naheliegenden Bahnstrecke gewährleistet.

In der ehemaligen Kreisstadt und dem heutigen Mittelzentrum Biedenkopf befinden sich mehrere Kindergärten, Grund- Haupt- und Realschulen und ein Gymnasium. Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus entsprechen dem Niveau eines Mittelzentrums.

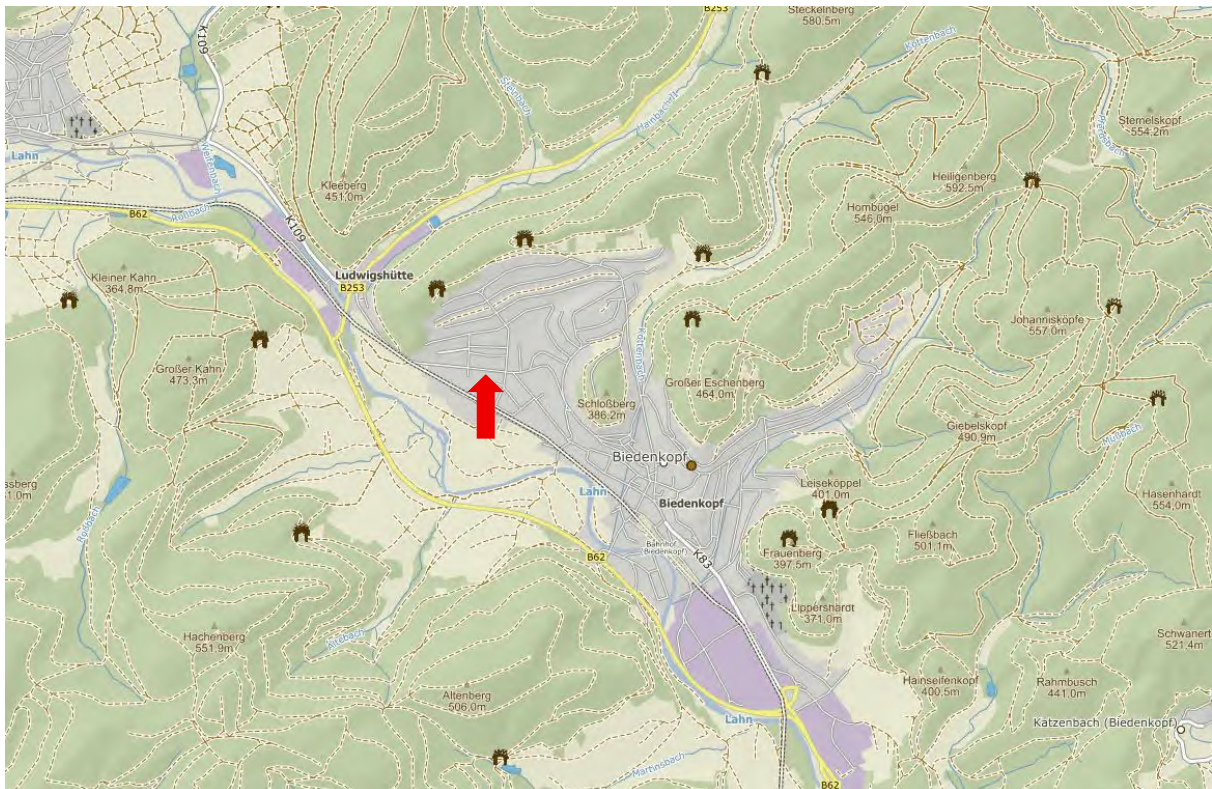
Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt, aber auch in stadtnahen Einkaufszentren runden das Angebot ab.

Größere Industriegebiete befinden sich überwiegend am südlichen Stadtrand und weitergehend in den anschließenden Orten entlang des Lahntales.

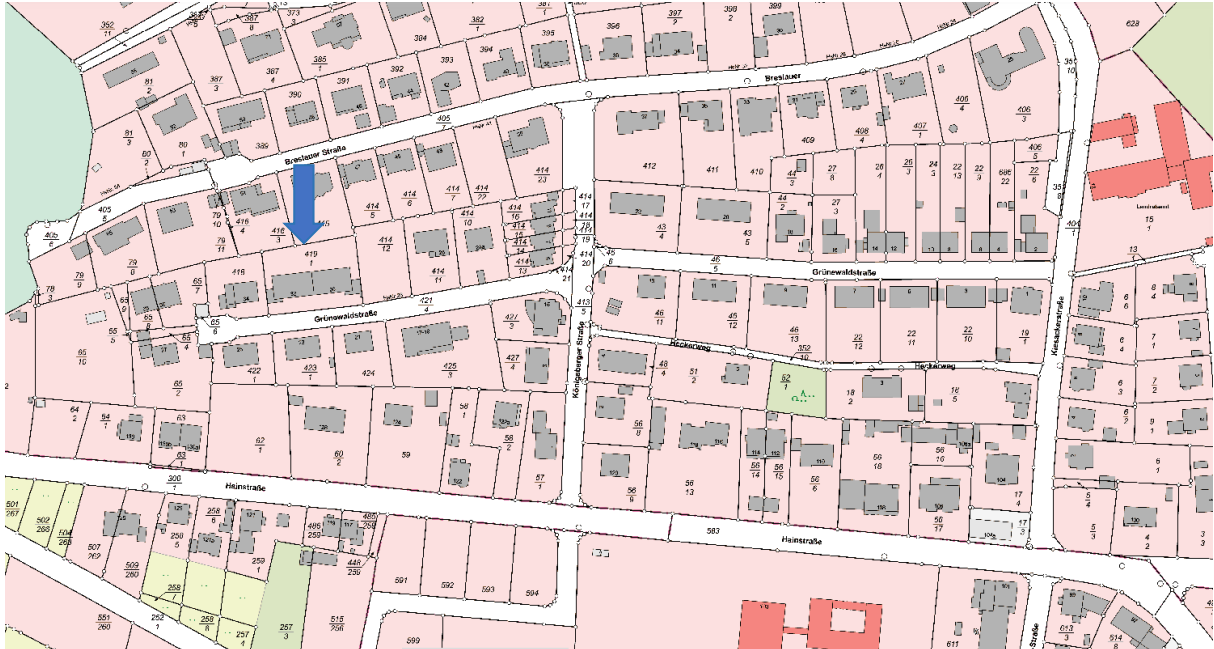
Der Hausberg von Biedenkopfs, die Sackpfeife (674 m), ist die höchste Erhebung im Landkreis Marburg- Biedenkopf, mit Rundblick übers Rheinische Schiefergebirge und das Marburger Bergland.

Die Altstadt besticht besonders durch ihre engen Gassen mit alten Fachwerkhäusern und dem Schlossberg. In den umliegenden Ortschaften sind ebenfalls gut erhaltene Fachwerkhöfe zu finden.

Auch für kulturell Interessierte hat Biedenkopf einiges zu bieten: Im Scharthenhof in Eckelshausen finden regelmäßig klassische Kammermusik - Vorführungen statt. Im Landgrafenschloss finden ebenfalls Musikvorführungen statt, sowie Kunstausstellungen beispielsweise im Rathaus.



Biedenkopf mit der Lage der Grünwaldstraße



Grünwaldstraße 30 und 32 nordwestlich vom Stadtkern Biedenkopfs

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt in der Grünwaldstraße in Biedenkopf. Die schmale Anliegerstraße ist als Sackgasse ausgeführt, sie liegt westlich des Stadtkerns am Rand der Kernstadt von Biedenkopf.

Die Grünwaldstraße ist eine Parallelstraße der Hainstraße, somit der ehemaligen Bundesstraße 62, welche die Städte Bad Laasphe, Biedenkopf und Marburg verbindet. Die B 62 führt mittlerweile als Umgehungsstraße südlich um die Stadt Biedenkopf.

Wichtige Kommunikations-, Verkehrs- und Einkaufsinstitutionen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen (Bahnhof, Schulen, Ladengeschäfte, Kirchen, etc.).

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem bevorzugten Wohngebiet von Biedenkopf, das überwiegend mit rein wohnlich genutzten Gebäuden in offener Bauweise bebaut ist.

Grundstücksform

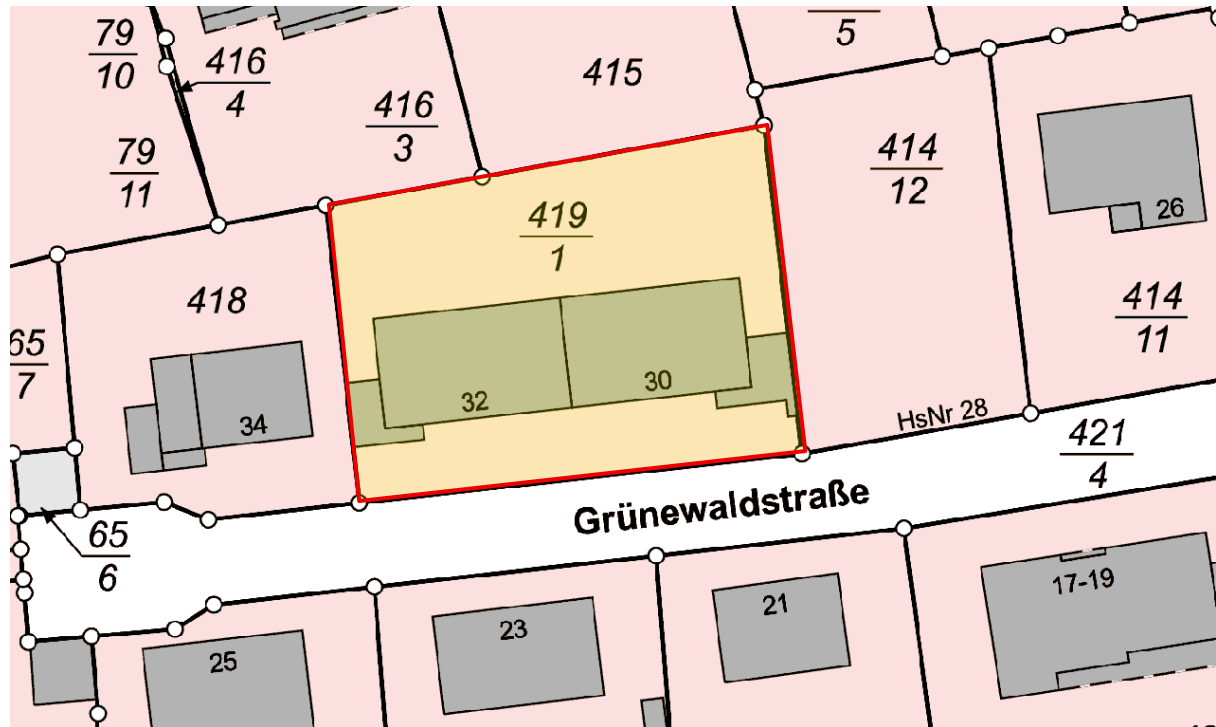
Das 1.263 m² große Grundstück hat eine fast rechteckige Form, es ist im Zuge der Aufteilung in Miteigentumsanteile aus der Vereinigung von zwei Einzelgrundstücken entstanden.

Topografie

Aufgrund der steilen Südhanglage ist das Untergeschoss von der Grünwaldstraße aus ebenerdig zugänglich, die Nordseite des Untergeschosses der beiden Doppelhäuser ist vollständig mit Erde abgedeckt.

Parkplätze

Zur Wohnung gehört **eine Garage und der davor liegende Stellplatz**. Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der geringen Straßenbreite nur eingeschränkt zu.



Grünwaldstraße 30 und 32

**Grünwaldstraße
Blick nach Osten**



**Grünwaldstraße
Blick nach Westen**



**Ansicht von dem
Objekt in der
Grünwaldstraße**



**Wohnung 4 im 1. OG
mit Garage und
Stellplatz**



Loggia der Wohnung



Außenfläche nördlich des Doppelhauses



Außenfläche nördlich des Doppelhauses





Immissionen

Die Grünewaldstraße ist eine innerstädtische Zufahrtstraße mit ausschließlich Anliegerverkehr. Von ihr gehen am Bewertungsobjekt nur sehr geringe Verkehrslärmimmissionen aus.

Immissionen durch die viel befahrene Hainstraße in der Tallage und der Bahnlinie sowie die auf der gegenüberliegenden Talseite geführte Bundesstraße B 62 sind am Objekt nicht störend wahrnehmbar, sie werden durch die südliche Bebauung entlang der Grünewaldstraße deutlich abgeschirmt.

Lagebeurteilung insgesamt

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- gute Wohnlage in einem Wohngebiet der Kernstadt von Biedenkopf
- gute Erreichbarkeit der nächsten Städte
- mäßige Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern (Autobahnen)
- mäßige Belastungen durch Immissionen (Bahnlinie, Hainstraße und B62)
- starke Südhanglage
- gute Besonnungslage
- gute Begrünung in der Umgebung
- gute Aussichtslage mit Blick ins Lahntal.

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnmieten.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Verwalter Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist Herr Stephan Schmitt - Hausverwaltungen- Höhenstraße 22, 35080 Bad Endbach.

Mietverträge Die Wohnung wird vom Eigentümer selbst genutzt.

Eintragung im Wohnungsgrundbuch Blatt 6024 mit Verweis auf die Teilungserklärung 73/784 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Grünewaldstraße 30, 1. Obergeschoß links mit Balkon und dem Zimmer mit Dusche im Dachgeschoß, ein Keller im Untergeschoß und ein Abstellraum im Dachgeschoß verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 13 und dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenvorplatz jeweils in der Anlage 2 zu dieser Urkunde beigefügten Flurkartenabzeichnung.

Auszüge aus der Teilungserklärung vom 07.12.1994 Die Eigentümerin hat beantragt den Grundbesitz auf dem Grundstück Grünewaldstraße 30/32 bestehend aus einem Doppelhaus mit 12 Wohneinheiten, 5 Garagen und 5 PKW-Stellplätzen nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in Miteigentumsanteile verbunden mit Sonder- bzw. Teileigentum und Sondernutzungsrechten aufzuteilen.

Aufteilungsplan Nr. 4

73/784stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Grünewaldstraße 30, 1. Obergeschoß links mit Balkon und dem Zimmer mit Dusche im Dachgeschoß, ein Keller im Untergeschoß und ein Abstellraum im Dachgeschoß

verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 13 und dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenvorplatz jeweils in der Anlage 2 zu dieser Urkunde beigefügten Flurkartenabzeichnung.

Sondereigentum ist/ sind:

- Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räumen einschließlich des Loggien- und Balkonbelages,
- die nichttragenden Zwischenwände,
- der Wandputz und die Wandverkleidung sämtliche, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume, einschließlich Anstrich, Tapeten und sonstiger etwaiger Ausschmückungen der Räume,
- die Innenseite der Wohnungsabschlusstüre,
- Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum insbesondere Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Einbaumöbel, Garderoben, Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstückes im Sinne der §§ 93- 95 BGB sind,

- Zähler, Mess- und Verteilungseinrichtungen auch für die Heizversorgung, sofern sie nicht Eigentum der Versorgungsbetriebe, auch soweit sich diese außerhalb der Sondereigentumsräume, z.B. im Keller, befinden, ferner auch Läutevorrichtungen an der Grenze der Sondereigentumsräume, Leitungen für Fernsehen, Radio und Telefon bis zur gemeinsamen Steigleitung. Dieses gilt auch, soweit sich im Sondereigentum befindliche Zähler in Wohnungen Dritter befinden. Der Verwalter bzw. von ihm zu benennende Dritte haben das Recht zur Zählerablesung und Kontrolle der Zähler.
- Loggien, Balkone, sofern Teile davon nicht kraft zwingender gesetzlicher Bestimmungen im Gemeinschaftseigentum stehen sowie die Rollläden,
- die im Aufteilungsplan den einzelnen Wohnungen zugeordneten Keller.

Besonderheiten

Instandhaltung- und Instandsetzungspflichten

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Erneuerung und Instandhaltung der Wohnungsfenster (*sind gemeinschaftliches Eigentum*) innerhalb seines Sondereigentums selbst durchzuführen. Die Erneuerung kann durchgeführt werden, wenn gewährleistet ist, dass das durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft festgelegte Fenstermodell von einer Fachfirma eingebaut wird. Zuvor ist die Zustimmung des Verwalter einzuholen. Die Kosten gehen zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers.

Im Rahmen einer Gebrauchsregelung nach § 15 WEG werden an den 5 PKW- Stellplätzen alleinige und ausschließlich Nutzungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Wohnungen 2,6,9,11 und 12 gemäß beiliegendem Lageplan eingeräumt.

Die laufende Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung des Stellplatzes obliegt dem jeweiligen nutzungsberechtigten PKW-Stellplatzinhaber, der auch für die hierfür anfallenden Kosten unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer aufzukommen hat.

Für etwaige im Gemeinschaftseigentum verbleibende PKW-Stellplätze haben alle Eigentümer für die laufende Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung einschließlich der Ein- und Ausfahrten und der befestigten Fläche vor den PKW- Stellplätzen aufzukommen.

Gemäß 2.5.17 ist das gemeinschaftliche Eigentum an den mit Ziff. 18 bezeichneten Einheiten mit Sondernutzungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer Gründewaldstraße 30 bzw. Gründewaldstraße 32 belastet. Die laufende Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung dieser Einheiten obliegen den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

Raum im Dachgeschoss

Der Raum im Dachgeschoss hat unter Berücksichtigung der Dachschrägen eine Wohnfläche von rund 12,2 m². Die Belichtung über das Dachflächenfenster mit den Abmessungen 1,02*0,95 m= 0,97 m² entspricht nicht den Anforderungen welche die Hessischen Bauordnung (HBO) im § 50 (2) an die Belichtung stellt 12,2 m²/ 8= 1,53 m².

Ein zweiter Rettungsweg entsprechend den Vorgaben der HBO § 36 ff. ist zudem nicht vorhanden.



Rechte und Lasten	In Abteilung II des Grundbuchs sind laut vorliegendem Grundbuchauszug keine Rechte und Lasten eingetragen.
Baulasten	Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz vom 26.06.2025, sind für das Flurstück 419/1 in der Flur 8 der Gemarkung von Biedenkopf, <u>keine Baulasten</u> im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Altlasten	Gemäß Auskunft vom 30.06.2025 des Regierungspräsidiums Gießen, liegt in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Flurstück 419/1 in der Flur 8 der Gemarkung von Biedenkopf derzeit <u>kein Eintrag</u> vor.
Baurecht	Für das Gebiet Grünwaldstraße in der Stadt Biedenkopf existiert laut Internetrecherche im Geoportal des Landkreises Marburg-Biedenkopf kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich nach BauGB § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Abgabenrechtliche Situation	Es wird unterstellt, dass in absehbarer Zeit keine Straßen- und Kanalbeiträge zu erwarten sind, das Grundstück ist erschlossen, die Straße ist ausgebaut.
Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?	• Mietvertragnicht vorhanden • Rechte und Lasten in Abt. IInicht vorhanden • BaurechtBodenwert • Baulastennicht vorhanden • Altlastennicht vorhanden • Abgabenrechtliche SituationBodenwert

3.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Baujahr

Es handelt sich um einen 73/784 Miteigentumsanteil an einem Grundstück, in Biedenkopf, das in den Jahren 1960 bis 1963 mit einem Doppelhaus mit jeweils 6 in sich abgeschlossenen Wohneinheiten bebaut wurde.

Die Wohnungen wurden im Jahr 1994 in Miteigentumsanteile aufgeteilt und im Falle der zu bewertenden Wohnung 4 am 05.04.1995 in Blatt 6024 des Wohnungsgrundbuchs von Biedenkopf eingetragen.

Gegenstand dieses Gutachtens ist die mit Nr. 4 gekennzeichnete Wohnung im Haus Nr. 30, 1. Obergeschoss, links gelegen, bestehend aus 3 Zimmern mit Küche, Bad, WC, Loggia und Balkon sowie im Dachgeschoss ein Zimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Bauweise des Gebäudes

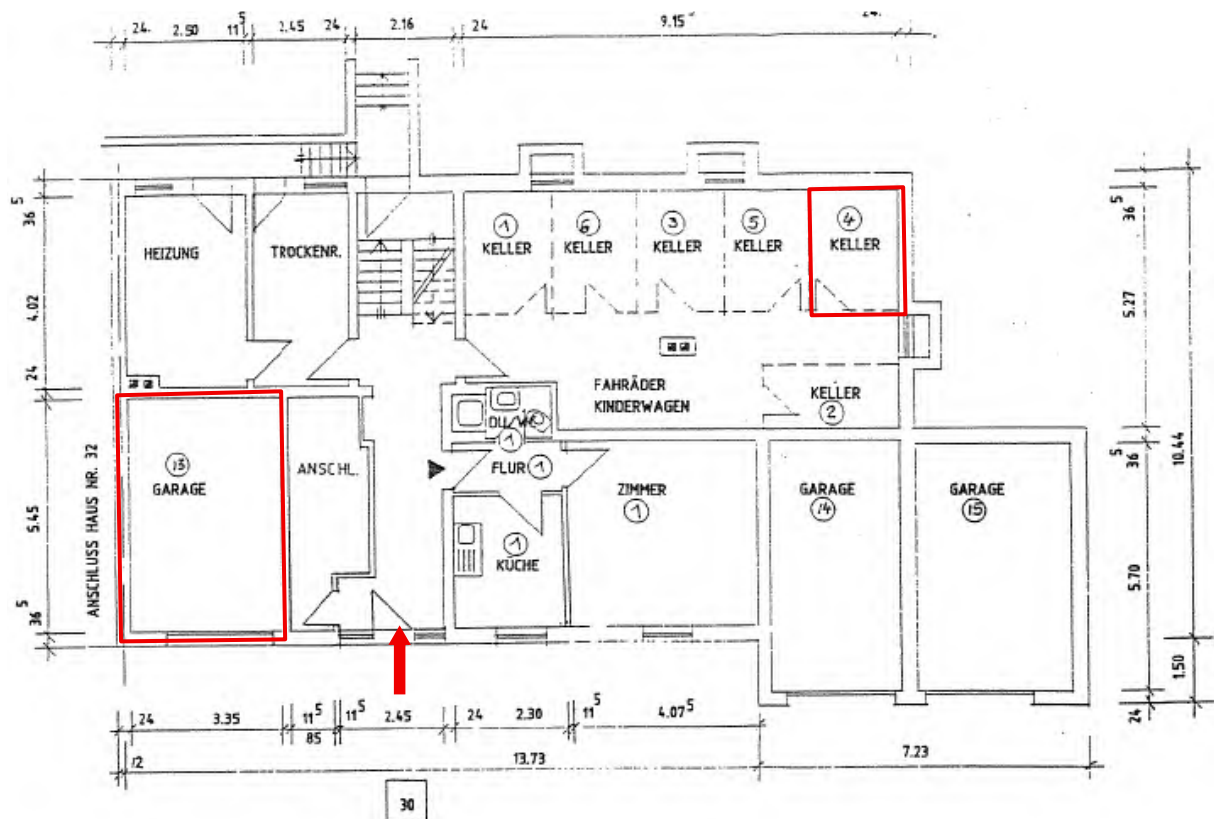
- Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten in Massivbauweise errichtet.
- Fassade verputzt und gestrichen
- Untergeschoss mit Kellerräumen, Heizung und Hausanschlussraum und integrierten Garagen
- Untergeschoss je Doppelhaus eine Wohneinheit (Nr. 1 und Nr. 7)
- Erd- und Obergeschosse mit je 2 Wohneinheiten (Nr. 2 bis Nr. 5)
- Dachgeschoss mit je 1 Wohneinheit (Nr. 6 und Nr. 12) sowie ein Raum zur Wohnung 4 gehörend.
- Satteldach ohne Gaupen, jedoch mit Dachflächenfenstern
- Dachdeckung mit Pfannen
- massive Decken über den Geschossen
- Treppenhaus mit geradläufigen Massivtreppenläufen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung vor dem Jahr 1990 erneuert
- Kunststoffrollläden an allen Wohnraumfenstern

Ausstattung des Sondereigentums

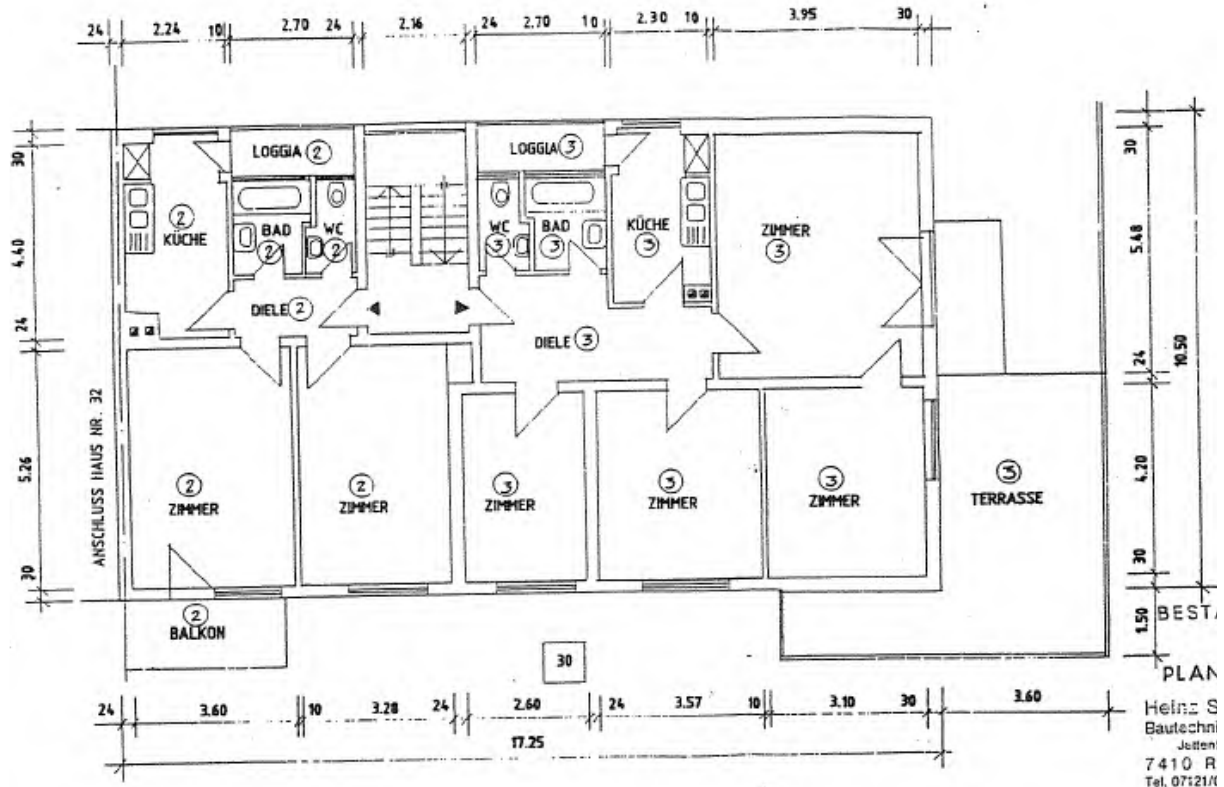
- Wände in den Wohnräumen und der Küche verputzt, teilweise tapeziert und gestrichen,
- Boden in den Wohnräumen und in der Küche PVC oder Linoleum und teilweise zusätzlich mit Teppichboden belegt. Teilweise Fliesenspiegel an der Wand
- Leichte Innentüren mit Stahlzargen
- Badezimmer im OG mit Wanne und Waschbecken, separates WC mit Waschbecken. Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, Boden gefliest.
- Dusche im Dachgeschoss mit Waschbecken und WC, Wände teilweise gefliest, Boden gefliest.
- Stahl- Gliederheizkörper in Heizkörpernischen
- Elektroinstallation weitgehend Originalzustand ohne FI- Schalter, wenige Schalter und Steckdosen
- Wände in der Garage verputzt und gestrichen, Estrichboden

Ausstattung des Gemeinschaftseigentums

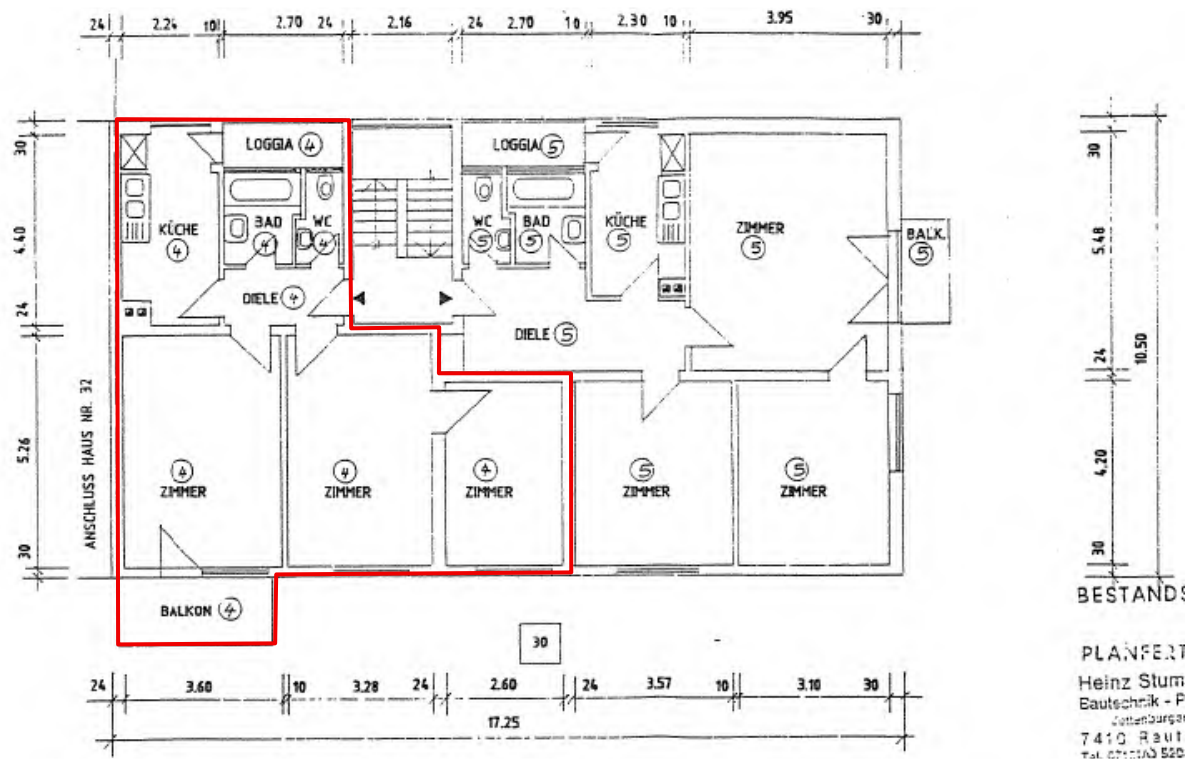
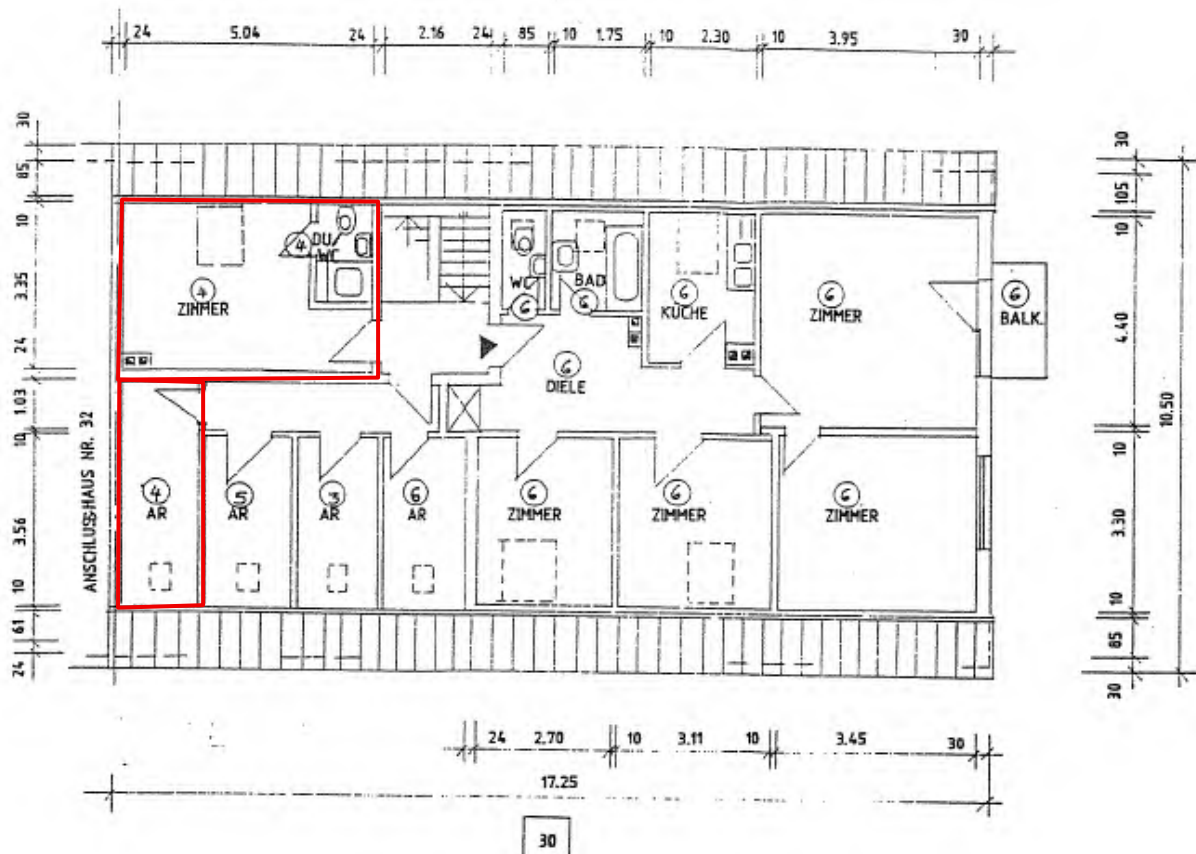
- Treppenhaus Werksteinbelag, Wände verputzt und gestrichen
- Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung Wärmerzeuger Baujahr 2003, Brenner Baujahr 2018
- Elektroinstallation weitgehend im Originalzustand



Untergeschoss Haus 30



Erdgeschoss Haus 30

**Obergeschoss Haus 30, Wohnung Nr. 4****Dachgeschoss Haus 30, Zimmer Wohnung 4 und Abstellraum (Dachneigung ~40 Grad)**



Eingang und Treppenhaus (2008 erneuert)



Hauptverteilung Wohnungen



Detail Verteilung: Vermutlich Stegleitungen ohne Schutzleiter

**Verteilung für
Wohnung 1 und
Gemeinschaftsstrom**



Kellerraum



Dachdeckung



östliches Zimmer



mittleres Zimmer

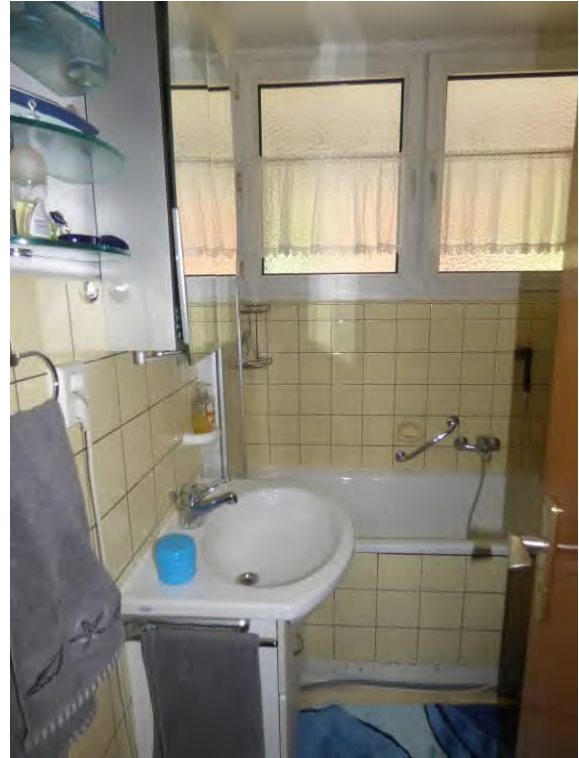


westliches Zimmer





WC



Bad



Bad



Küche

**Loggia an der Nord-
seite**



**Zimmer im
Dachgeschoss**

**(Sonnenschutz
vor dem
Dachflächenfenster)**



**Zimmer im
Dachgeschoss**

**Blick Richtung
Bad mit Dusche**



**Bad im Dachgeschoss****Detail Dusche****Zustand der Wohnung**

Die Wohnung ist weitgehend im Originalzustand. Die Teppichbodenbeläge sind auf den ursprünglichen PVC- oder Linoleumböden verlegt. Insbesondere die Installationen Elektro, Wasser, Abwasser und Heizung sowie die Badezimmereinrichtung sind deutlich überaltert.

Zustand des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem gepflegten, weitgehend altersgerechten Originalzustand. Verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Vermutlich Ende der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre wurden beispielsweise die ursprünglich eingebauten Holzfenster gegen Kunststofffenster getauscht. Die Haustüren sind 2003 erneuert worden.

Treppenhaus mit Sprechanlage 2008 und die Außenfassade 1999 sind ebenfalls modernisiert worden. Der ölbetriebene Wärmeerzeuger ist laut Angabe der Hausverwaltung im Jahr 2003 eingebaut worden. Der Ölbrenner wurde im Jahr 2018 nochmals ausgetauscht.

Die Elektroinstallation entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen, es sind nur sehr wenige Stromkreise vorhanden, Fehlerstromschutzschalter sind nicht eingebaut.

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Fertigstellungs- und Unterhaltungsrückstände habe ich bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Protokolle der Eigentümerversammlungen

Protokolle der Eigentümerversammlungen haben nicht vorgelegen. Die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2024 wurden mir von der Hausverwaltung mit ca. 44.000 € angegeben.



Aufteilung und wohnl. nutzbare Flächen

Sondereigentum Nr. 4

Wohnfläche Wohnung 4, Grünwaldstraße 30

Obergeschoss	Rohbau			
	m	m	-	m ²
Küche	2,240	4,400	0,970	9,560
Loggia	2,700	1,250	0,500	1,688
Bad (Aufmaß)	1,530	2,030	1,000	3,106
Bad	0,250	0,830	1,000	0,208
WC (Aufmaß)	0,810	2,030	1,000	1,644
WC	0,250	1,050	1,000	0,263
Flur (Aufmaß)	2,700	1,230	1,000	3,321
Balkon (Aufmaß)	3,560	1,120	0,250	0,997
Wohnzimmer	3,600	5,620	0,970	19,625
Zimmer	3,280	5,620	0,970	17,881
Zimmer	2,600	4,200	0,970	10,592
				68,885 m ²
Dachgeschoss				
Zimmer	5,040	3,350	1,000	16,884
Abzug Dusche/WC	1,200	2,180	-1,000	-2,616
Dusche und WC	1,100	2,080	1,000	2,288
Schräge (Drempel 1,10 m)	4,940	1,080	-0,500	-2,668
				13,888 m ²

Wohnfläche Wohnung 4

82,77 m²

Die Flächen sind aus den im Plan dargestellten Rohbaumaßen unter Berücksichtigung von 3% Abzug für Putz und Belag angegeben. Soweit keine Maße angegeben sind, wurden die Räume beim Ortstermin im fertigen Zustand gemessen und damit ohne Abzug für Putz berechnet.

Der Balkon ist mit ¼ seiner Fläche in der Wohnfläche enthalten, die dreiseitig eingehauste und überdachte Loggia mit ½ ihrer Fläche.

Gesamtnutzungs- dauer

Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von neu errichteten Mehrfamilienwohnhäusern bei 70 ± 10 Jahren. Aufgrund der Bauweise und Ausstattung schätze ich eine Gesamtnutzungsdauer **(GND) von 75 Jahren**.

Restnutzungsdauer am Wertermitt- lungstichtag

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt.

Baujahr	1963
Gesamtnutzungsdauer:	75 Jahre
Schwerpunkt der Modernisierung ca. im Jahr	2005
Verlängerung der Restnutzungsdauer 2005	34 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer bis:	2039
rechnerische Restnutzungsdauer am WES:	14 Jahre
geschätzte Restnutzungsdauer	15 Jahre
fiktives Baujahr	1965
fiktives Alter am WES	60 Jahre



Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2005	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1963	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	42	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	4
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

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	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 $(\text{Alter}/GND) \cdot 100$.

		a	b	c
Modernisierungspunkte	4	0,7300	1,5770	1,1133
Gesamtnutzungsdauer (GND):	75			
Alter:	42			
Relatives Alter:	56%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 &= 17,17 \\
 b \cdot \text{Alter} &= -66,23 \\
 c \cdot GND &= 83,50
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 34 Jahre



Restnutzungsdauer Aufgrund des vorgefundenen, gepflegten Zustands der sich bei der Ortsbesichtigung an allen Gebäudeteilen, des Gemeinschaftseigentums zeigte, den vorgenommenen Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum und wegen der vorhandenen Rücklagen, welche für die Erneuerung der zwischenzeitlich über 60 Jahre alten Installationsleitungen verwendet werden könnten, schätze ich die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag auf 15 Jahre.**

Raum im Dachgeschoss

Der Raum im Dachgeschoss hat unter Berücksichtigung der Dachschrägen eine Wohnfläche von rund 12,2 m². Die Belichtung über das Dachflächenfenster mit den Abmessungen 1,02*0,95 m = 0,97 m² entspricht nicht den Anforderungen welche die Hessischen Bauordnung (HBO) im § 50 (2) an die Belichtung stellt 12,2 m²/ 8 = 1,53 m².

Ein zweiter Rettungsweg entsprechend den Vorgaben der HBO § 36 ff. ist zudem nicht vorhanden.

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

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.
- Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Grünewaldstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser, Gas und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße. Breitbandkabel sind ebenfalls vorhanden.
- Energetische Qualität** Das Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 zuletzt geändert am 16.10.2023 stellt für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität und die künftige Verwendung erneuerbarer Energien. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bestandsgebäude mit allenfalls mittleren energetischen Eigenschaften. Das Gebäude wurde vor Einführung der Wärmeschutzverordnung 1982 errichtet.
- Energieausweis** Der Energieausweis, mit Datum 22.07.2025 auf der Basis des **Energieverbrauchs** ausgestellt, weist einen Endenergieverbrauch von **128,9 kWh/(m²*a)** aus, was mit dem Heizmedium Öl einem Primärenergieverbrauch von rund 142 kWh/(m²*a) entspricht, zugeordnet ist das **Verbrauchslabel „E“** das für Gebäude über 125 kWh/(m²*a) gilt.
- Die Treibhausgasemissionen sind mit **39,92 kg CO₂- Äquivalent/(m²*a)** im Energieausweis angegeben.
- Empfehlungen zu energetischen Verbesserungen werden im vorliegenden Energieausweis nicht gemacht.
- 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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine **Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus**. Bei dieser Art Immobilien handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden.

Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen **Ertragswertverfahrens**, wie es in Abschnitt 3, Unterabschnitt 2 der ImmoWertV normiert ist.

Das für Miteigentumsanteile ebenfalls zur Verfügung stehende **Vergleichswertverfahren** kann nur angewandt werden, wenn eine ausreichend große Anzahl von Vergleichspreisen aus zeitnahen Kauffällen bekannt ist. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement in Marburg konnte mir keine aktuellen Vergleichspreise nennen, die gesichert mit dem Objekt verglichen werden könnten.

Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt im vorliegenden Fall von folgenden Eingangsgrößen ab:

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

Es wird das allgemeine Ertragswertverfahren nach §17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV bzw. nach 4.1 der Ertragswertrichtlinie angewendet.

	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Jährlicher Reinertrag (Bodenwertanteil + bauliche Anlagen)
-	Verzinsung des Bodenwertanteils
=	Reinertrag der baulichen Anlagen
*	Ertragsvervielfältiger
=	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Ertragswert
±	Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

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

4.2 Bodenwert Flurstück 419/1

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Die 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 105 €/m² angegeben wird. Zum Stichtag 01.01.2022 war er mit 100 €/m² angegeben. Der Stichtag liegt rund 1,5 Jahre zurück, so dass ich den aktuellen Wert am Wertermittlungsstichtag auf **110 €/m²** schätze.

Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche 900 m²
- Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) 0,60

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

- Flurstück 419/1
- Baureifes Land, Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche 1.263 m² (teilbar)

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 900 m² großes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück hat zwar eine Größe von 1.263 m², ist jedoch aus zwei Grundstücken zusammengelegt worden und jederzeit zwischen den Gebäuden wieder teilbar. Die Anpassung erfolgt daher bezogen auf ein nur 631,5 m² großes Grundstück.

Immobilienmarktbericht Hessen

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



Anpassungsfaktor Grundstücksgröße	Abgeleitet aus den Umrechnungskoeffizienten für ein 900 m ² großes Grundstück = 0,93 und einem ca. 650 m ² großen Grundstück 1,00 ist ein Anpassungsfaktor von $1,00/0,93 = 1,08$ für die Grundstücksgröße zu berücksichtigen												
Anpassung wegen der Lage	Das Bewertungsgrundstück liegt zentral in der Richtwertzone. Die Lage entspricht der allgemeinen Lage des Richtwertgrundstücks. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.												
Anpassung aufgrund der Topografie	Eine Anpassung aufgrund der Topografie ist nicht erforderlich, die Topografie ist typisch für die gesamte Richtwertzone.												
Anpassung aufgrund des Stichtages	Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist erforderlich, die regionalen Grundstückspreise sind in den letzten Jahren gestiegen.												
Erschließungsbeiträge	Die Straße ist endausgebaut, es wird unterstellt, dass in absehbarer Zeit keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen.												
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert: <table> <tr> <td>Bodenrichtwert</td><td>105 €/m²</td></tr> <tr> <td>+ Anpassung aufgrund des Stichtags</td><td><u>5 €/m²</u></td></tr> <tr> <td></td><td>110 €/m²</td></tr> <tr> <td>* Anpassungsfaktor wegen der Größe</td><td>1,08</td></tr> <tr> <td>* Grundstücksgröße</td><td>1.263 m²</td></tr> <tr> <td>= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert</td><td>150.044 €</td></tr> </table>	Bodenrichtwert	105 €/m ²	+ Anpassung aufgrund des Stichtags	<u>5 €/m²</u>		110 €/m ²	* Anpassungsfaktor wegen der Größe	1,08	* Grundstücksgröße	1.263 m ²	= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	150.044 €
Bodenrichtwert	105 €/m ²												
+ Anpassung aufgrund des Stichtags	<u>5 €/m²</u>												
	110 €/m ²												
* Anpassungsfaktor wegen der Größe	1,08												
* Grundstücksgröße	1.263 m ²												
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	150.044 €												
Bodenwert des Teileigentums	Der zu bewertende Miteigentumsanteil beträgt 73/784. Dem Sondereigentum Nr. 4 ist somit der folgende anteilige Bodenwert zuzuordnen: <table> <tr> <td>erschließungsbeitragsfreier Bodenwert</td><td>150.044 €</td></tr> <tr> <td>73/784 Miteigentumsanteil</td><td>13.971 €</td></tr> </table>	erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	150.044 €	73/784 Miteigentumsanteil	13.971 €								
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	150.044 €												
73/784 Miteigentumsanteil	13.971 €												

4.3 Ertragswertverfahren Wohnung Nr. 4

4.3.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete

Die erzielbare Miete für die Eigentumswohnung mit Stellplatz wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt. Die Daten spiegeln den Markt am Wertermittlungstichtag wider.

Ausstattung der Wohnung Nr. 4

Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an, die der unten eingefügten Tabelle zum Ausstattungsstandard entspricht. Es ergibt sich für den Mietwert hieraus eine einfache bis mittlere Ausstattung (2,2 Punkte).

Wohnraummiete Obergeschoss und Dachgeschoss

Der Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von rund 85 m² mit **einfacher bis mittlerer** des der Ausstattung entsprechenden Baujahrs 1970 zum Stichtag 01.01.2025 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 6,00 €/m² aus.

Mika - Mietwertkalkulator 2025

durchschnittliche Wohnraummiete

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

Landkreis	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stadt / Gemeinde	Biedenkopf
Gemarkung	Biedenkopf
angesetzter Bodenrichtwert	105 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1970
Ausstattung	einfach bis mittel (2,2)
Wohnfläche	85 m ²
durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	
entspricht einer Miete von	
	6,00 €/m ²
	510,00 €

Mietwert

Der Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängel-freiheit der Mietsache beträgt zum Stichtag 01.01.2025 pro Monat somit:

Wohnung Nr. 4 Obergeschoss

Wohnung mit 68,9 m ² * 6,00 €/m ²	413 €
Zimmer im Dachgeschoss 13,9 m ² * 6,00 €/m ²	84 €
Garage und Stellplatz	50 €
Kellerraum, Abstellraum im DG, Nutzung der Gartenanlage~	23 €
Mietwert je Monat Stand 01.01.2025	570 €
Mietwert je Monat am Wertermittlungstichtag	rund 570 €

Erzielbare Nettokaltmiete und jährlicher Rohertrag

Die am Wertermittlungstichtag erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das Wohnungseigentum mit Garage, Stellplatz, Kellerraum und Abstellraum im Dachgeschoss beträgt 570 €/ Monat

jährlicher Rohertrag

6.840 €/Jahr

Ausstattungs-merkmal	1	2	3	4	5
Außenwände	einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1980)	Hohlblockstein/Gitterziegel; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995)	Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995)	Verblend-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard
Dach	einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung	einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor ca. 1995)	bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995); einfache Konstruktion	bessere Eindeckung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005); anspruchsvolle Konstruktion	hochwertige Eindeckung; Dämmung im Passivhausstandard; aufwändige Konstruktion
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; hochwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung; Außentür in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, Lehmputz oder Kalkanstrich; Türen einfachster Art	massive tragende Wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise; einfache Türen; Stahlzargen	massive nicht tragende Wände oder gedämmte Ständerwände; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk; Wandvertäfelung; gestaltete Massivholztüren; Schiebetürelemente; Glastüren	Gestaltete Wandabläufe; Vertäfelung aus Edelholz oder Metall; Akustikputz; raumhohe Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschalldämmung	Holzbalkendecke mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe	Beton- oder Holzbalkendecke; Treppe aus Stahlbeton oder Stahl-, Hartholztreppe; Trittschalldammung	Decke mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung; gewendelte Treppe; hochwertige Hartholztreppe	Decke mit großer Spannweite; Metall- o. Edelholzvertäfelung; breite Metall- o. Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag oder Belag einfachster Art	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, Naturstein-, Platten- o. Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Installation auf Putz	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Fliesen	Bad mit WC, Dusche u. Badewanne; Gäste-WC; raumhoch gefliest	Pro Wohneinheit: 1-2 Bäder gehobener Qualität; Gäste-WC	Pro Wohneinheit: mehrere hochwertige Bäder, Gäste-WC
Heizung	Einzelöfen/ Nachtspeicheröfen	Zentralheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 2005); evtl. Solarkollektoren; Fußbodenheizung	Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Solarkollektoren
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen/ Sicherungen; Leitungen tlw. auf Putz; sehr einfache Grundriss-konzeption (kleine Räume)	wenige Steckdosen/ Sicherungen; einfache Grundrisskonzeption	ausreichend Steckdosen/ Sicherungen; durchschnittliche zeitgemäße Grundrisskonzeption	hochwertige Elektroinstallation; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption	hochwertige Elektroinstallation zusätzl. Alarm, Video, Klima; sehr großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption

[<-- Zurück zur Einführung](#)[<-- Zurück zur Berechnung](#)**Berechnete Ausstattungsstufe: einfach bis mittel**

4.3.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) 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 für den Wertermittlungsstichtag mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2024 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe)

Oktober 2024 = 120,2 und Oktober 2001 = 77,1; $120,2 / 77,1 = 1,559$

Verwaltungskosten

In Anlehnung an das 2. Wohnungsbaugesetz, die Ertragswertrichtlinie und modellkonform zu den Werten im Immobilienmarktbericht schätze ich die Verwaltungskosten auf 275 € für die Wohnung und 30 € für die Garage.

Bei der **Nutzung als Eigentumswohnung** schätze ich die Verwaltungskosten daher auf rund

$(275 + 30) € \cdot 1,559$ **475 €/Jahr.**

Instandhaltungskosten

Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Mietwohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 22 Jahre beträgt, Instandhaltungskosten von 9,00 €/m² an.

Für Garagen werden 68 €/Jahr angesetzt, für den Stellplatz 17 €/Jahr.

Indiziert auf das Jahr 2025 sind modellkonform 14 €/m², 106 € für die Garage und 26 € für den Stellplatz anzusetzen.

Auf den Miteigentumsanteil bezogen sind das:

$82,77 \text{ m}^2 \cdot 14 \text{ €/m}^2 + 68 \text{ €} + 17 \text{ €} =$ **1.244 €/Jahr**

Vermieteranteil an der CO₂- Abgabe

Der Vermieteranteil an der CO₂- Abgabe errechnet sich mit den Daten des Energieausweises und der Wohnfläche. Bei einer CO₂- Emission von rund 40 kg/(m²*a) trägt der Vermieter 60% der Abgabe von derzeit 55 €/to.

$82,77 \text{ m}^2 \cdot 39,92 \text{ kg CO}_2 / (\text{m}^2 \cdot \text{a}) = 3.304 \text{ kg CO}_2 / \text{Jahr}$

$60\% \cdot 3.304 \text{ kg CO}_2 / \text{Jahr} \cdot 1 / 1.000 \text{ to/kg} \cdot 55 \text{ €/to} =$ **109 €/Jahr**

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für Mietwohnungen wird mit 2% des Rohertrags angesetzt.

$2\% \text{ von } 6.840 \text{ €} =$ **137 €/Jahr**

Bewirtschaftungskosten insgesamt

Für das Wohnungseigentum mit Garage und Carportanteil ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	475 €/Jahr
Instandhaltungskosten	1.244 €/Jahr
Vermieteranteil CO ₂ - Abgabe	109 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>137 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund 1.965 €/Jahr

4.3.3 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 2025 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	6,0 - 8,5 %
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 2025

Liegenschaftszinssatz

Laut der Statistik des IVD kann für Eigentumswohnungen mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,5- 4,5% gerechnet werden.

Für unvermietete Eigentumswohnungen werden im Immobilienmarktbericht 2025 auf der Basis von Erhebungen der Jahre 2022 bis 2024 **1,9% ± 0,5%** bei einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren und einem Bodenwert von 218 €/m² genannt.

Für vermietete Eigentumswohnungen werden **2,6% ± 1,0%** bei einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren und einem Bodenwert von 101 €/m² genannt.

Im Immobilienmarktbericht 2021 auf der Basis von Erhebungen der Jahre bis 2020 ist ein Liegenschaftszinssatz von **1,7% ± 1,4%** bei einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren und einem Bodenwert von 129 €/m² genannt.

Der Immobilienmarktbericht 2019 nennt auf der Basis von 2018 noch einen Liegenschaftszinssatz von **1,9% ± 1,8%** bei einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren und einem Bodenwert von 122 €/m².

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (p) und Rohertragsfaktoren (RF) für „Hessen“ und „AfB Marburg“												
Objektart (GND)	Gebiet	Jahr	p (%)	s +/-	Anzahl	Miete €/m²	BRW €/m²	RND Jahre	BWK (%)	Größe m²	RF	s +/-
Einfamilienhaus (70) (teil)vermietet (Kauffälle 2017/2018) unvermietet (Kauffälle 2017/2018)	Hessen *	2017	2,1	0,8	244	5,79	136	39	25		23,6	4,1
		2018	1,5	0,8	246	5,50	119	36	24		25,1	4,8
	AfB MR	2017	2,1	1,3	312	4,86	91	37	23	Ø 160	23,0	6,9
		2018	1,8	1,3	132	5,17	90	34	25	Ø 155	22,0	5,6
	AfB MR	2017	1,8	1,2	388	5,13	92	35	24	Ø 151	23,1	5,5
		2018	1,3	1,2	370	5,04	94	35	25	Ø 157	25,0	6,0
Zweifamilienhaus (70) (teil)vermietet (Kauffälle 2017/2018) unvermietet (Kauffälle 2017/2018)	Hessen *	2017	2,4	0,9	46	5,70	156	32	23		20,7	3,2
		2018	2,1	0,8	47	5,52	135	33	26		21,2	3,5
	AfB MR	2017	2,8	1,3	89	4,84	99	31	27	Ø 201	18,2	4,8
		2018	2,3	0,8	24	5,09	105	32	26	Ø 205	20,0	4,5
	AfB MR	2017	2,4	1,1	45	4,89	100	33	27	Ø 200	19,9	4,5
		2018	1,5	0,9	32	4,80	105	33	27	Ø 202	23,0	3,9
Eigentumswohnungen (70) vermietet (Kauffälle 2018) unvermietet (Kauffälle 2018)	Hessen *	2014										
	AfB MR	2015	5,8	1,5	164	5,90	110	45	28	Ø 75	15,9	3,4
		2016	4,1	1,2	176	6,30	109	45	23	Ø 75	16,2	3,5
		2018	3,3	1,6	100	6,53	118	41	24	Ø 69	18,2	5,2
	AfB MR	2015	5,1	1,6	191	5,50	115	45	28	Ø 85	17,5	8,9
		2016	3,3	1,2	170	5,70	109	44	24	Ø 86	17,8	4,1
		2017	1,9	1,8	120	5,95	122	41	24	Ø 88	22,3	6,2
		2018										

Immobilienmarktbericht 2019

Eigentumswohnungen

Regional – Eigentumswohnungen (ETW)										
Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Größe [m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
ETW vermietete Objekte										
2023	1,9	0,7	20,9	3,9	32	7,56 (5,26 - 9,82 €)	117 (50 - 225 €/m²)	75	41	26
2024	2,6	1,0	20,1	5,9	11	7,99 (5,65 - 11,18 €)	101 (65 - 235 €/m²)	73	38	23
ETW unvermietete Objekte										
2023	1,7	0,8	23,9	5,7	59	7,30 (6,00 - 9,70 €)	134 (50 - 295 €/m²)	76	45	25
2024	1,9	0,5	24,2	4,5	10	8,39 (5,97 - 12,00 €)	218 (70 - 420 €/m²)	78	44	23

Immobilienmarktbericht 2025



Liegenschaftszinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert von 105 €/m², einer deutlich kürzeren Restnutzungsdauer und mit vergleichbarer Wohnungsgröße, jedoch dem Nachteil, dass ein Raum außerhalb der eigentlichen Wohnung liegt, der Liegenschaftzinssatz ermittelt.

Zum Wertermittlungstichtag 17.07.2025 schätze ich für die unvermietete Eigentumswohnung einen Liegenschaftzinssatz von **2,0%**, da sich die Verkäufe allenfalls auf dem Niveau der Daten der Jahre 2019 bzw. 2020 bewegen.

4.3.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,00% und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren erhält man für die Eigentumswohnung einen Ertragsvervielfältiger von 12,8493.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	6.840 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	1.965 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	4.875 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 2,00% von 13.971 €	279 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	4.596 €/Jahr
* Vervielfältiger	12,8493
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	59.055 €
+ Bodenwertanteil	13.971 €
= Ertragswert	73.026 €

Bei dem vorläufigen Ertragswert handelt es sich um den Wert, der sich für einen üblichen Zustand der ergibt, bei dem nur Schönheitsreparaturen wie die Erneuerung des Innenanstrich in den Wohnräumen und ggf. der Bodenbeläge durchzuführen sind.

Rohertragsfaktor

Ein Vergleichswert bei der Bewertung von vermieteten Eigentumswohnungen ist der Rohertragsfaktor, der aus dem Ertragswert und der jährlichen Rohmiete (Kaltmiete ohne Nebenkosten) errechnet wird.

Im vorliegenden Fall beträgt der Faktor $73.026 \text{ €} / 6.840 \text{ €} = \mathbf{10,7}$ und bewegt sich damit im Bereich der Vergleichswerte der Jahre um 2015.

Vergleichsfaktor

Der Vergleichsfaktor wird aus dem Verhältnis des Ertragswertes und der Wohnfläche ermittelt. Im vorliegenden Fall errechnet sich der Vergleichsfaktor zu $73.026 \text{ €} / 82,77 \text{ m}^2 \sim \mathbf{882 \text{ €/m}^2}$ Wohnfläche.

Vergleichsfaktoren für das Baujahr 1963 sind nicht mehr dargestellt.

Vergleichsfaktoren Marktbereich 2

Lahn-Dill-Kreis und Marburg-Biedenkopf
(Eigentumswohnungen), Marktbereich 2

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche (ETW)			
	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m² (25 €/m²)	50 €/m² bis 99 €/m² (75 €/m²)	100 €/m² bis 150 €/m² (125 €/m²)	
1970-1979 (1975)	1.055	1.265	1.476	

4.4 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 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 auf den abweichenden Objektzustand vorgenommen. Dabei ist noch zwischen unmittelbar notwendigen Reparaturen, welche in der Regel mit den vollen Kosten berücksichtigt werden und Unterhaltungsstau bzw. Fertigstellungsrückstand zu unterscheiden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden lediglich Abschläge und Zuschläge ermittelt und wertmäßig berücksichtigt, welche die Wohnung in einen vermietbaren Zustand bei gleicher Ausstattungsgüte versetzen.

Wie weiter oben beschrieben, weist das Gebäude selbst sehr geringe Unregelmäßigkeiten auf, die kein Käufer beim Kauf berücksichtigen wird, da sowohl für die Pflege wie Außen- und Treppenhausanstrich als auch für den Austausch des Wärmeerzeugers entsprechende Rücklagen vorhanden und weiterhin gebildet werden.

Zu berücksichtigen ist die starke Nikotinbelastung der Wohnung und die sehr stark verschlissenen Bodenbeläge.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wertmindernd)

Die Kosten für die Renovierung der Wohnung einschließlich der Modernisierungen der Sanitärräume mit den Anschlussleitungen würde bei der Wohnung sowohl eine Verlängerung der Nutzungsdauer als auch eine Steigerung der erzielbaren Miete nach sich ziehen. Ein Wertabschlag ist daher lediglich für die nicht mehr zeitgemäße Elektroanlage vorzunehmen. Die Erneuerung wird jedoch nicht losgelöst von anderen Modernisierungen erfolgen, so dass nur ein Wertabschlag von 3.000 € gerechtfertigt ist.

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.

Ableitung des Verkehrswertes

Auf der Grundlage der angewendeten Verfahren ergibt sich der Verkehrswert des 73/784 Miteigentumsanteils als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert	73.026 €
Defizite in der Elektroanlage	<u>- 3.000 €</u>
Rechnerischer Verkehrswert	70.026 €

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des 73/784 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf Blatt 6024

Flur 8, Flurstück 419/1

Wohnbaufläche

Grünewaldstraße 30,32, Größe 1.263 m²

am Wertermittlungstichtag **17. Juli 2025 auf rund**

70.000 €

Für den Raum im Dachgeschoss fehlt der zweite Rettungsweg.

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

Sinn- Fleisbach, den 23. Juli 2025

