



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 11/24**

# Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Biedenkopf Blatt 4643  
unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundeigentum

**Gemarkung Biedenkopf**  
**Flur 1, Flurstück 2054/2**  
**Hof- und Gebäudefläche**  
**Bei der Kirche 2, 116 m<sup>2</sup>**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Biedenkopf**  
Hainstraße 72  
35216 Biedenkopf

**1. Ausfertigung**



Das Gutachten umfasst 34 Seiten

### Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	<b>Biedenkopf Bei der Kirche 2</b>
<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>03. Dezember 2024</b>
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	vor 1900
Restnutzungsdauer	0 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	vermutlich 110 bis 120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche Flur 1, Flurstück 2054/2	116 m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	9.500 €
Sachwert des Wohnhauses (alterswertgemindert)	0 €
Sachwert der Nebengebäude	0 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 €
Sachwertfaktor	1,00
Vorläufiger Sachwert	9.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	4.843 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>14.500 €</b>

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.

**Der Verkehrswert ist nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden. Der Wert gilt für das geräumte und besenreine Objekt.**

- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden, das Gebäude ist unbewohnt.
- Es konnte kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ermittelt werden.
- Ein Gewerbebetrieb wird vermutlich nicht geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Aussagen zum Vorhandensein von Hausschwamm können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
- **Das Gebäude ist als Kulturdenkmal nach §9 HDSchG eingetragen.**
- Ein Energiepass ist nach GEG §79 (4) nicht erforderlich.
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor, lediglich in der Nähe befinden sich Altflächen.



- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Auftrag .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>7</b>
3.1 Lage .....	7
3.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.3 Bauliche Anlagen .....	15
3.4 Sonstiges .....	28
<b>4. Wertermittlung .....</b>	<b>29</b>
4.1 Verfahrenswahl .....	29
4.2 Bodenwert .....	30
4.3 Sachwertverfahren .....	31
4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen und Alterswertminderung .....	31
4.3.2 Sachwert und Marktanpassung .....	33
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	34
<b>5. Verkehrswert .....</b>	<b>35</b>



## 1. Auftrag

**Beschluss vom  
01.11.2024,  
Aktenzeichen  
70 K 11/24**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 01.11.2024, Aktenzeichen 70 K 11/24, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

**Stadt Biedenkopf**, Hainstraße 63, 35216 Biedenkopf  
(Gläubigerin)

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

betreffend das Grundeigentum, eingetragen im  
**Grundbuch von Biedenkopf Blatt 4643**

lfd. Nr. 1 Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 2054/2,  
Hof- und Gebäudefläche, Bei der Kirche 2, 116 m<sup>2</sup>

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 Grundbuches sind laut Schreiben des Amtsgerichts Biedenkopf Eintragungen vorhanden. Soweit diese Eintragungen den Wert des Grundeigentums mindern oder erhöhen, sind diese Beträge gesondert auszuweisen und nicht auf den Verkehrswert anzurechnen.

Das Gutachten soll dreifach, sowie in elektronischer Fassung zur digitalen Veröffentlichung, eingereicht werden.

## 2. Allgemeines

**Mitarbeit an diesem** Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt.

**Gutachten** 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 Biedenkopf „Bei der Kirche 2“ gelegenes Grund-



stück, das mit einem dreigeschossigen, denkmalgeschützten Einfamilienhaus bebaut ist.

Das weit vor 1900 errichtete Gebäude ist teilweise unterkellert und besitzt ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

- Grundbuchrechtliche Angaben**
- Amtsgericht Biedenkopf
  - Grundbuch von Biedenkopf
  - Blatt 4643
  - Gemarkung Biedenkopf
  - Flur 1
  - Flurstück 2054/2
  - Bei der Kirche 2
  - Größe 116 m<sup>2</sup>

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

**Ortsbesichtigung** Zur Ortsbesichtigung wurde am 06.11.2024 für den 03.12.2024 eingeladen. Der Eigentümer hat sich nicht mit mir in Verbindung gesetzt. Die Ortsbesichtigung fand am 03.12.2024 in der Zeit von 10.50 Uhr bis 11.15 Uhr statt. Der Eigentümer war nicht anwesend, sodass ich keine Innenbesichtigung des Wohnhauses durchführen konnte. Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 20 Digitalfotos gefertigt, sie werden dem Amtsgericht Biedenkopf zusammen mit dem Gutachten vorgelegt.

**Wertermittlungsstichtag** Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am **03.12.2024** abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungsstichtag.

**Dokumente und Informationen,**

- Auszug aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf
- Bebauungsplan Nr. S5 der Stadt Biedenkopf rechtskräftig seit dem



## die bei der Werter-

31.07.1991

## mittlung zur Verfüg-

## ung standen

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.11.2024
- Auskunft aus der Altflächendatei vom 19.12.2024

**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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die **ImmoWertV 2021** wird in diesem Gutachten aufgrund der noch fehlenden Datenbasis im Immobilienmarktbericht 2024 **nicht** 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 3/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell  
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber  
Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten, herausgegeben von  
der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt  
für Bodenmanagement Marburg

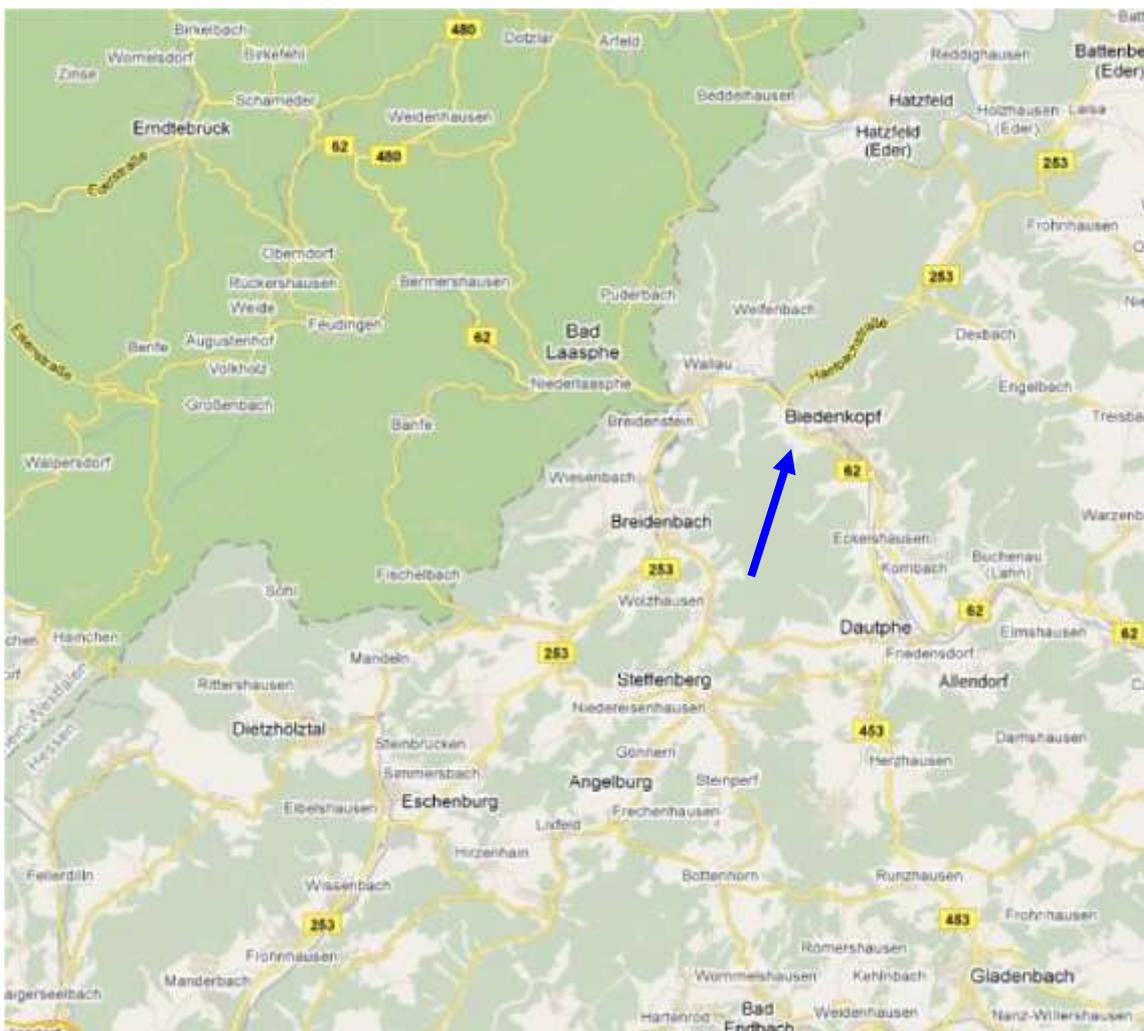
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2024 für den Bereich der Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

### 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.



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

##### Entfernungen

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

##### Verkehrsanbindung

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



## **Infrastruktur**

- Bahnhof in Marburg ca. 27 km entfernt

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 beispielweise im Rathaus.

## **Nähere Umgebung**

In der näheren Umgebung befinden sich entlang der Mittelgasse, der Untergasse und der Hintergasse überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser in offener, jedoch enger Innenstadtbebauung, wie sie für die Altstadt von Biedenkopf üblich ist. Die evangelische Kirche und das ehemalige Rathaus der Stadt Biedenkopf sind in unmittelbarer Nähe.

**Blick Richtung  
Norden**

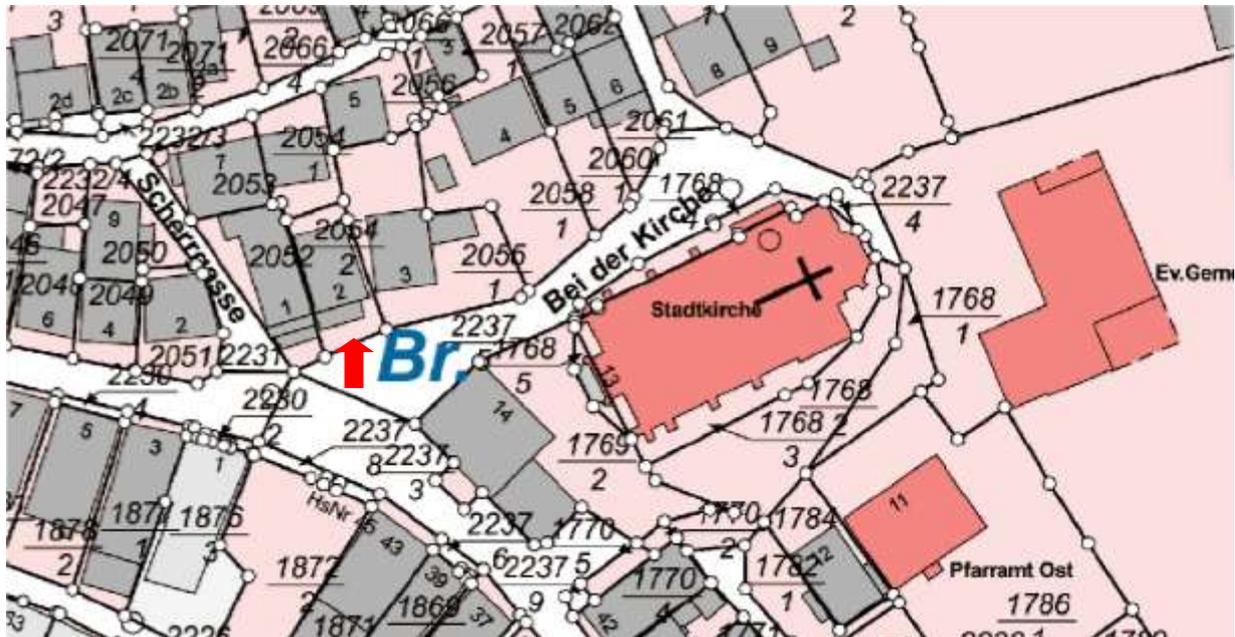
**Der Pfeil zeigt das  
Bewertungsobjekt**



**Blick vom Bewertungsobjekt zur Stadtkirche und  
zum alten Rathaus**



**Auszug aus dem Bebauungsplan, denkmalgeschützte Gebäude sind rot markiert  
Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Kreis markiert.**



### Auszug aus der Liegenschaftskarte (Geoportal Hessen)

#### Grundstücksform

Das Flurstück 2054/2 hat eine nahezu regelmäßige Rechteckform und entspricht in seiner Form und Lage der üblichen Struktur der Grundstücke in der Altstadt von Biedenkopf. Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind nicht eingehalten, zwischen den Gebäuden sind schmale „Traufgassen“ vorhanden, die kaum oder nicht begehbar sind.

Die Traufen stoßen häufig aneinander, so dass die Dachflächen von zwei Gebäuden mit einer Dachrinne gemeinsam entwässert werden.

#### Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Südhang in unmittelbarer Nähe zur Stadtkirche und dem im Jahr 1732 errichteten alten Rathaus. Der Bereich ist fußläufig nur über steile Wege an die in der Stadt vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls nur über schmale Altstadtgassen z. B. die Hintergasse, die in die Stadtgasse übergeht, gewährleistet.

#### Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Altstadtgebietes jedoch außerhalb der Geschäftslage. Hintergasse und Stadtgasse sind sehr schmale Zubringerstraßen in das umliegende Wohngebiet. Der Begegnungsverkehr ist nur eingeschränkt möglich, jedoch erlaubt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Immissionen, die von dieser Straße ausgehen, gering störend.

Von der an Biedenkopf vorbeiführenden Bundesstraße 62 und von der gering frequentierten Bahnlinie gehen keine Störungen aus.

#### Parkplätze

Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Grundstück selbst nicht vorhanden. Das Parken für Besucher im öffentlichen Bereich ist in diesem Teilbereich aufgrund der mangelnden Breite der Straßen kaum möglich.



### Lagebeurteilung

Innerhalb der Stadt Biedenkopf hat dieses Gebiet aufgrund seiner Lage mit einem Bodenrichtwert von 75 €/m<sup>2</sup> an einem Südhang mit offener aber sehr enger Nachbarbebauung und geringer Begrünung **eine mäßige Wohnlage**. Wohngebiete mit Südhangelage in der Kernstadt von Biedenkopf werden in der Bodenrichtwertkarte mit deutlich höherem Wert (105 €/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

### Lagebeurteilung

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mäßige Wohnlage in der Altstadt von Biedenkopf
- fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt
- mittlere Erreichbarkeit der nächsten Städte
- mittlere Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
- starke Hangneigung Richtung Süden
- geringe Belastungen durch Immissionen
- gute Besonnungslage nach Süden
- mäßige Begrünungslage
- gute Aussichtslage

**Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?** Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnmieten.

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

### Mietverträge

Es sind keine Mieter und Pächter vorhanden. Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist ebenfalls nicht bestellt, das Gebäude steht seit längerer Zeit leer.

### Gewerbliche Nutzung

Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin diente das Gebäude zu Wohnzwecken.

### Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In der Abteilung II des Grundbuchs sind zu Lasten des Flurstücks 2054/2 folgende Eintragungen vorhanden:

#### laufende Nummer 1:



Auf 1. Nr. 1 durch den hierzu gehörigen Winkel das Gangrecht mit der Berechtigung auch zum Treiben von Vieh nach und aus dem in diesen Winkel führenden Stall zu Gunsten des Hausgrundstücks Kartenblatt 1 Parzelle Nummer 2056.

Ferner das Wandlungsrecht von der Mittelgasse aus zu Gunsten des Hausgrundstücks Kartenblatt 1 Parzelle Nr. 2635/2055 auf Grund Ersitzung und Eintragungsbewilligung.

Eingetragen bei Anlegung des Grundbuchs am 27. September 1906 von Blatt 1023 Biedenkopf mit dem belasteten Grundstück nach Blatt 1010A übertragen am 25. Mai 1951 und umgeschrieben am 21. September 1976.

**laufende Nummer 3:**

Lebenslängliches Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB für Karl Grill, geb.

17.3.1917 und Erika Grill, geborene Krämer, geb. 16.7.1927, Biedenkopf, Bei der Kirche 2, als Gesamtgläubiger. Löschar bei Todesnachweis. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Januar 1989, eingetragen am 17. Februar 1989.

**Baulasten**

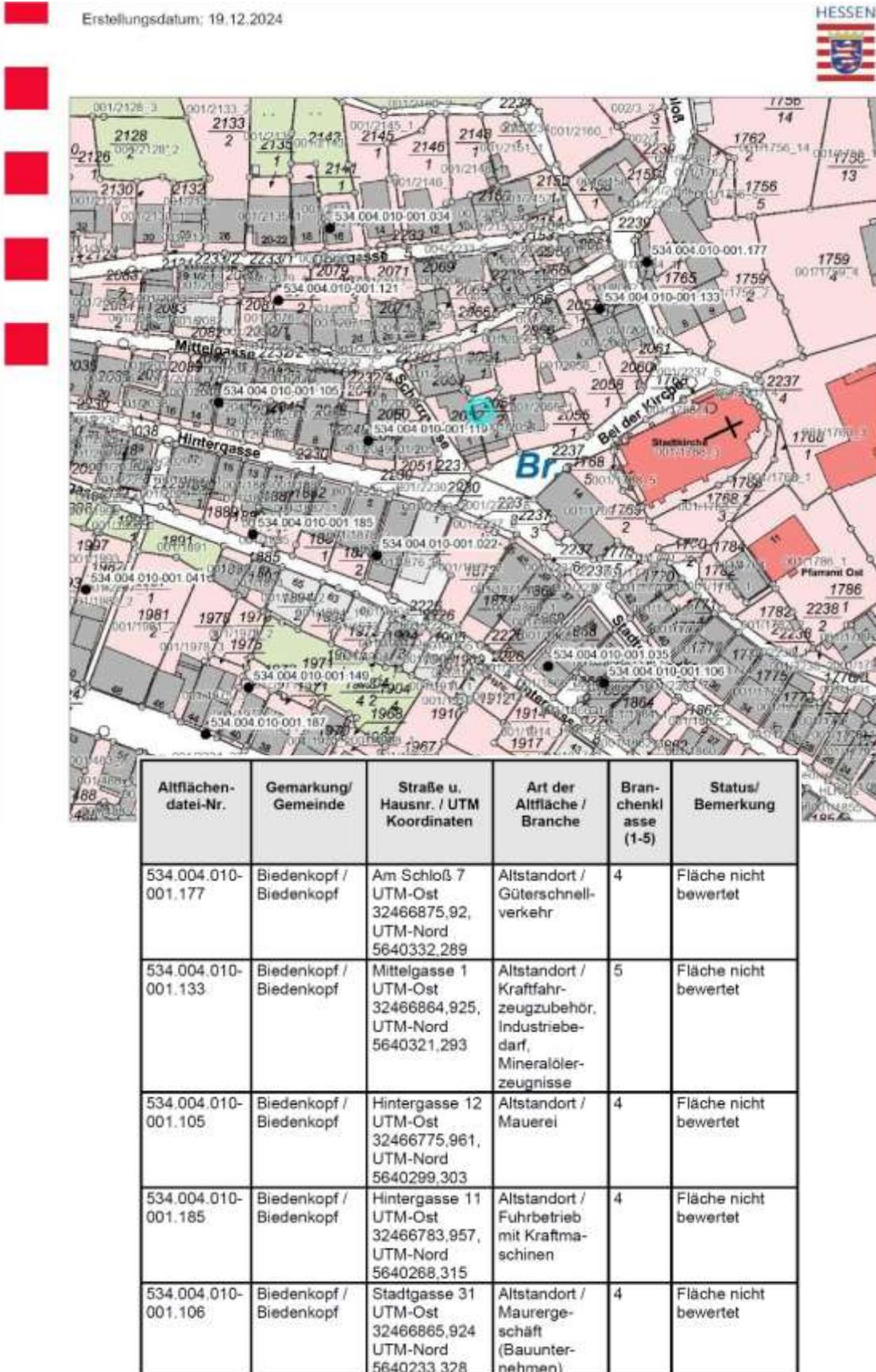
Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg- Biedenkopf, Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz vom 08.11.2024, sind auf dem Grundstück Flur 1, Flurstück 2054/2 in der Gemarkung Biedenkopf, **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

**Altlasten**

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, vom 19.12.2024 sind in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück **keine Eintragungen** vorhanden.

Es wird auf Altstandorte in der Nähe des Bewertungsobjektes hingewiesen, bei denen aufgrund der Vornutzung davon auszugehen ist, dass auf den Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Die v. g. Altflächen befinden sich im unmittelbaren Umfeld des angefragten Grundstückes. Über mögliche Nutzungsgefährdungen, die von diesen Altflächen auf das angefragte Grundstück ausgehen, kann aktuell keine Auskunft erteilt werden, da die Altflächen bisher noch nicht untersucht wurden.





## Baurecht

Laut Plan „Sanierung Altstadt Biedenkopf“ in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gilt der Bebauungsplan Nr. S 5 - Bei der Kirche -. Der Bebauungsplan ist seit dem 31.07.1990 rechtskräftig.

Für das Bewertungsgrundstück gelten folgende Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet, Festlegung der Firstrichtung die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien markiert nicht überbaubare Grundstücksflächen sind grün unterlegt Als **Kulturdenkmal** nach §9 HDSchG eingetragenes Bauwerk

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) soll die historische, überwiegend giebelständige Bebauung mit dazwischenliegenden Traufgassen erhalten bleiben. Die Breite der Einzelgebäude darf 10,00 m, im historischen Kernbereich 7,50 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe beträgt höchstens 1,00 m. Kniestocke (Drempel) sind unzulässig. Näheres ist der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet der Stadt Biedenkopf zu entnehmen.

Die Mindestabstände nach der Hessischen Bauordnung (HBO) können für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dem Maß unterschritten werden, wie sie bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits unterschritten sind (§9 (4) BauGB in Verbindung mit der VO der Landesregierung).

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Gestaltung baulicher Anlagen gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet der Stadt Biedenkopf.

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind parallel oder senkrecht zur angegebenen Firstrichtung zu stellen.

Mülltonnen oder -behälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen. Einfriedungen dürfen in als "Private Grünfläche" gekennzeichneten Gebieten nur als eingegrünter Drahtzaun bis maximal 1,50 m Höhe errichtet werden. Zwischen den übrigen rückwärtigen Grundstücksteilen dürfen Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden. Die sonstigen Bestimmungen der Gestaltungssatzung zu Einfriedungen bleiben unberührt.

## Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der Stadt Biedenkopf sind keine Erschließungsbeiträge zu erwarten.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf vermutete Ausstattungsmerkmale. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Teilbereiche hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

**Überbaubarer und  
nicht überbaubarer  
Grundstücksbereich  
und Firstrichtung**

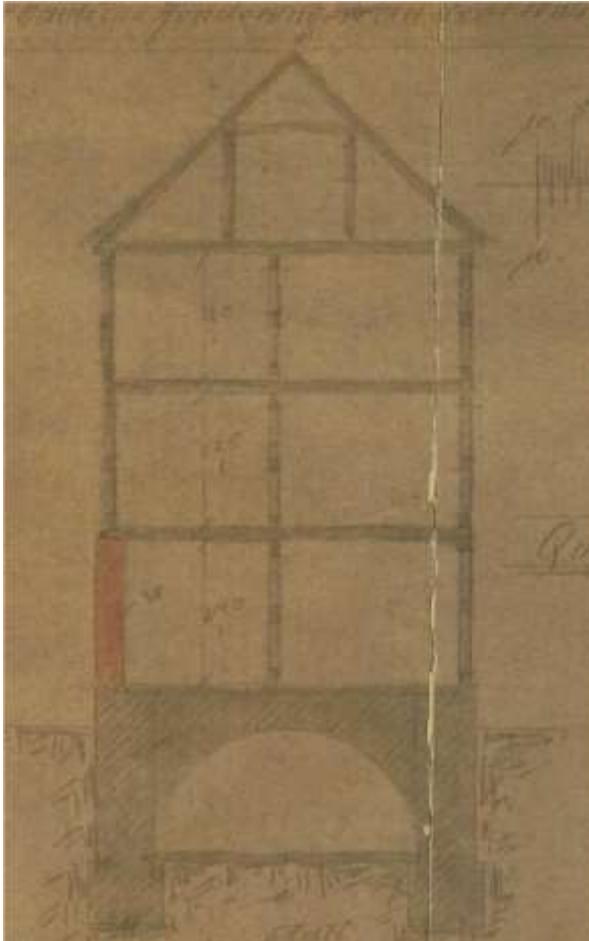
**begrenzt durch  
Baulinien und  
Baugrenzen**



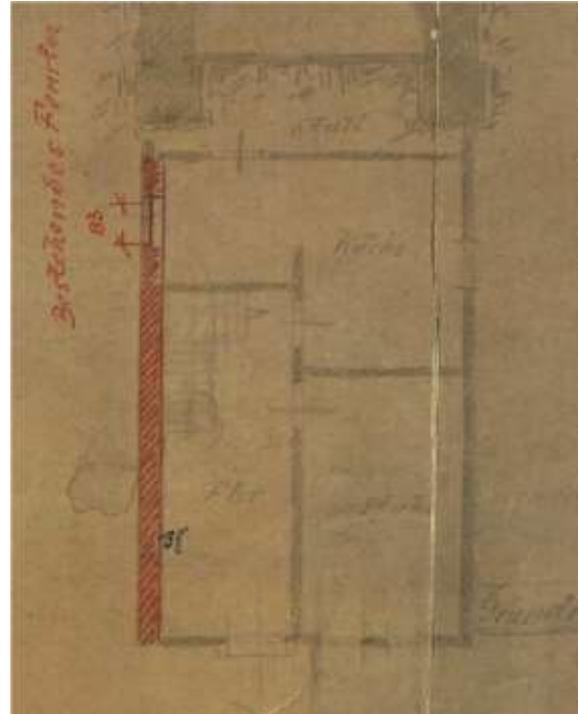
### **Baujahr**

Das **Wohnhaus** wurde vermutlich **weit vor dem Jahr 1900** errichtet, vermutlich nach dem letzten Stadtbrand im Jahr 1717, in einer Zeit also in der auch das gegenüberliegende alte Rathaus errichtet wurde. Im Jahr 1904 wurde der Bau einer Abortanlage beantragt, aus dem Jahr 1928 liegt ein Baugesuch für den Einbau eines Fensters und der Erneuerung von Teilen der westlichen Außenwand vor.

Im Jahr 1931 wurde der Einbau eines Kamins genehmigt.



**Schnitt**



**Grundriss  
Erdgeschoss**

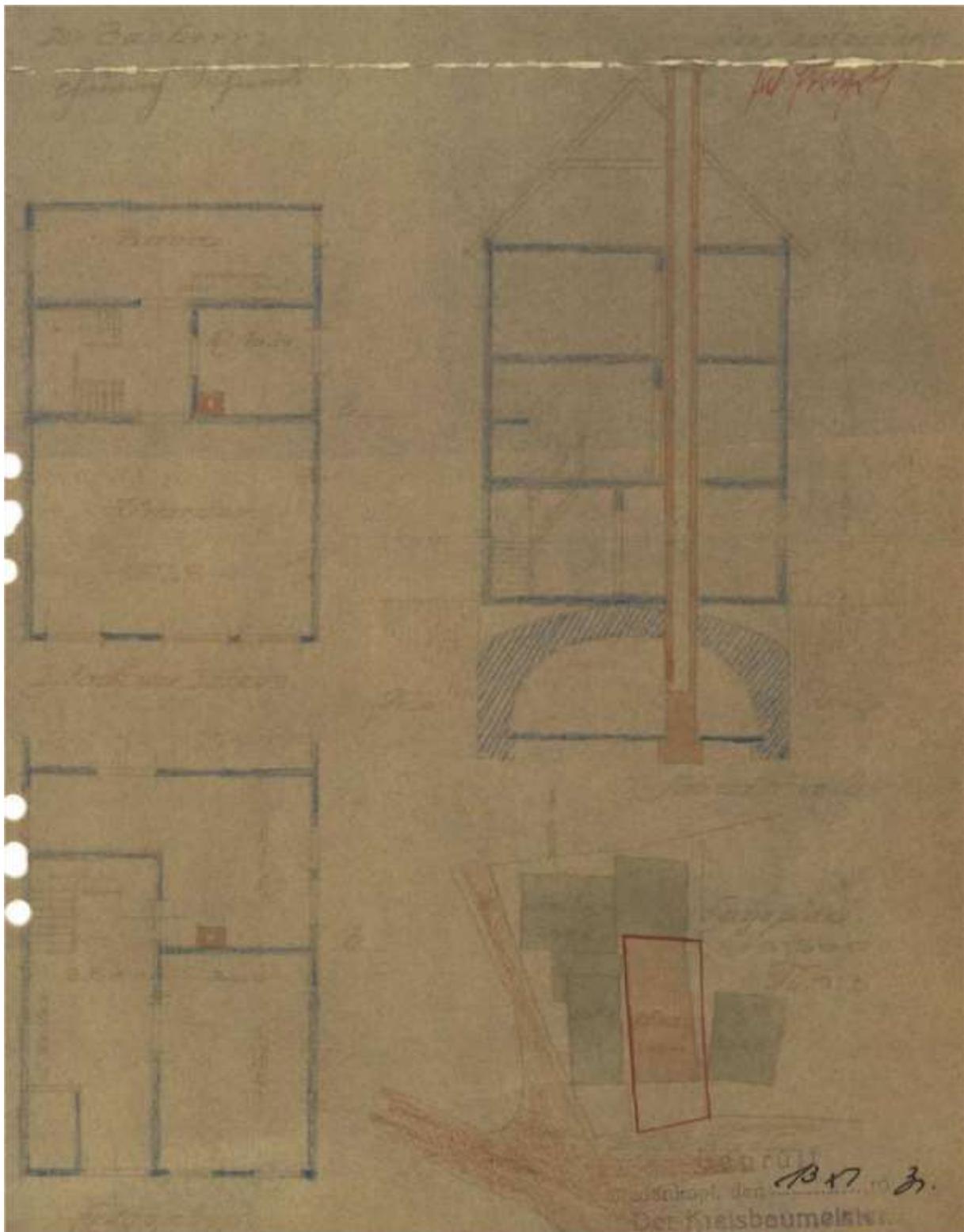
Abmessungen ca. 6,20 m \* 10,00 m

**Bauweise des  
Wohnhauses**

- dreigeschossiges Wohnhaus überwiegend in Fachwerkbauweise das
- Haus ist vermutlich talseits mit einem Gewölbe unterkellert.
- Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Dacheindeckung mit Biberschwanziegeln
- Außenverkleidung des Giebels an der Südseite mit Naturschiefer
- Außenverkleidung Ostseite im Erdgeschoss Fliesen, sonst Kunstschiefer
- Außenverkleidung des Giebels an der Nordseite mit Kunstschiefer
- Außenverkleidung Westseite in den Obergeschossen Naturschiefer  
Erdgeschoss soweit einsehbar Mauerwerk überwiegend unverkleidet
- Laut Zeichnung Gewölbedecke über dem Kellergeschoss
- Vermutlich Holzbalkendecken über dem Erd- und den Obergeschossen
- Oberste Geschossdecke zum Dachboden hin vermutlich nicht gedämmt



- Kunststofffenster mit Doppelverglasung Baujahr vermutlich überwiegend vor 1990 in den Wohngeschossen
- Vorbaurollläden in den Wohngeschossen
- Hauseingangstür in Holz älterer Bauart
- Vermutlich Holztreppen zu den Ober- und Dachgeschossen
- Kein Hinweis auf Zentralheizung bzw. zentr. Warmwasserversorgung
- separater Eingang in das Kellergeschoss (Gewölbekeller)

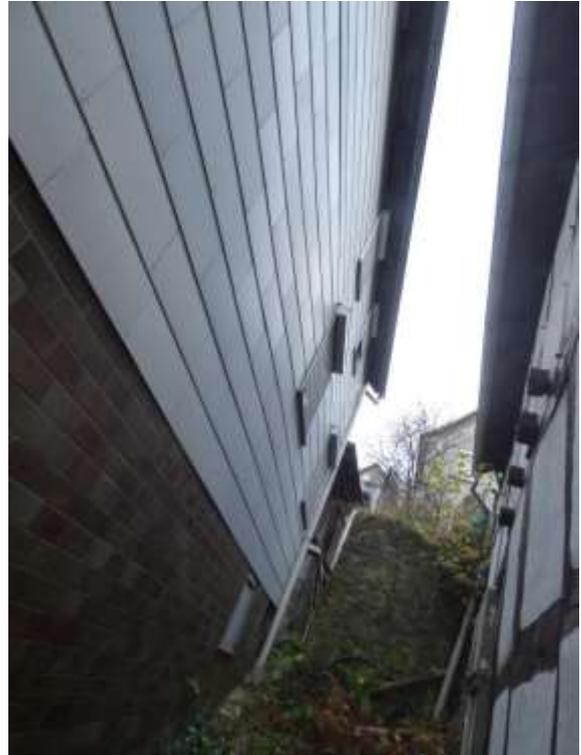


Einbau eines Kamins im Jahr 1931



**Wohnhaus Bei der Kirche 2 Zugang zum Kellergewölbe  
Eingangstreppe mit  
Podest und Zugang zum  
Kellergewölbe**

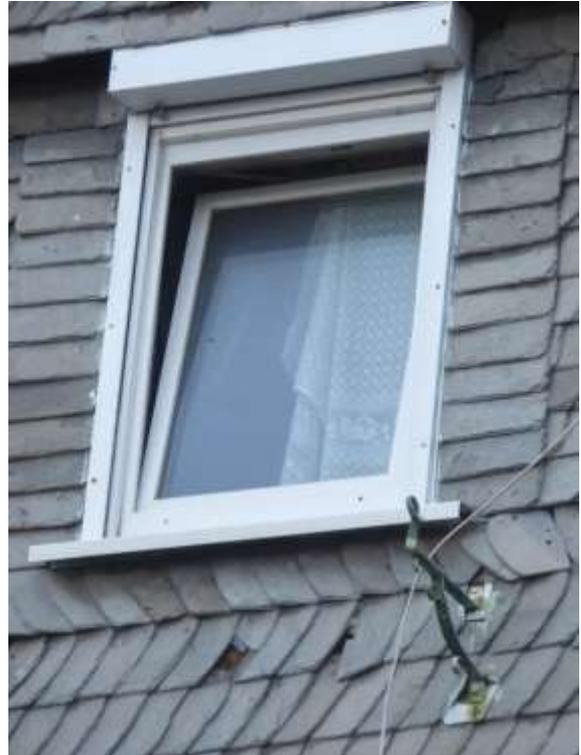




**Östliche „Traufgasse“**



**Nordseite (Giebelwand)**



**Westliche „Traufgasse“**

**Fenster und Vorbaurollladen**



**Blick von der Kirche**

**Zustand des Gebäudes**

Das Gebäude steht seit längerer Zeit leer. Die Rückfrage bei den Stadtwerken Biedenkopf ergab, dass die Versorgungsanschlüsse stillgelegt sind. Ein Nachbar berichtete von einem Wasserschaden sowohl durch Leitungswasser und auch durch Regenwasser infolge von Undichtigkeiten am Dach mit der Folge von Beschädigungen der Geschosdecken. Im derzeitigen Zustand unterstelle ich, dass das Gebäude nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, jedoch auch nicht abrisseif. Aufgrund der beschriebenen Wasserschäden ist bei einem Fachwerkgebäude das Vorhandensein von Hausschwamm nicht auszuschließen.

**Dachfläche Ostseite**



**nördliche  
Giebelwand mit älterem  
Holzfenster**



**Dachfläche Ostseite**

**Schäden im Bereich des  
Kamins**







### Vermuteter Ausstattungsstandard

#### Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zur Innenausstattung gemacht werden, ich schätze aufgrund des äußeren Eindrucks überwiegend Ausstattungsmerkmale der Stufe 1 entsprechend der Sachwertrichtlinie.

#### Gebäudetyp

Das freistehende Wohnhaus entspricht bis auf das zusätzliche Geschoss dem Gebäudetyp 1.12 der Sachwertrichtlinie. Die Herstellkosten für das zusätzliche Geschoss können aus den Typen 1.02 und 1.12 abgeleitet werden.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.02	545	605	695	840	1050
Doppel- und Reihenendhäuser	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.02	480	535	615	740	925

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965



Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
<b>Gebäudeart 1.12</b>						
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>23%</b>
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	<b>15%</b>
Fenster und Außentüren	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>11%</b>
Innenwände und -türen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>11%</b>
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	<b>11%</b>
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	<b>5%</b>
Sanitäreinrichtungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>9%</b>
Heizung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>9%</b>
Sonstige technische Ausstattung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>6%</b>
<b>Gebäudeart 1.12</b>	<b>570</b>	<b>635</b>	<b>730</b>	<b>880</b>	<b>1.100</b>	
<b>Kostenkennwerte</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,745	0,255	0,000	0,000	0,000	1,00
---	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
<b>rechnerische Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>44,70</b>	<b>16,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61</b>

<b>Kostenkennwert (Summe)</b>	<b>424,65</b>	<b>161,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>587</b>
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Gebäudetyp 1.12**



Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 1.02						
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Fenster und Außentüren	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9%
Heizung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6%
Gebäudeart 1.02	545	605	695	840	1.050	
Kostenkennwerte	€/m <sup>2</sup>					

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,745	0,255	0,000	0,000	0,000	1,00
---	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	44,70	16,58	0,00	0,00	0,00	61

Kostenkennwert (Summe)	406,03 €/m <sup>2</sup>	154,28 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	560 €/m <sup>2</sup> BGF
------------------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	--------------------------

**Gebäudetyp 1.02**

**Restnutzungsdauer** Das Gebäude ist aufgrund des äußeren Eindrucks im derzeitigen Zustand nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Aufgrund der erneuerten Dachdeckung ist die Substanz jedoch gesichert, das Gebäude ist augenscheinlich nicht einsturzgefährdet.

**Kostenkennwert des Wohnhauses** Aus dem Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.12 über alle Geschosse und der Differenz zum Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.02 über alle Geschosse lässt sich der Kostenkennwert für das zusätzliche Wohngeschoss ableiten.

$$\begin{aligned}
 &\text{Gebäudetyp 1.12 } 4 * 587 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} &&= 2.348 \text{ €/m}^2 \\
 &- \text{Gebäudetyp 1.02 } 3 * 560 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} &&= \underline{1.680 \text{ €/m}^2} \\
 &\text{Zusätzliches ausgebautes Geschoss} &&668 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Für das zu bewertende Gebäude schätze ich die Normalherstellungskosten auf insgesamt  $2.348 \text{ €/m}^2 + 668 \text{ €/m}^2 = 3.016 \text{ €/m}^2$  auf die 5 Geschosse ist das ein Kostenkennwert von **603 €/m<sup>2</sup> BGF.**



### Brutto- Grundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto- Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto- Grundfläche des Wohngebäudes ist aus der Liegenschaftskarte gemessen und mit den eingefügten Plänen verglichen.

Kellergeschoss: (Näherung mit Eingangspodest)	58,8 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss 3* 58,8 m <sup>2</sup>	176,4 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	<u>58,8 m<sup>2</sup></u>

**Brutto- Geschossfläche Wohnhaus: 294 m<sup>2</sup>**

### Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist die Angabe der Wohnfläche nur überschläglich aus Kennzahlen möglich. Erfahrungsgemäß kann bei einer Brutto- Grundfläche von 58,8 m<sup>2</sup> von einer Wohnfläche von rund 45 m<sup>2</sup> je Geschoss ausgegangen werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Räume im Erdgeschoss an der Nordseite geschosshoch in die Erde eingelassen sind, so dass hier vermutlich nur rund 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden sind.

Die Gesamtwohnfläche des Hauses liegt **zwischen 110 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>**.

### Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Im Wesentlichen bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung. Die Beseitigungskosten für die Rückstände 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.

**Energetische Qualität Energieausweis** Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das im Jahr 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Bestands- gebäude, welches die Privilegien des Denkmalschutzes genießt.

**Ein Energieausweis ist für dieses Gebäude nach GEG § 79 (4) nicht zwingend erforderlich.**

### Energieausweis

Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG keinesfalls gerecht wird und ein Energieausweis dies auch mit dem Label „H“ > 250 kWh/(m<sup>2</sup>\*Jahr) dokumentieren würde.

**Anmerkung**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen **aufgrund des äußeren Eindrucks getroffen**.

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.

**4. Wertermittlung****4.1 Verfahrenswahl****Begründung der Verfahrenswahl**

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

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch 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. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

**Vorgehensweise im Sachwertverfahren**

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

Die in den Immobilienmarktberichten, 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 am 02.12.2024 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 **75 €/m<sup>2</sup>** angegeben wird.

### Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche 200 m<sup>2</sup>

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten bis auf die Größe überwiegend überein.

- Flurstück 2054/2
- Baureifes Land,
- Reines Wohngebiet
- Grundstücksfläche insgesamt 116 m<sup>2</sup>

**Anpassung wegen der Lage** Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Die Bodenrichtwertzone ist geprägt von überwiegend sehr dichter Altstadtbebauung.

**Anpassung wegen der Grundstücksform** Das Grundstück hat eine fast rechteckige Form mit einem günstigen Seitenverhältnis.

**Anpassung aufgrund des Stichtages** Der Bodenrichtwert ist für dem 01.01.2024 und am Bewertungsstichtag noch zutreffend, so dass keine Anpassung vorgenommen werden muss.

**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 200 m<sup>2</sup> großes Grundstück.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 116 m<sup>2</sup>.

Wegen der zum Richtwertgrundstück unterschiedlichen Größe ist eine Anpassung vorzunehmen. Im Immobilienmarktbericht sind Umrechnungskoeffizienten wiedergegeben, die jedoch hier nicht zur Anwendung kommen können, da der Betrachtungsbereich bei 300 m<sup>2</sup> beginnt.

Auch das Bewertungsgesetz differenziert in der Anlage 36 nicht mehr bei Umrechnungskoeffizienten für den Gesamtbereich < 250 m<sup>2</sup>.

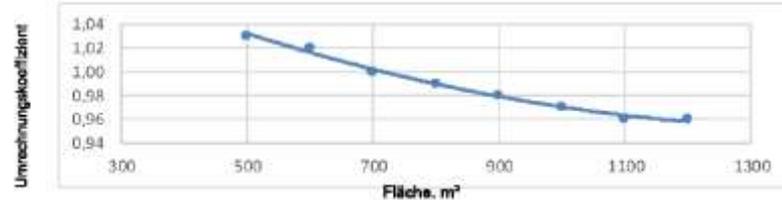
Ich schätze aufgrund der geringeren Größe gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück einen Anpassungsfaktor von ca. 10%.



### 9.6.3 Umrechnungskoeffizienten „Flächengröße“

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	500	600	700	800	900	1000	1100	1200
Umrechnungskoeffizienten	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96



#### Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

(Fundstelle: BGBI. I 2019, 1827)

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m <sup>2</sup>	1,24
≥ 250 m <sup>2</sup>	1,19
≥ 300 m <sup>2</sup>	1,14
≥ 350 m <sup>2</sup>	1,10

## Bewertungsgesetz

**Erschließungsbei-** Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert: **tragsfreier Bodenwert**

Bodenrichtwert	75,00 €/m <sup>2</sup> * Grundstücksgröße	116 m <sup>2</sup>
	* Anpassung wegen der Größe ca.	1,10
<b>= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert rund</b>		<b>9.500 €</b>

## 4.3 Sachwertverfahren

### 4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen und Alterswertminderung

#### Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden in dem für den Wertermittlungsstichtag maßgebenden Immobilienmarktbericht 2020 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 den Mischtyp zu **603 €/m<sup>2</sup> BGF**.



### 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 Jahr 2024 liegt.

### Korrektur wegen der Baupreientwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

- Mittelwert 2010 mit 90,1                      Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- Mittelwert 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:

- 3. Quartal 2024 mit 130,3                      Bezugsjahr ist das Jahr 2021 •
- 2. Quartal 2024 mit 129,4                      Bezugsjahr ist das Jahr 2021 • 1.
- Quartal 2024 mit 128,5                          Bezugsjahr ist das Jahr 2021 • 4. Quartal
- 2023 mit 126,9                                  Bezugsjahr ist das Jahr 2021

Der Baupreisindex für das vierte Quartal 2024 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 4. Quartal 2024 in Höhe von

$$130,3 + (0,5 * 0,9 + 0,3 * 0,9 + 0,2 * 1,6) = \mathbf{131,3} \text{ ermitteln.}$$

### Kostenkennwert Mischtyp

Der endgültige Kostenwert für das Wohnhaus berechnet sich somit wie folgt:

Ausgangswert		603 €/m <sup>2</sup>
* Baupreientwicklung 2010 - 2015	1,410	
* Baupreientwicklung 2015 - 2024	1,313	
= korrigierter Kostenkennwert		<b>1.116 €/m<sup>2</sup></b>

### Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche wurde unter Punkt 3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit für das Wohnhaus zu **294 m<sup>2</sup>** ermittelt.



**Herstellungskosten** Mit dem oben ermittelten und korrigierten Kostenkennwert und der berechneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohnhauses

korrigierter Kostenkennwert	1.116 €/m <sup>2</sup>
* Brutto- Grundfläche	294 m <sup>2</sup>
= Normalherstellungskosten	328.104 €

**Gesamtnutzungsdauer für NHK 2010** Nach der Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit der oben ermittelten Ausstattungs- Standardstufe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer **von 61 Jahren**.

**Lineare Alterswertminderung** Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 61 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 0 Jahren am Wertermittlungstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von 61/61 = 100 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten	328.104 €
- 100% Alterswertminderung	<u>- 328.104 €</u>

**Sachwert des Wohnhauses** **0 €**

#### 4.3.2 Sachwert und Marktanpassung

##### Ermittlung des Sachwerts

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

Sachwert der baulichen Anlagen	0 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 €
+ Bodenwert Flurstück 2027	<u>9.500 €</u>
= <b>Sachwert</b>	<b>9.500 €</b>

##### Sachwertfaktor

Im **Immobilienmarktbericht 2024** für die Region Mittelhessen sind Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 12.09.2012 veröffentlicht. Die Datenbasis dieses Berichtes ist das Jahr 2023, insofern spiegelt er den Markt am Wertermittlungstichtag nicht mehr unbedingt wider.

##### Sachwertfaktor für das Bewertungsmodell mit linearer Alterswertminderung

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 9.500 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Bodenwerten von 50 bis 99 €/m<sup>2</sup> (mittl. Bodenwertniveau von 73 €/m<sup>2</sup>) angegebenen Werten **kein Sachwertfaktor** abgelesen werden.

Da sich der Sachwert in diesem Fall ausschließlich aus dem Bodenwert ergibt, der wiederum aus Vergleichswerten hergeleitet ist, schätze ich den Sachwertfaktor 1,00.

##### Vorläufiger reparaturfreier Verkehrswert

Sachwert	9.500 €
* Sachwertfaktor	<u>1,00</u>



### Vorläufiger Verkehrswert

**9.500 €**

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

#### 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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** Das Wohngebäude ist offenbar nicht einsturzgefährdet. Die Bausubstanz lässt daher eine Sanierung des Gebäudes zu. Nach einer vollständigen Entkernung bleibt nach Abzug der Rückbaukosten ein Restwert an verwertbarer Bausubstanz erhalten, den ich auf rund 3% der Gebäudeherstellungskosten schätze.

Gebäudeherstellungskosten 328.104 € davon 3% **9.843 €**

**Schadstoffrisiko und Hausschwammrisiko** Das Risiko für das Vorhandensein von Schadstoffen sowie das ohne eine eingehende Ortsbesichtigung nicht auszuschließende Risiko für das Vorhandensein von Hausschwamm schätze ich auf rund

**5.000 €**



## 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 des obigen Sachwertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Verkehrswert	9.500 €
+ besondere objektspezifische Merkmale	<u>4.843 €</u>
= Berechneter Verkehrswert	14.343 €

### Verkehrswert Flur 1, Flurstück 2054/2

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

**Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 2054/2**  
**Größe 116 m<sup>2</sup>**  
**Gebäude- und Freifläche, Bei**  
**der Kirche 2**

zum Wertermittlungsstichtag 03. Dezember 2024 auf rund

**14.500 €**

Der Wert ist nach dem Sachwertverfahren ermittelt worden.

**Der Verkehrswert ist nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden, er gilt für das geräumte und besenreine Objekt.**

**Das Gebäude ist als Kulturdenkmal nach §9 HDSchG eingetragen.**

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

**Sinn- Fleisbach, den**

19. Dezember 2024