



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

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

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72

35216 Biedenkopf

**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

Aktenzeichen 70 K 11/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im **Grundbuch von Biedenkopf Blatt 6154**
eingetragene Grundeigentum

Ifd. Nr. 2, Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1489/1,
Gebäude- und Freifläche, Galgenbergstraße 54, Größe 75 m²,
Ifd. Nr. 3, Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1487/1,
Gebäude- und Freifläche, Galgenbergstraße 54, Größe 49 m²,
Ifd. Nr. 5, Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1489/3,
Gebäude- und Freifläche, Galgenbergstraße 54, Größe 3 m²

35216 Biedenkopf

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf



Digitale Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 33 Seiten.



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	04. August 2025
Objekt	Biedenkopf, Flur 1 Flurstücke 1489/1, 1487/1 und 1489/3 in wirtschaftlicher Einheit
Baujahr/ fiktives Baujahr	vor 1900
Restnutzungsdauer des Wohngebäudes	5 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	maximal ca. 84 m ²
Grundstücksfläche der Flurstücke in wirtschaftlicher Einheit	127 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	9.344 €
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	17.261 €
Sachwert der baulichen Außenanlage	0 €
Sachwertfaktor	1,00
vorläufiger Sachwert	26.605 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000 €
Verkehrswert (nach dem äußerem Eindruck)	21.500 €
Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.	
Der Verkehrswert gilt für das geräumte und besenreine Objekt	

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 vermutlich Mieter vorhanden.
- Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz festgestellt worden.
- Es wird zurzeit vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen bekannt, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben. Das Vorhandensein kann jedoch wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht völlig ausgeschlossen werden.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor.
- Es sind keine Baulasten im Baulistenverzeichnis eingetragen. Für das Flurstück 1489/1 ist eine Begünstigung zu Lasten des westlichen Nachbargrundstücks eingetragen.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3.3	Bauliche Anlagen.....	15
3.4	Sonstiges	25
4.	Wertermittlung.....	26
4.1	Verfahrenswahl	26
4.2	Bodenwert	27
4.3	Sachwertverfahren	29
4.3.1	Sachwert und Alterswertminderung des Wohngebäudes	29
4.3.2	Sachwert und Marktanpassung.....	31
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	32
5.	Verkehrswert.....	33



1. Auftrag

**Beschluss vom
08.07.2025
Aktenzeichen
70 K 11/25**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 08.07.2025, Aktenzeichen 70 K 11/25, 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 das im **Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 6154**
eingetragene Grundeigentum,

Lfd. Nr. 2, Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1489/1
Gebäude- und Freifläche, Galgenbergstraße 54, 75 m²,

Lfd. Nr. 3, Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1487/1
Gebäude- und Freifläche, Galgenbergstraße 54, 49 m²,

Lfd. Nr. 5, Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1489
Gebäude- und Freifläche, Galgenbergstraße 54, 3 m²,

Anmerkung zu lfd. Nr. 5:

Das Flurstück 1489 existiert nicht mehr, es ist zerlegt. Im Folgenden wird unterstellt, dass sich der Beschluss auf das im Grundbuch unter der lfd. Nr. 5 geführte Flurstück 1489/3 mit der Größe von 3 m² bezieht.

Anmerkungen zum Beschluss insgesamt:

Die Flurstücke sind mit einem Gebäude über ihre Grenzen hinweg bebaut. Nach Rücksprache mit der Rechtspflege beim Amtsgericht Biedenkopf sollen die drei Flurstücke daher als **wirtschaftliche Einheit** bewertet werden.

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.

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



2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau 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.
Bewertungsobjekte	Bei den zu bewertenden Flurstücken handelt es sich um in Biedenkopf, Galgenbergstraße 54 gelegene Grundstücke, die mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Fachwerkbauweise bebaut wurden.
Eigentümer	Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
Wertermittlungsstichtag	Wertermittlungsstichtag ist der 04. August 2025 , der Tag der Ortsbesichtigung. Dieser Tag ist gleichzeitig auch der Qualitätsstichtag.
Ortsbesichtigung	<p>Mit Schreiben vom 18.07.2025 habe ich um einen Ortstermin zwecks Innenbesichtigung des Objektes und um Bestätigung bis zum 28.7.2025 gebeten.</p> <p>Leider ist seitens des Schuldners bis zum gesetzten Termin keine Bestätigung erfolgt, erst am 04.08.2025 bat der Schuldner telefonisch um Terminverlegung. Im Verlauf des Telefongesprächs stellte sich heraus, dass sein Vater das Gebäude bewohnt und dieser ortsanwesend sei. Einer Terminverlegung habe ich daher nicht zugestimmt.</p> <p>Die Ortsbesichtigung wurde am 04. August 2025 in der Zeit von 14.50 Uhr bis 15.35 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frau Barbara Beck • und der Unterzeichnende. <p>Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 21 Digitalfotos gefertigt.</p>
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none"> • Amtsgericht Biedenkopf • Grundbuch von Biedenkopf, • Blatt 6154, • Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Galgenbergstraße 54 • Lfd. Nr. 2, Flurstück 1489/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 75 m² • Lfd. Nr. 3, Flurstück 1487/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 49 m² • Lfd. Nr. 5, Flurstück 1489/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 3 m² <p>Das im Beschluss vom 08.07.2025 genannte Flurstück 1489 existiert nicht. Laut vorliegendem Grundbuchauszug handelt es sich um das 3 m² große Flurstück 1489/3.</p>



Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 21.07.2025
- Auskunft aus der Altflächendatei vom 25.07.2025
- Grundbuchauszug vom 13.03.2023, Ausdruck vom 28.05.2025
- Pläne zum Umbau einer Scheune zu Wohnhaus von 1893
- Planunterlage Aufstockung von 1901
- Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohnhauses von 2001

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 Gutachteraus-
schüsse 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

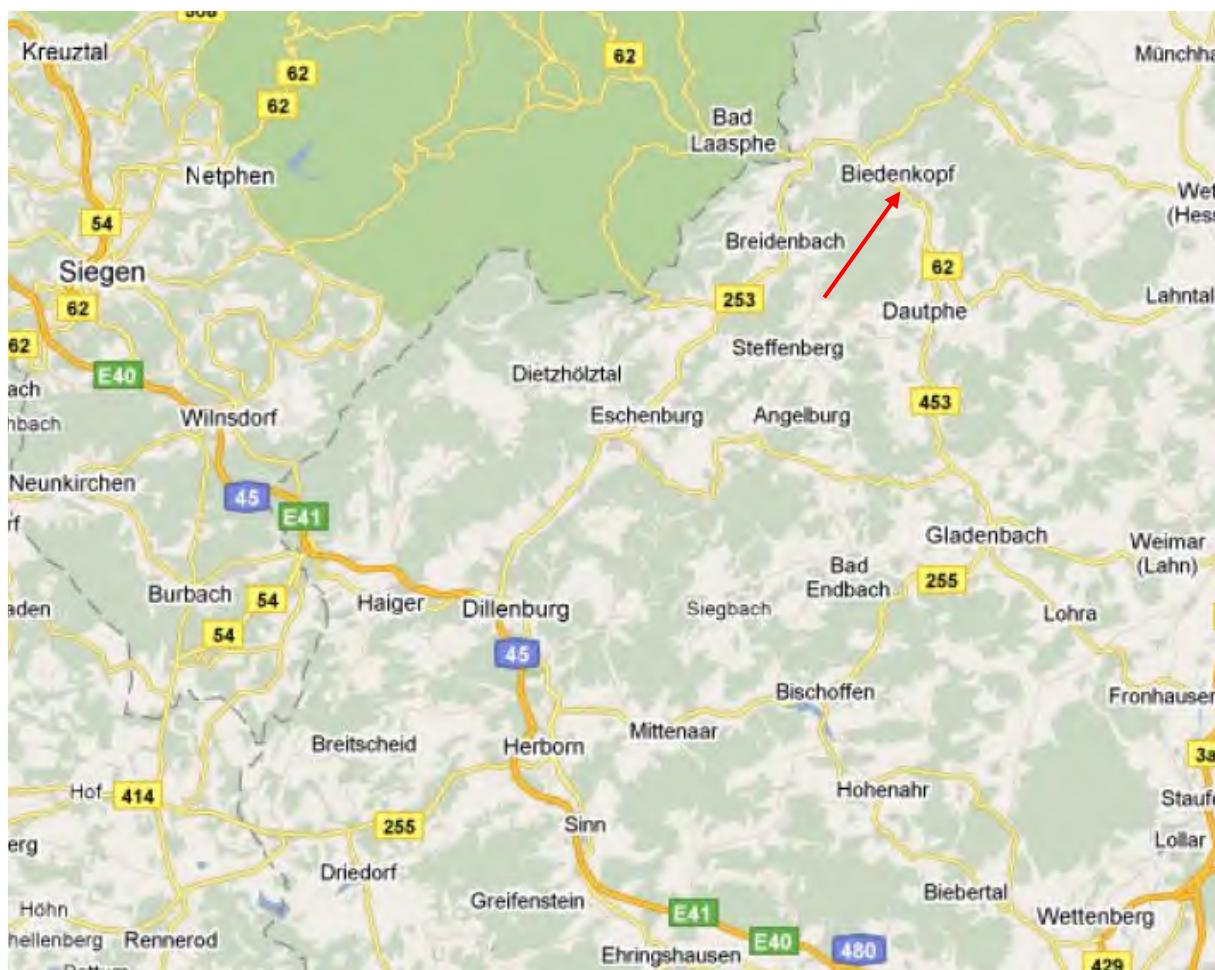
3.1 Lage

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.

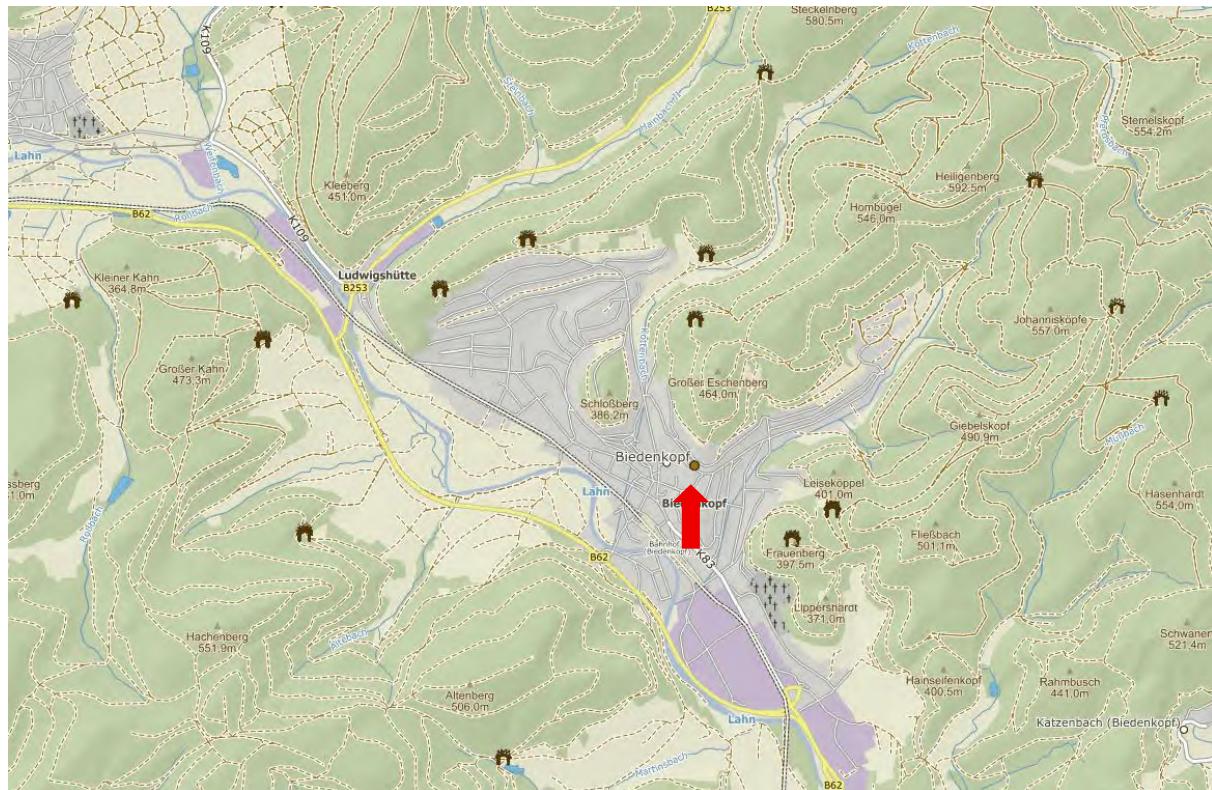
Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt, aber auch in stadtnahen Einkaufszentren runden das Angebot ab.

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

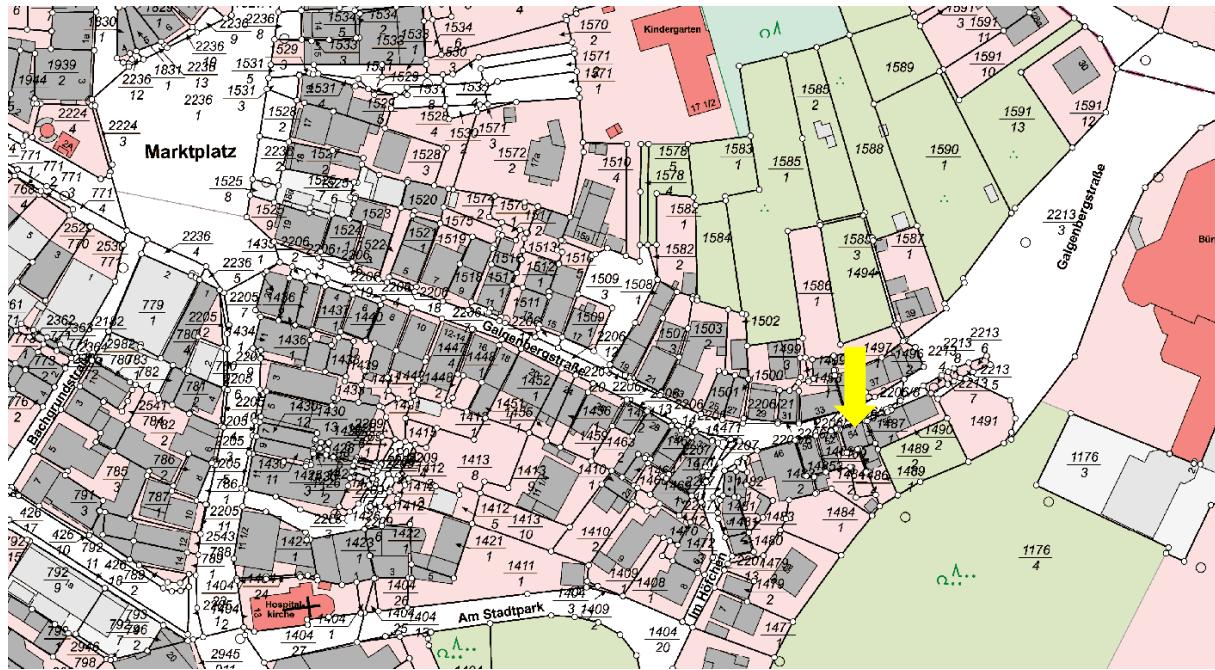
Der Hausberg von Biedenkopfs, die Sackpfeife (674 m), ist die höchste Erhebung im Landkreis Marburg- Biedenkopf, mit Rundblick übers Rheinische Schiefergebirge und das Marburger Bergland.

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 Schartenhof in Eckelshausen finden regelmäßig klassische Kammermusik - Vorführungen statt. Im Landgrafenschloss finden ebenfalls Musikvorführungen statt, sowie Kunstausstellungen beispielweise im Rathaus.



Biedenkopf mit der Lage der Galgenbergstraße



Galgenbergstraße 54 im östlichen Altstadtbereich von Biedenkopfs

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt in der Galgenbergstraße in Biedenkopf. Die schmale steil ansteigende Anliegerstraße ist als Sackgasse ausgeführt, sie liegt östlich des Altstadtkerns von Biedenkopf und bildet eine zentrumsnahe, jedoch ruhige Wohnstraße unterhalb der Stadthalle.

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

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt am Rande der Altstadt mit ihren eng verschachtelten Fachwerkhäusern in geschlossener Bauweise. Auf der Südostseite schließt die parkähnlich gestaltete Außenanlage der Stadthalle an.

Grundstücksform

Die als wirtschaftliche Einheit zu betrachtenden, zusammen insgesamt nur 127 m² großen Grundstücke haben eine unregelmäßige Form und sind weitgehend bebaut. Die Gebäudeteile passen sich dem Grenzverlauf an.

Topografie

Aufgrund der extrem steilen Nordwesthanglage ist das Kellergeschoss von der Galgenbergstraße aus ebenerdig zugänglich, die Südostseite des Keller- **und** Erdgeschosses ist vollständig mit Erde angedeckt. Im Obergeschoss wurde das Gebäude eingeschossig Richtung Südosten erweitert.

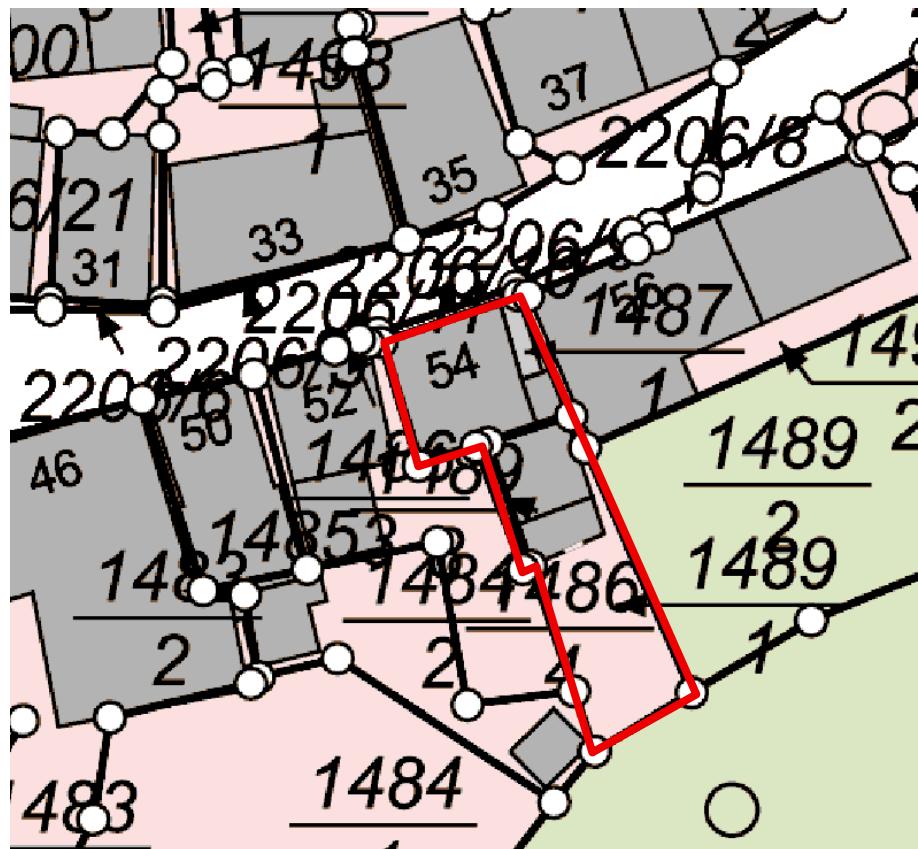
Ein nutzbarer Ausgang aus dem Garten Richtung Süden zum Parkgelände der Stadthalle ist aufgrund des großen Höhenunterschiedes nicht gegeben.

Parkplätze

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der geringen Straßenbreite **nicht** zu.

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum stehen im Bereich der aktuell nicht mehr genutzten Stadthalle und im Bereich des Stadtzentrums zur Verfügung.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Galgenbergstraße Blick nach Westen



Galgenbergstraße Blick nach Osten



Immissionen

Die Galgenbergstraße ist eine innerstädtische Stichstraße mit ausschließlichem Anliegerverkehr. Von ihr gehen am Bewertungsobjekt nur sehr geringe Verkehrslärmimmissionen aus.

Immissionen durch den Besucherverkehr im Marktplatzbereich sind am Objekt nicht wahrnehmbar, sie werden durch die Bebauung abgeschirmt. Die Nutzung der Stadthalle im Südosten des Objektes ist derzeit nicht gegeben. Sie liegt zudem deutlich höher als das Objekt. Eine Beeinträchtigung durch Geräuschemissionen ist nicht zu erwarten.

Blick von der Südgrenze über die Dächer der Häuser in der Galgenbergstraße Richtung Nordwesten



Lagebeurteilung insgesamt

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- gute Wohnlage in der Altstadt von Biedenkopf
- gute Erreichbarkeit der nächsten Städte
- mäßige Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern (Autobahnen)
- geringe Belastungen durch Immissionen
- extrem steile Nordwesthanglage
- ausreichende Besonnungslage
- gute Begrünung in der Umgebung
- mittlere Aussichtslage mit Blick zum Biedenkopfer Schloss.

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

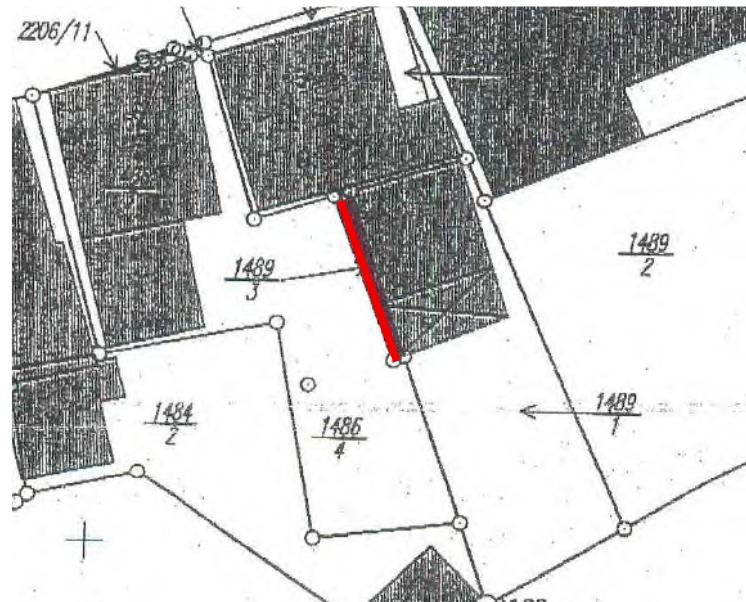
Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnmieten.



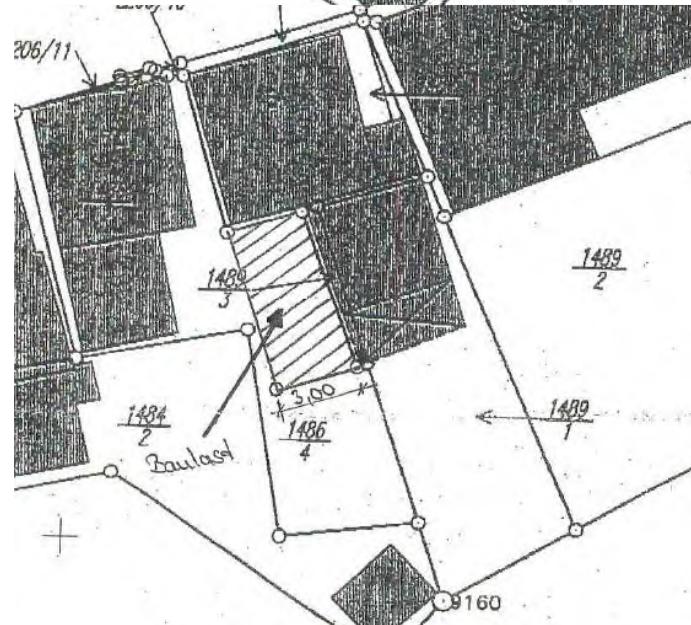
3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Flurstücksbezeichnungen	Das im Beschluss vom 08.07.2025 genannte Flurstück 1489 existiert nicht. Laut vorliegendem Grundbuchauszug handelt es sich um das 3 m ² große Flurstück 1489/3 .
Verwalter	Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht festgestellt werden.
Mietverträge	Das Wohnhaus wird nach Aussage des Eigentümers von dessen Vater bewohnt. Über evtl. vorhandene Mietverträge wurde keine Aussage getroffen.
Gewerbliche Nutzung	Beim Ortstermin konnten keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung festgestellt werden. Maschinen und Betriebseinrichtungen konnte ich ebenfalls nicht erkennen.
Rechte und Lasten	In Abteilung II des Grundbuchs sind laut vorliegendem Grundbuchauszug keine wertrelevanten Rechte und Lasten eingetragen.
Baulasten	Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz vom 21.07.2025, sind für die Flurstücke 1489/1 und 1487/1 in der Flur 1 der Gemarkung von Biedenkopf, keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Zu Gunsten des Flurstücks 1489/1 ist eine Baulast auf dem Flurstück 1489/3 wegen der Duldung eines Überbaus eingetragen. Bei einer Vereinigung der Flurstücke würde diese Eintragung entfallen, ebenso ist sie bei der Betrachtung der drei Flurstücke als wirtschaftliche Einheit nicht wertrelevant. Ebenfalls zu Gunsten des Flurstücks 1489/1 ist eine Baulast (Abstandsfläche) auf dem westlichen Nachbargrundstück 1486/4 eingetragen.

**Baulast auf dem
Flurstück 1489/3
zugunsten des
Flurstücks 1489/1**



**Begünstigende
Baulast für das Flur-
stück 1489/1 auf dem
benachbarten
Flurstück 1486/4**



Altlasten

Gemäß Auskunft vom 18.07.2025 des Regierungspräsidiums Gießen, liegt in der Altflächendatei des Landes Hessen für die Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung von Biedenkopf derzeit **kein Eintrag** vor.

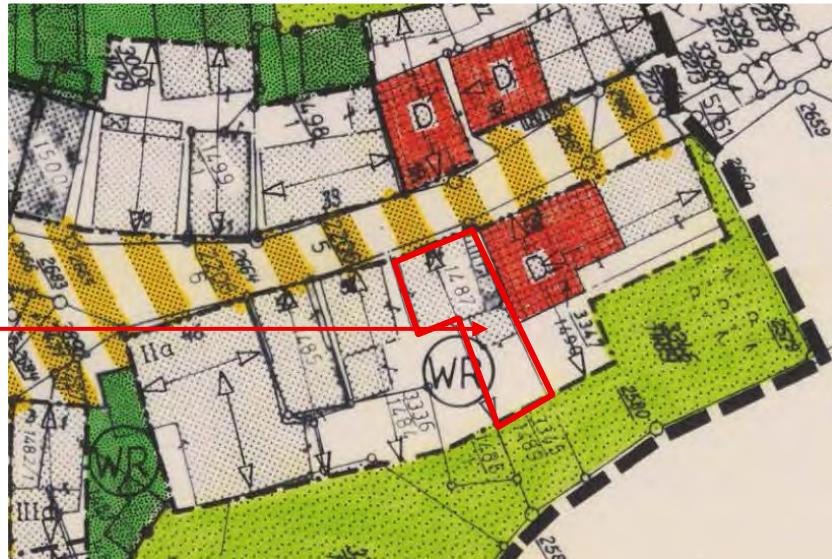
Baurecht

Für das Gebiet in der Stadt Biedenkopf existiert laut Internetrecherche im Geoportal des Landkreises Marburg-Biedenkopf der Bebauungsplan Nr. S 8 „Sanierung Altstadt-Galgenberg“, rechtskräftig seit dem 02.11.1991 mit den folgenden Festsetzungen:

- Galgenbergstraße 54 **nicht** denkmalgeschützt
- Reines Wohngebiet
- Hauptfirstrichtung Nord-Süd

**Auszug aus dem
Bebauungsplan**

**Ein südöstlicher
Anbau ist hier bereits
dargestellt**



**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?

- Mietvertrag nicht vorhanden
- Rechte und Lasten in Abt. II nicht vorhanden
- Baurecht Bodenwert
- Baulisten nicht wertrelevant
- Altlasten nicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation Bodenwert



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.

Es handelt sich vermutlich um ein als **Einfamilienhaus** genutztes Wohngebäude. **Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden, da mir nicht geöffnet wurde.**

Baujahr

Das Fachwerkgebäude wurde ursprünglich im 19. Jahrhundert als Scheune errichtet. Aus dem Jahr 1893 liegt der Bauantrag zum Umbau eines „Oeconomiegebäudes“ zum Wohnhaus mit Anbau einer Außentreppe und eines Abortes auf der Ostseite vor.

Im Jahr 1901 wurde laut Bauantrag das Ursprungsgebäude aufgestockt.

Der Zeitpunkt von weiteren Aus- und Umbauten wie z.B. der Ausbau des Dachgeschosses und die Erweiterung Richtung Süden ist unbekannt.

Aus dem Jahr 2001 liegt die nachträgliche Baugenehmigung für einen Anbau mit Flachdach auf den Flurstücken 1489/1 und 1489/3 vor.

Das Gebäude wurde in der ferneren Vergangenheit instandgehalten, weist aber derzeit - mindestens außen - erhebliche Defizite auf.

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage über den derzeitigen Zustand des Gebäudeinnern getroffen werden.

Bauweise des Gebäudes auf der Nordseite

- zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise
- komplett unterkellert
- Dachgeschoss laut Plan ausgebaut
- Satteldach mit Gegengiebel in Holzkonstruktion
- Eindeckung mit Dachpfannen älterer Bauart
- oberste Geschossdecke vermutlich nicht gedämmt
- Holzbalkendecken
- Sichtfachwerkfassade
- Nordfassade teilweise mit Faserzementplatten verkleidet (baujahrs-typisch asbesthaltig)
- Kunststofffenster
- Rollläden im Erdgeschoss
- Eingang auf der Ostseite über eine Außentreppe ins Erdgeschoss
- Kein Hinweis auf Beheizung bzw. Warmwasserversorgung
- Seitlich (Ost und West) schmale Winkel zur Nachbarbebauung

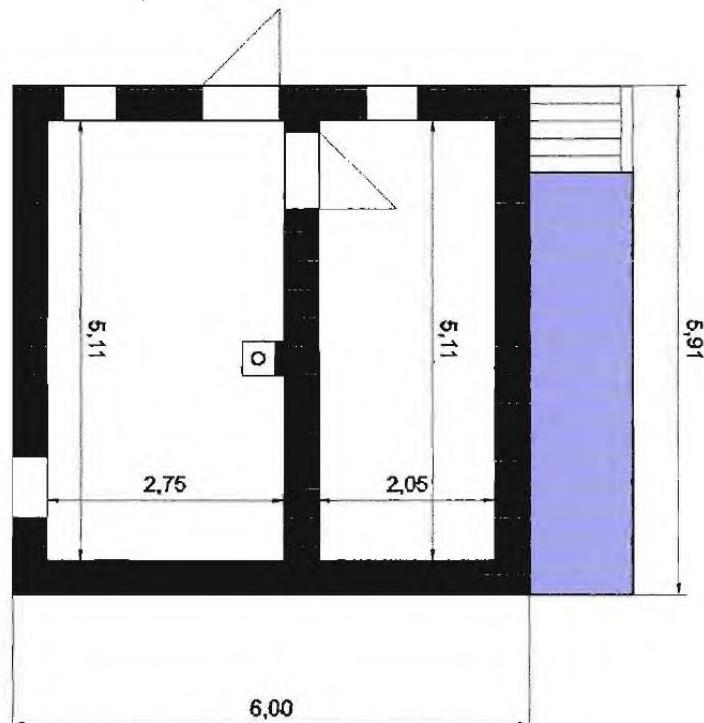
Bauweise des Anbaus auf der Südseite

- eingeschossiger Raum in Massivbauweise der bereits im Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 dargestellt ist
- nicht unterkellert
- Betondecke als Flachdach ohne Abdichtung
- oberste Geschossdecke vermutlich nicht gedämmt
- überwiegend unverputzt
- Kunststofffenster und Außentür
- Außentür zu kleinem überdachtem Plateau auf der Südseite
- Kein Hinweis auf Beheizung bzw. Warmwasserversorgung

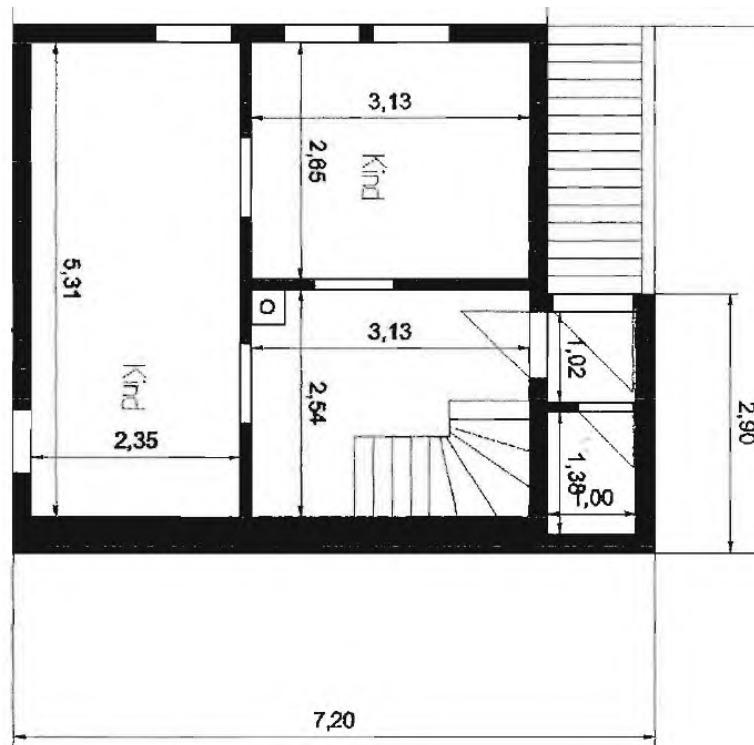
Bauliche Außenanlagen

- Außentreppe Ost
- treppenähnliche Anlage auf der Südseite
- Stützmauer aus Ziegeln auf der Südseite
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Zustand fraglich)

Kellergeschoß (genordet)

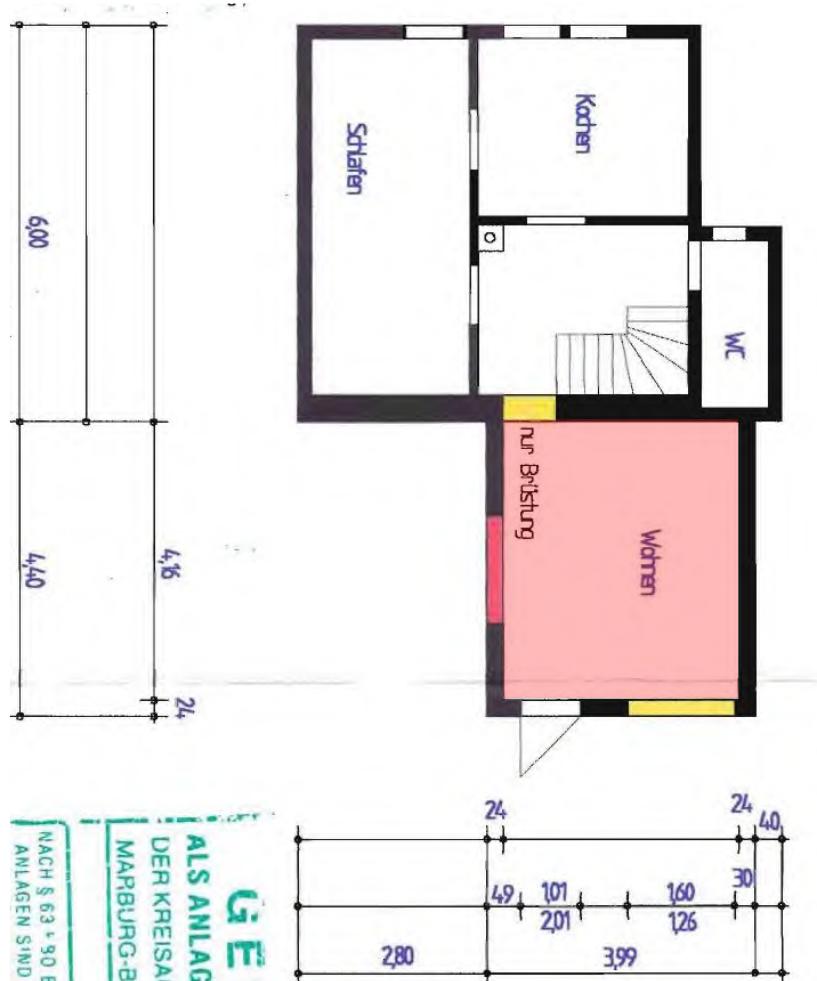


Erdgeschoss

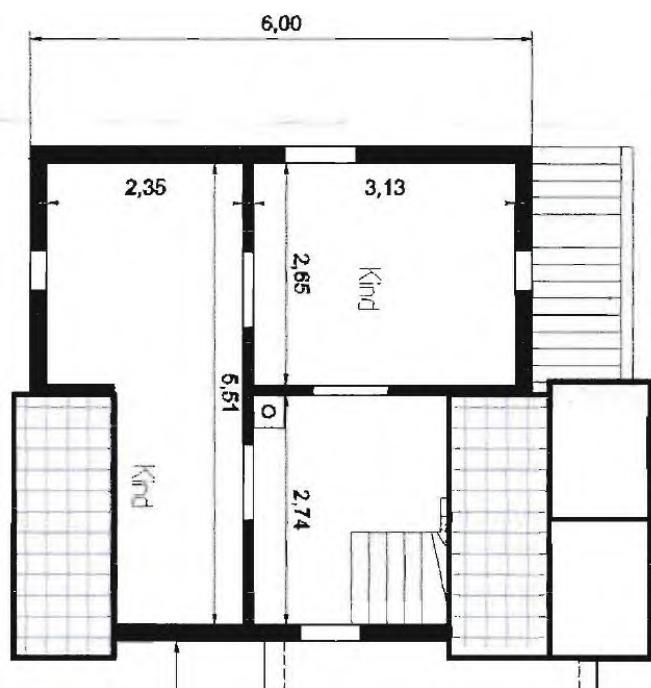


Obergeschoss

**mit rot unterlegtem
Anbau auf der Süd-
seite**



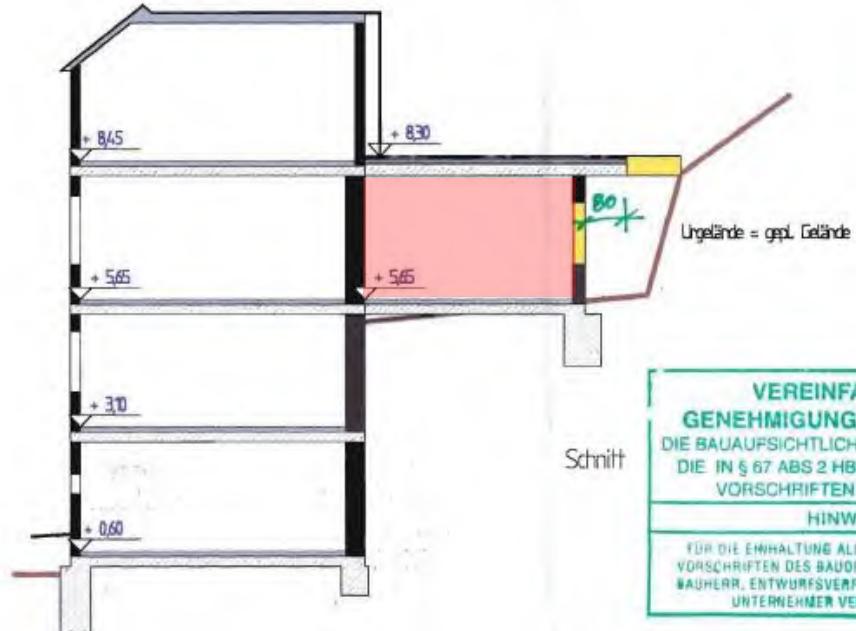
Dachgeschoss



Schnitt

Norden ist links

Anbau rot unterlegt



Zustand des Gebäudes

Im derzeitigen Zustand unterstelle ich, dass das Gebäude noch für kurze Zeit (maximal 5 Jahre) wirtschaftlich nutzbar ist. Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes und die Fenster als wesentliche Faktoren für die Nutzbarkeit scheinen noch intakt zu sein.



Ansicht von Nordosten



Eingang auf der Ostseite ins Erdgeschoss



Winkel auf der Ostseite

**Detail Ostfassade
neben Hauseingang**



Winkel auf der Westseite



**Blick in einen
Kellerraum
Brennholzlager**



Ansicht von Süden

**Anbau Süd mit
Flachdach rot
umrandet**



**Brutto- Grundfläche
des
Ursprungsgebäudes**

Die Brutto- Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-ebenen eines Bauwerks. Die Brutto- Grundfläche des Wohngebäudes wurde aus den zur Verfügung gestellten Plänen übernommen.

Kellergeschoss:	5,91 m * 6,00 m	35,46 m ²
Erdgeschoss	5,91 m * 6,00 m + 2,90 * 1,20	38,94 m ²
Obergeschoss	5,91 m * 6,00 m + 2,90 * 1,20	38,94 m ²
Dachgeschoss:	5,91 m * 6,00 m	<u>35,49 m²</u>

Brutto- Geschossfläche Ursprung: **149 m²**

**Brutto- Grundfläche
des Anbaus**

Obergeschoss 4,40 m * 3,99 m 17,56 m²

Brutto- Geschossfläche Anbau rund: **18 m²**

Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen

Die Flächen sind aus den im Plan dargestellten Maßen ermittelt worden. Aufgrund der Lage und der geschlossenen Bebauung sind vermutlich fast alle Räume nicht ausreichend belichtet. Nach der Hessischen Bauordnung (HBO) müssen die Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen mindestens 1/8 der Grundfläche des Raumes betragen. Betroffene Räume sind mit einem * gekennzeichnet.

Wohnfläche Erdgeschoss:

Windfang	1,02*	1,00	1,02 m ²
WC	1,38*	1,00	1,38 m ²
Treppenhaus	2,54*	3,13	7,95 m ²
Kind Nord	2,65*	3,13	8,29 m ²
Kind West*	5,31*	2,35	<u>12,48 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss			31,12 m ²

Wohnfläche Obergeschoss:

WC	2,53*	1,00	2,53 m ²
Treppenhaus	2,54*	3,13- ~2* 1,40*1,0	5,15 m ²
Küche	2,65*	3,13	8,29 m ²
Schlafen*	5,31*	2,35	12,48 m ²
Wohnen*	4,16*	3,51	<u>14,60 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss			43,05 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss:

Wohnfläche Dachgeschoss laut Bauantrag 2001	10,24 m ²
---	----------------------

Wohnfläche insgesamt **84,41 m²**

Gebäudetypen

Das Ursprungsgebäude ist mit Ausnahme der Außentreppe im Osten komplett unterkellert. Es entspricht somit dem Gebäudetyp 1.11. Der eingeschossige nicht unterkellerte Anbau mit Flachdach entspricht dem Gebäudetyp 1.23 der Sachwertrichtlinie.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

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



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

	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzgerüst, Ziegelmauerwerk; Fugenplättstrich, Putz, Verkleidung mit Feinsteinzeugplatten, Bitumenschindeln oder einfache Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz, (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk z.B. Gitterziegel oder Holzblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gassesteinen; Edelputz; Wärmemdämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hintenlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmemdämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Edelstahl, mehrgeschossige Fassaden; Dämmung im Passivhausstandard 23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Welpatzen; keine bis geringe Dämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenshindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schlindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Rinnen und Faltrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tonziegel; Flachdachausbildung tw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, Überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer, oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbare Flachdach; aufwendig gestaltete Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre Dämmung im Passivhausstandard 15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren;	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elekt.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderser Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schnall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien 11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Leimputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsputze; leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schieberürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfleierenlagen), abgesetzte oder geschwungene Wandarianten; Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente 11%
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken mit Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschaltschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendekken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritts- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppen, Trittschaltschutz	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großem Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); gewendelte Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer 11%
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Boden einfache Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Boden; besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunsteinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzoböden, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämpter Unterkonstruktion 5%	
Sanitärr- einrichtungen	einentliches Bad mit Stand-WC ; Installation auf Putz, Ofenabhanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bildet Umla., Gäste-WC, badegleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste- WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%
Heizung	Einzelofen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wandheizungen, einzelne Gasaußen- Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperaturoder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminschluss	100,00%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzausfall (FFSchalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgenössige Anzahl an Steckdosen und Lichtaußen- Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtaußenlässe, hochwertige Abdichtungen, dezentrale Luftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse	100,00%
				Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Luftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	100,00%
				Leitungen teilweise auf Putz	100,00%

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 (einfach)** entsprechend der Sachwertrichtlinie.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 1.11						
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	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00	0,00	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 1.11	655	725	835	1.005	1.260	
Kostenkennwerte	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,690	0,310	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	41,40	20,15	0,00	0,00	0,00	62

Kostenkennwert (Summe)	451,95	224,75	0,00	0,00	0,00	677
						€/m² BGF

Kostenkennwert Gebäudetyp 1.11
Ursprungsgebäude



Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 1.23						
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	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00	0,00	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 1.23	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
Kostenkennwerte	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,690	0,310	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	41,40	20,15	0,00	0,00	0,00	62

Kostenkennwert (Summe)	634,80	317,75	0,00	0,00	0,00	953
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² BGF

Kostenkennwert Gebäudetyp 1.23 Anbau

Gesamtnutzungsdauer Nach Anlage 3 der Sachvertrichtlinie beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienwohnhäusern mit dieser Ausstattung

62 Jahre. Ich schätze die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auf rund **65 Jahre**.

Restnutzungsdauer Das Gebäude ist aufgrund des äußereren Eindrucks im derzeitigen Zustand vermutlich nicht mehr über einen näher definierbaren Zeitraum wirtschaftlich nutzbar. Der neuere Anbau auf der Südseite bildet mit dem Ursprungsbau eine Schicksalsgemeinschaft. Er verlängert die Restnutzungsdauer **nicht**. Aufgrund der noch stabil erscheinenden Dachdeckung scheint die Substanz jedoch gesichert, das Gebäude ist augenscheinlich nicht einsturzgefährdet.



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 Flurstück 1487/1 wird von der Galgenbergstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser, Gas und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.

Die Flurstücke 1489/1 und 1489/3 sind nicht direkt erschlossen, sie sind nur über das Ursprungsgebäude auf dem Flurstück 1487/1 erreichbar. Aufgrund des großen Höhenunterschiedes ist eine Erschließung von Süden aus nicht realisierbar.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das im Jahr 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. 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/(m²*Jahr) dokumentieren würde.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.

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.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein **Einfamilienhaus**.

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

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie SW-RL und den NHK 2010 ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen **nicht** genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich aus den folgenden Komponenten:

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

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall aus dem Sachwert abgeleitet.

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



4.2 Bodenwert

Wirtschaftliche Einheit

Die Flurstücke 1487/1, 1489/1 und 1489/3 bilden aufgrund ihrer Erschließung und Bebauung eine **wirtschaftliche Einheit** und werden deshalb mit einer Größe von 127 m² gemeinsam bewertet.

Unabhängig davon können Flurstücke mit gleicher Nutzung, gleicher Flur, gleichem Besitzer, die in ein gemeinsames Grundbuchblatt eingetragen sind, kostenfrei vereinigt werden. Damit entfällt auch die Baulast auf dem Flurstück 1489/3.

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 75 €/m² angegeben wird.

Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche 200 m²

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten der Bewertungsgrundstücke als wirtschaftliche Einheit überwiegend überein.

- Flurstücke 1487/1, 1489/1 und 1489/3
- Reines Wohngebiet
- Grundstücksfläche 127 m²

Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Aus zahlreichen Untersuchungen und Kauffällen ist bekannt, dass der spezifische Bodenwert eines Grundstückes mit abnehmender Grundfläche zunimmt. Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 200 m² großes Grundstück. Das vereinigte Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 127 m².

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 200 m² großes Grundstück = 1,27 und einem 127 m² großen Grundstück mit dem Extrapolierten Wert ~ 1,39 ist ein Anpassungsfaktor von $1,39/1,27 = 1,09$ für die Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

**Anpassung wegen
der Lage**

Das Bewertungsgrundstück liegt am östlichen Ende der Richtwertzone an einem sehr steilen Nordwesthang. Die Lage entspricht nicht der allgemeinen Lage des Richtwertgrundstücks. Wegen der eingeschränkten Nutzbarkeit ist eine Anpassung mit dem Faktor **0,90** sachgerecht.

**Anpassung aufgrund
des Stichtages**

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist nicht erforderlich, die regionalen Grundstückspreise sind in den letzten Jahren nicht gestiegen.

**Erschließungs-
beiträge**

Die Straße ist endausgebaut, es wird unterstellt, dass in absehbarer Zeit keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen.

**Erschließungs-
beitragsfreier
Bodenwert**

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

Bodenrichtwert	75 €/m ²
* Anpassungsfaktor wegen der Größe	1,09
* Anpassung wegen der Lage	0,90
* Grundstücksgröße	127 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	9.344 €



4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwert und Alterswertminderung des Wohngebäudes

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden in dem für den Wertermittlungsstichtag aktuellsten **Immobilienmarktbericht 2025** des Amtes für Bodenmanagement Marburg regionale Auswertungen veröffentlicht. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Gemeindeentwicklung 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 wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben. Aufgrund der Ausstattung ergibt sich für den **Typ 1.11 (Ursprungsgebäude)** der Kostenkennwert **zu 677 €/m² BGF** und für den **Typ 1.23 (Anbau)** der Kostenkennwert **zu 953 €/m² 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 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

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= **1,410** gestiegen.

Auf den Wertermittlungsstichtag bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2021:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| • 2. Quartal 2025 mit 133,6 | Bezugsjahr ist das Jahr 2021 |
| • 1. Quartal 2025 mit 132,6 | Bezugsjahr ist das Jahr 2021 |
| • 4. Quartal 2024 mit 130,8 | Bezugsjahr ist das Jahr 2021 |
| • 3. Quartal 2024 mit 130,3 | Bezugsjahr ist das Jahr 2021 |

Der Baupreisindex für das dritte Quartal 2025 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet. Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 3. Quartal 2025 in Höhe von

133,6 + (0,5* 1,0 + 0,3* 1,8 + 0,2* 0,5) = **134,7** ermitteln.

**Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten des Wohnhauses ermittelt mit den Kostenkennwerten der ImmoWertV bezogen auf das Jahr 2010 und dem aktuellen Baupreisindex berechnen sich somit wie folgt:

Ursprungsgebäude	677 €/m ² *	149 m ²	100.873 €
Anbau Süd	953 €/m ² *	18 m ²	<u>17.154 €</u>
Normalherstellungskosten (NHK) 2010			118.027 €
*	Baupreisentwicklung 2010 - 2021		1.410
*	Baupreisentwicklung 2021 - 2025		1.347
=	Herstellungskosten des Wohnhauses		224.165 €

Lineare Alterswertminderung

Bei einer geschätzten Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von **maximal 5 Jahren** am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $60/65 = 92,3$ Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten	224.165 €
- 92,3% Alterswertminderung	<u>- 206.904 €</u>
Sachwert des Wohnhauses	17.261 €



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 des Wohnhauses	17.261 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 €
+ Bodenwert Flurstücke in wirtschaftlicher Einheit	<u>9.344 €</u>
= Sachwert	26.605 €

Sachwertfaktor

Im **Immobilienmarktbericht 2025** 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 2024, insofern spiegelt er den Markt am Wertermittlungsstichtag wider.

Sachwertfaktor

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

Vorläufiger reparaturfreier Verkehrswert

Der vorläufige reparaturfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	26.605 €
* Sachwertfaktor	<u>1,00</u>
Vorläufiger Verkehrswert	26.605 €

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.
- 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.

Ableitung des Verkehrswertes

Auf der Grundlage des obigen Sachwertverfahrens (unter Punkt 4.3) ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	26.605 €
- Schadstoffrisiko	<u>- 5.000 €</u>
= Berechneter Verkehrswert	21.605 €

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert der mit einem Wohnhaus bebauten Flurstücke eingetragen im

**Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 6154, Flur 1,
Flurstücke 1489/1, 1487/1 und 1489/3
in wirtschaftlicher Einheit,
Gebäude- und Freifläche,
Galgenbergstraße 54, Größe insgesamt 127 m²**

am Wertermittlungsstichtag **04. August 2025 auf rund**

21.500 €

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.

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

Sinn- Fleisbach, den 15. August 2025

