



**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 12/25**

## Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)  
über das im Grundbuch von Gönnern Blatt 1767, Gemarkung Gönnern, Flur 9  
eingetragene Grundeigentum als Gebäude- und Freifläche

- lfd. Nr. 12, Flurstück 42/2, Schelde-Lahn-Straße 219, 123 m<sup>2</sup>**
- lfd. Nr. 13, Flurstück 46, Schelde-Lahn-Straße 219, 38 m<sup>2</sup>**
- lfd. Nr. 14, Flurstück 49/1, Schelde-Lahn-Straße 221, 578 m<sup>2</sup>**
- lfd. Nr. 15, Flurstück 49/3, Schelde-Lahn-Straße 219, 488 m<sup>2</sup>**
- lfd. Nr. 16, Flurstück 52, In der Eilwiese, 726 m<sup>2</sup>**
- lfd. Nr. 17, Flurstück 54/1, In der Eilwiese, 129 m<sup>2</sup>**
- lfd. Nr. 18, Flurstück 128/3, In der Eilwiese, 27 m<sup>2</sup>**
- lfd. Nr. 19, Flurstück 209/44, Schelde-Lahn-Straße 219, 273 m<sup>2</sup>**
- lfd. Nr. 20, Flurstück 210/45, Schelde-Lahn-Straße, 8 m<sup>2</sup>**
- lfd. Nr. 21, Flurstück 214/53, In der Eilwiese, 382 m<sup>2</sup>**
- lfd. Nr. 22, Flurstück 215/53, In der Eilwiese, 382 m<sup>2</sup>**

**35719 Angelburg-Gönnern**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Biedenkopf**  
Hainstraße 72  
35216 Biedenkopf

**Digitale Ausfertigung**



Das Gutachten umfasst 85 Seiten

## Erläuterungen zur Bewertung als wirtschaftliche Einheit

Das ehemals als Werkstatt und Wohnhaus genutzte Gebäude auf den Flurstücken 219 und 209/44 verbindet die beiden Flurstücke derzeit so miteinander, dass die Grenze zwischen beiden Flurstücken nicht mit einem Gebäudeabschluss zusammenfällt. Die beiden Flurstücke können daher nur als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden.

Bei der Ortsbesichtigung habe ich zudem festgestellt, dass keine baurechtlich zulässige Trennung zu dem Wohnhaus auf dem Flurstück 44/2 besteht. Tragende brennbare Bauteile des Gebäudes auf dem Flurstück 44/2 (Schelde-Lahn-Straße 217) ragen in den Gebäudeteil auf dem Flurstück 42/2 hinein. Nach Auskunft des Eigentümers des Gebäudes Schelde-Lahn-Straße 217 trennt nur eine einschalige Fachwerkwand beide Gebäude.

Das Flurstück 49/3 wurde bis zum Frühjahr 2025 als Tankstellengrundstück genutzt. Der Verkaufsraum ist gemäß Lageplan geringfügig über die Grenze gebaut, er liegt teilweise auf dem Flurstück 209/44. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über den Wärmeerzeuger (Heizkessel), der auch die Gebäude auf den Flurstücken 42/2 und 209/44 versorgt.

Das Tankstellengrundstück wurde bisher zusammen mit den Flurstücken 42/2 und 209/44 vom gleichen Eigentümer genutzt. Die südöstlich gelegenen Flurstücke 46, 210/45, 128/3, 214/53, 215/53 und 54/1 sind über das Flurstück 49/3 erreichbar, nur so war die Nutzbarkeit der Flurstücke erst gegeben. Die Zufahrt zum Werkstattgebäude ist somit ermöglicht und zudem die Nutzung der außerhalb der Baugrenze liegenden Flächen mit Nebengebäuden wie Garagen, Carport und Parkplatz.

Letztlich führt diese gemeinsame Nutzung dazu, dass die Flurstücke 128/3, 214/53, 215/53 und 54/1 in ihrer, im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Mischgebiet genutzt werden können, da sie nur über die beschriebene Zufahrt erreichbar sind und mit Nebengebäuden im Sinne der Baunutzungsverordnung bebaut werden können, was wiederum eine Verbindung mit dem überbaubaren Bereich bedingt. Die beschriebenen Flurstücke werden daher als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Mindestens das erst nach 1988 zugekaufte Flurstück 49/1 wurde ehemals als Gärtnerei genutzt. Erst mit dem Bau der Waschanlage im Jahr 1999 auf den Flurstücken 49/1, 128/5 und 52 wurden die Gewächshäuser vom neuen Besitzer, der die zuvor beschriebenen Grundstücke im Jahr 1988 erworben hat, abgerissen. Die Nutzung der Waschhalle war nur möglich, da die Zufahrt und Abfahrt über die Flurstücke 49/3, 128/3 und 214/53 ermöglicht werden konnte.

Aufgrund der vorliegenden Nutzung und auch einer möglichen wirtschaftlichen Folgenutzung aller im Beschluss aufgeführten Flurstücke **erfolgt die Gesamtbetrachtung als wirtschaftliche Einheit.**

Es sei angemerkt, dass das teilweise überbaute Flurstück 128/5 im Besitz der Gemeinde Angelburg ist, zudem die an der Schelde-Lahn-Straße liegenden unbebauten Flurstücke 42/1 und 49/2 mit einer Fläche von jeweils ca. 2 m<sup>2</sup>. Eine Arrondierung unter Einbeziehung der Flächen (beim Flurstück 128/5 ca. 20 m<sup>2</sup> im Bereich zwischen den Flurstücken 49/1 und 52), erscheint sinnvoll.

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundbuch von Gönnern, Blatt 1767 in wirtschaftlicher Einheit		Schelde-Lahn-Straße Flur 9	
Wertermittlungstichtag		29. September 2025	
Grundstücksgröße in wirtschaftlicher Einheit		3.154 m²	
Bodenwert		83.500 €	
Baujahre		vor 1900 bis 1999	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer		10 Jahre	
<b>Ertragswert</b>			
Rohertrag		25.632 €/Jahr	
Bewirtschaftungskosten		7.132 €/Jahr	
Liegenschaftszinssatz		6,00%	
Vorläufiger Ertragswert		182.788 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 62.000 €	
<b>Verkehrswert</b>		<b>120.000 €</b>	

<b>Eine Innenbesichtigung konnte nur bereichsweise durchgeführt werden.</b>
<b>Die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeeinrichtung wurde nicht geprüft.</b>
<b>Der Verkehrswert gilt für das geräumte und besenreine Objekt</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.

- Es sind Mieter oder Pächter vorhanden.
- Die Verwaltung erfolgt vermutlich durch den Eigentümer.
- Es wurde ein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht unmittelbar ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Ein Energiepass ist nicht vorhanden.
- In der Altflächendatei liegen Eintragungen die Grundstücke betreffend vor.
- Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Auftrag .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Wertrelevante Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage.....	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
<b>4.</b>	<b>Bauliche Anlagen .....</b>	<b>19</b>
4.1	Schelde-Lahn-Straße 219, Ensemble 1 .....	20
4.1.1	Beschreibung des Ensemble 1 .....	20
4.1.2	Flächen und Restnutzungsdauer Ensemble 1 .....	42
4.1.3	Möglicher Ertrag des Ensemble 1 .....	47
4.2	Ensemble 2 mit der Tankstelle auf dem Flurstück 49/3 .....	51
4.3	Grundstück 214/53 „In der Eilwiese“ und Teilfläche von 128/3 .....	57
4.4	Schelde-Lahn-Straße 221, Ensemble 4.....	60
4.4.1	Beschreibung des Ensemble 4 .....	60
4.4.2	Mietwert und Restnutzungsdauer des Ensemble 4 .....	69
4.5	Sonstiges.....	70
<b>5.</b>	<b>Wertermittlung.....</b>	<b>71</b>
5.1	Verfahrenswahl .....	71
5.2	Bodenwert .....	72
5.3	Ertragswertverfahren.....	75
5.3.1	Ermittlung der gewogenen Restnutzungsdauer und des Rohertrags.....	75
5.3.2	Bewirtschaftungskosten .....	76
5.3.3	Liegenschaftszinssatz .....	78
5.3.4	Ertragswert.....	81
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	82
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>85</b>



## **1. Auftrag**

**Beschluss vom  
05.08.2025,  
Aktenzeichen  
70 K 12/25**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 05.08.2025, Aktenzeichen 70 K 12/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

**Sparkasse Marburg-Biedenkopf,**  
Universitätsstraße 10, 35037 Marburg

und

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

betreffend das Grundeigentum, eingetragen im Grundbuch von Gönnern,  
**Blatt 3073, Gemarkung Gönnern, Flur 9, Gebäude- und Freifläche**

- lfd. Nr. 12, Flurstück 42/2, Schelde-Lahn-Straße 219, 123 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 13, Flurstück 46, Schelde-Lahn-Straße 219, 38 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 14, Flurstück 49/1, Schelde-Lahn-Straße 221, 578 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 15, Flurstück 49/3, Schelde-Lahn-Straße 219, 488 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 16, Flurstück 52, In der Eilwiese, 726 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 17, Flurstück 54/1, In der Eilwiese, 129 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 18, Flurstück 128/3, In der Eilwiese, 27 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 19, Flurstück 209/44, Schelde-Lahn-Straße 219, 273 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 20, Flurstück 210/45, Schelde-Lahn-Straße, 8 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 21, Flurstück 214/53, In der Eilwiese, 382 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 22, Flurstück 215/53, In der Eilwiese, 382 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.

Es sind Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vorhanden.

Das Gutachten soll einfach, sowie in elektronischer Fassung als PDF-Datei mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.

In Abstimmung mit der Rechtspflege beim Amtsgericht Biedenkopf und mit Verweis auf die Erläuterungen, erfolgt die Bewertung als **wirtschaftliche Einheit**.



## 2. Allgemeines

<b>Mitarbeit an diesem Gutachten</b>	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
<b>Bewertungsobjekte</b>	<p>Es handelt sich bei den Flurstücken um in Gönnern, Schelde-Lahn-Straße gelegene Grundstücke, die Ende des 19. Jahrhunderts mit zwei getrennten Fachwerkhäusern zu Wohnzwecken bebaut wurden.</p> <p>Im Laufe der Jahrzehnte wurde die Schmiede zu einer Kfz-Werkstatt mit einer Tankstelle und Waschstraße einerseits (Schelde-Lahn-Straße 219) und zu einem Gartenbaubetrieb andererseits (Schelde-Lahn-Straße 221) aus- und umgebaut und mit den entsprechenden Nebengebäuden erweitert.</p> <p>Die östlich der Grabenparzelle gelegenen Flurstücke sind noch teilweise unbefestigt und unbebaut, sie werden in Teilbereichen aber als Parkplatz und Verkehrsfläche für die Waschstraße genutzt.</p>
<b>Grundbuchrechtliche Angaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amtsgericht Biedenkopf</li> <li>• Grundbuch von Gönnern, Blatt 3073</li> <li>• Gemarkung Gönnern</li> <li>• Flur 9</li> </ul> <p><b>lfd. Nr. 12</b>, Flurstück 42/2, Schelde-Lahn-Straße 219, 123 m<sup>2</sup>  <b>lfd. Nr. 13</b>, Flurstück 46, Schelde-Lahn-Straße 219, 38 m<sup>2</sup>  <b>lfd. Nr. 14</b>, Flurstück 49/1, Schelde-Lahn-Straße 221, 578 m<sup>2</sup>  <b>lfd. Nr. 15</b>, Flurstück 49/3, Schelde-Lahn-Straße 219, 488 m<sup>2</sup>  <b>lfd. Nr. 16</b>, Flurstück 52, In der Eilwiese, 726 m<sup>2</sup>  <b>lfd. Nr. 17</b>, Flurstück 54/1, In der Eilwiese, 129 m<sup>2</sup>  <b>lfd. Nr. 18</b>, Flurstück 128/3, In der Eilwiese, 27 m<sup>2</sup>  <b>lfd. Nr. 19</b>, Flurstück 209/44, Schelde-Lahn-Straße 219, 273 m<sup>2</sup>  <b>lfd. Nr. 20</b>, Flurstück 210/45, Schelde-Lahn-Straße, 8 m<sup>2</sup>  <b>lfd. Nr. 21</b>, Flurstück 214/53, In der Eilwiese, 382 m<sup>2</sup>  <b>lfd. Nr. 22</b>, Flurstück 215/53, In der Eilwiese, 382 m<sup>2</sup></p>
<b>Eigentümer</b>	Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am <b>29. September 2025</b> abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungsstichtag.
<b>Einladung zur Ortsbesichtigung</b>	Zum Ortstermin am 29.09.2025 wurde von mir mit Schreiben vom 26.08.2025 mit der Bitte um Terminbestätigung bis zum 22.09.2025 geladen. Eine Terminbestätigung habe ich nicht erhalten, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Eigentümer nicht anwesend.



### **Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 29. September 2025 in der Zeit von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Herr Stefan Gessner, Gemeinde Angelburg
- Herr Schröder, nördlicher Nachbar
- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 71 Digitalfotos gefertigt, sie werden dem Amtsgericht Biedenkopf zusammen mit dem Gutachten vorgelegt.

Herr Schröder konnte mir aufgrund der ihm übertragenen „Schlüsselgewalt“ zu Teilen des Objektes Zutritt gewähren.

Das Wohnhaus Schelde-Lahn-Straße 221 konnte nur soweit es im südöstlichen Anbau gewerblich genutzt wird, besichtigt werden, ebenso die Waschhalle selbst ohne die Nebenräume. Im Gebäude Schelde-Lahn-Straße 219 konnten nur die zur Straße gelegenen Wohnräume und die gewerblich nutzbaren Räume im Erdgeschoss besichtigt werden.

Zum Verkaufsgebäude der Tankstelle und zu den übrigen wohnlich genutzten Räumen im Gebäude Schelde-Lahn-Straße 219 hatten wir keinen Zutritt.

**Die technische Gebäudeeinrichtung, Wasserinstallation, Heizung und Stromversorgung konnten nicht geprüft werden, die Funktionsfähigkeit wird unterstellt.**

### **Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

- Bauakten aus dem Archiv der Gemeinde Angelburg.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Biedenkopf, Grundbuch von Gönnern Blatt 1767, Ausdruck vom 11.06.2025 Seite 1 bis 7 von 9.
- Auskunft der Gemeinde Angelburg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.08.2025
- Auskunft aus der Altlastendatei vom 29.08.2025
- Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung, Gemarkung Gönnern Nov. 1987
- Mündliche Auskünfte von Vorbesitzern der Immobilie.

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

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

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



### **Wesentliche Literatur**

- Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen  
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. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen  
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,  
Stand bis 3/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell  
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber  
Luchterhand Verlag
- Gewerberaum- Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis,  
Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebertal Stand bis 2022  
herausgegeben von der IHK Lahn- Dill und vom Amt für  
Bodenmanagement Marburg
- Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten, herausgegeben  
von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte  
beim Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2025 für den Bereich  
der Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises  
und der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der  
Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg



### 3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage

##### Lage der Gemeinde

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

Die Gemeinde Angelburg liegt ca. 12 km südwestlich von Biedenkopf im Gansbachtal, nördlich des Schelder Waldes. An der nördlichen Gemeindegrenze liegt der namensgebende Berg, die Angelburg mit einer Höhe von 609 m ü NN.

Seine geographisch und strategisch günstige Lage an einer frühgeschichtlichen Handelsstraße, der „Hessenstraße“, führte zur ersten urkundlichen Erwähnung bereits 1238.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Frechenhausen, Gönnern und Lixfeld. Angrenzende Gemeinden sind Steffenberg, Bad Endbach, Siegbach und Eschenburg.

##### Entfernungen

- zur Stadt Biedenkopf 17 km
- zur Stadt Bad Endbach 14 km
- zur Stadt Dillenburg 19 km
- zur Kreisstadt Marburg 33 km
- zur Stadt Wetzlar 50 km
- nach Gießen 52 km
- nach Frankfurt 115 km
- nach Wiesbaden 135 km



Die Lage von Angelburg in Hessen und dem nördlich angrenzenden Bundesland Nordrhein- Westfalen

##### Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 20,0 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindung nach Hamburg und Frankfurt ca. 33,0 km entfernt.
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 20,0 km entfernt.
- Bushaltestelle in der Ortsmitte ca. 100 m fußläufig.



Die Lage der Ortsteile von Angelburg an der Landesstraße L 3042

### **Infrastruktur des Ortsteils Gönnern**

Der Ortsteil Gönnern (1.500 Einwohner) ist der größte Ortsteil der Gemeinde Angelburg (3.700 Einwohner). Er liegt eingebettet in Wiesen und Wälder nördlich des namensgebenden Berges, der Angelburg.

Am Ort sind Kindergarten und Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen findet man in Hartenrod (Realschule) und in Gladenbach. In Dillenburger und Biedenkopf sowie in Laasphe sind zudem jeweils Gymnasien angesiedelt.

Im Ort sind Bäcker, Metzger und ein Lebensmittelladen für die Dinge des täglichen Bedarfs angesiedelt. Eine Praxis für Allgemeinmedizin, für Zahnheilkunde, ein Therapiezentrum und eine Apotheke sind im Ort bzw. in den angrenzenden Ortsteilen ansässig.

Zahlreiche Vereine und die Lage in intakter Natur mit zahlreichen Wanderwegen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortsmitte von Gönnern.

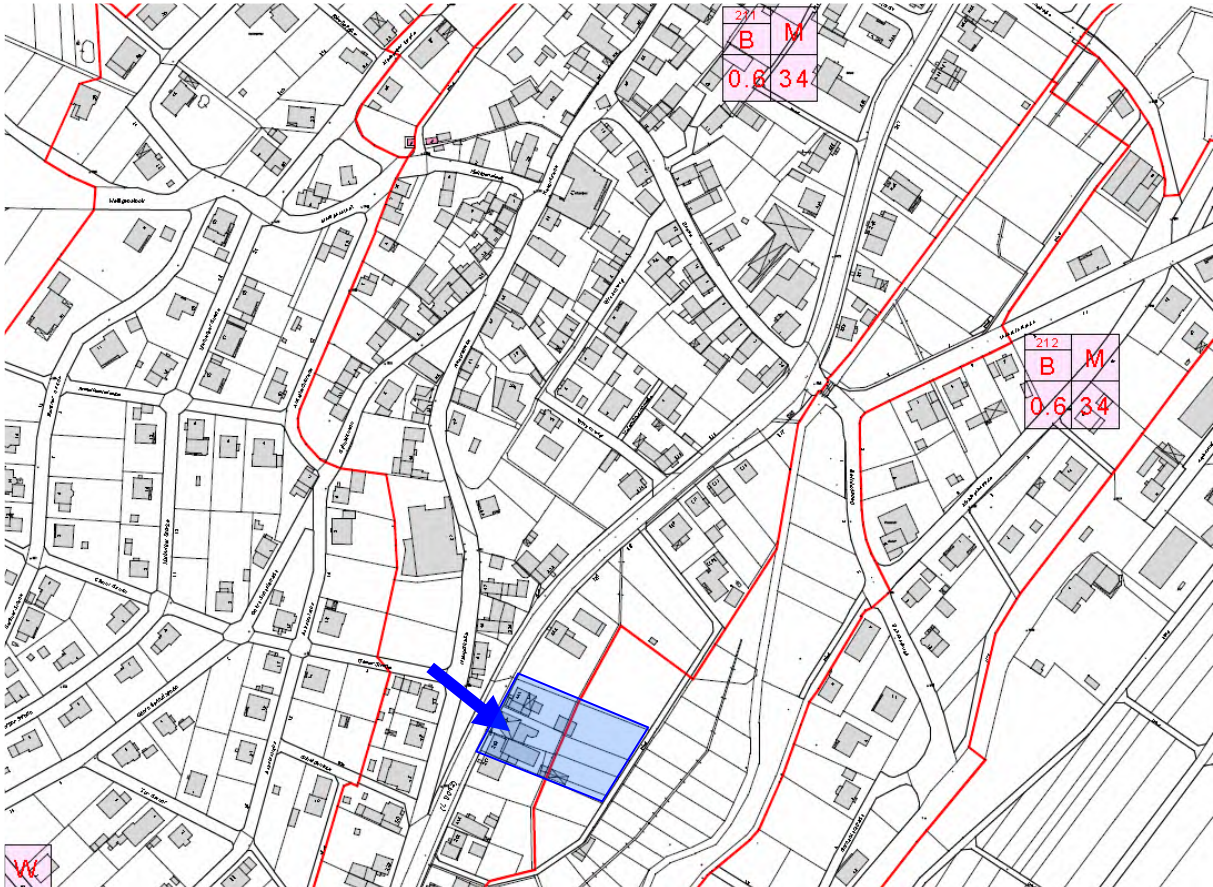
### **Nähere Umgebung**

In der näheren Umgebung der Bewertungsgrundstücke sind überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser in teilweise geschlossener Bauweise vorhanden.

### **Topografie**

Das Bewertungsobjekt liegt an einem leichten Westhang der zum Gansbach, einem Nebenfluss der Perf, die wiederum in die Lahn mündet, abfällt.





Der Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Bodenrichtwertauskunft RIWIS, Stand 01.01.2010 zeigt die Lage der Bewertungsobjekte in Angelburg- Gönnern

Der für das Jahr 2010 angegebene Bodenrichtwert von 34 €/m<sup>2</sup> hat sich bis zum Jahr 2024 nur geringfügig erhöht. Zum 01.01.2024 ist ein Bodenrichtwert von **38 €/m<sup>2</sup>** festgestellt worden.

**Straßenansicht  
Schelde-Lahn-Straße  
219 mit Tankstelle**

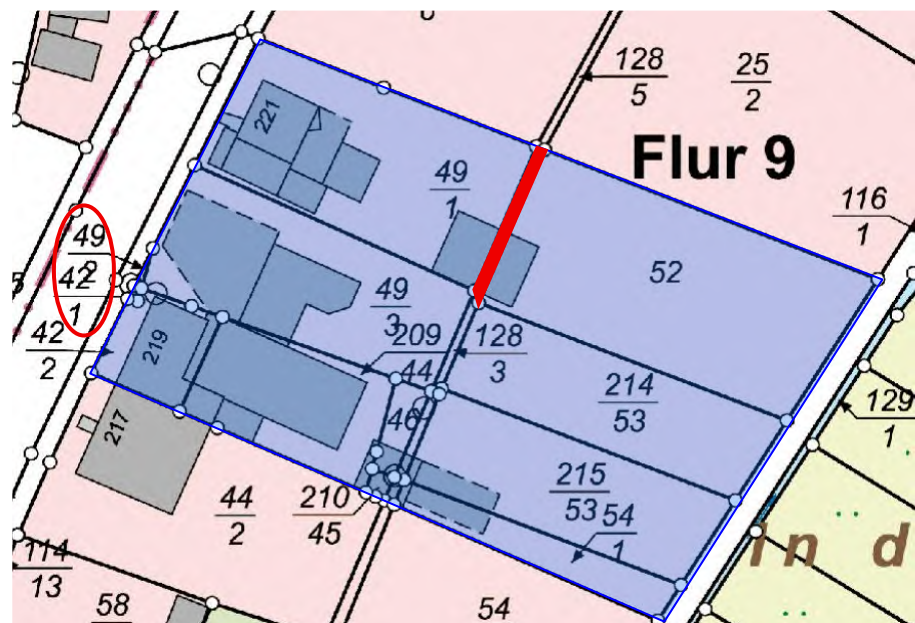


**Straßenansicht  
Schelde-Lahn-Straße  
221 mit Tankstelle**



**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Der rot unterlegte  
Bereich des  
Flurstücks 128/5  
ist im Besitz der  
Gemeinde Angelburg  
ebenso die Flurstücke  
42/1 und 49/2 mit  
Flächen von je 2 m<sup>2</sup>



**Grundstücksform**

Die einzelnen Flurstücke, die aufgrund ihrer Nutzung eine wirtschaftliche Einheit bilden, haben eine insgesamt rechteckige Form. Für die Abweichung von der Idealform sind der ca. 1,0 m breite Streifen des Flurstücks 128/5 und die Kleinstflurstücke 42/1 und 49/2, die im Besitz der Gemeinde Angelburg sind, verantwortlich.

**Parkplätze**

Stellplätze für die Kunden und Bewohner sind auf den Grundstücken selbst in ausreichender Anzahl vorhanden.

**Immissionen**

Die Schelde-Lahn-Straße ist eine stark befahrene Landesstraße, die die Städte Herborn und Dillenburg mit Biedenkopf verbindet. Die von ihr ausgehenden Immissionen sind am Objekt deutlich störend wahrnehmbar.



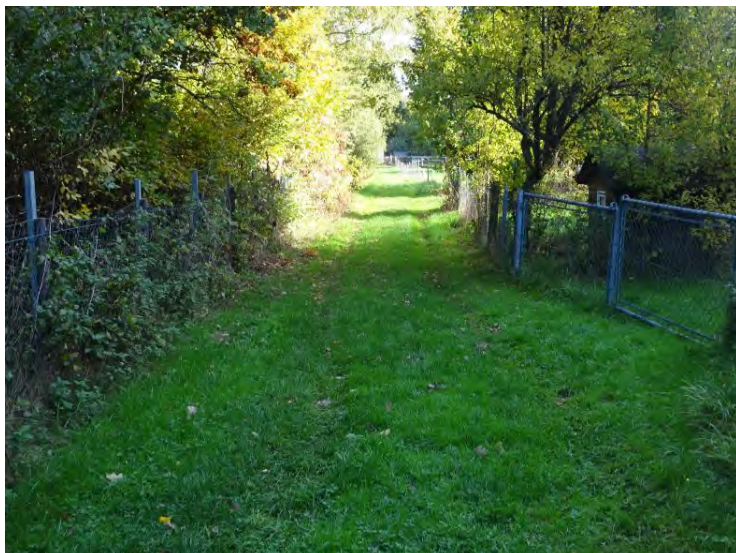
**Parkplatzfläche  
überwiegend auf den  
Flurstücken  
214/53 und 215/53**



**Ansicht von Südosten**



**Wiesenweg  
Flurstück 116/1  
südöstlich der  
Bewertungsobjekte**





### **Lagebeurteilung**

Überregional ist die Lage in Angelburg sowohl hinsichtlich Wohnen als auch als Gewerbestandort aufgrund der Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz mäßig bis schlecht, was sich nicht zuletzt in den sehr niedrigen Bodenwerten widerspiegelt.

Innerhalb der Gemeinde Angelburg hat das betreffende Mischgebiet wegen der günstigen Lage direkt an der Hauptdurchgangsstraße eine **gute Gewerbelage**.

Die vorhandenen Parkplätze und die nahegelegene Bushaltestelle erhöhen die Attraktivität des Standorts.

Die **Wohnlage** entlang der Schelde-Lahn-Straße ist aufgrund der starken Immissionen nur **mäßig**.

### **Lagebeurteilung insgesamt**

Die Grundstücke weisen im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- gute Gewerbelage in einem Mischgebiet von Gönnern
- gute Erreichbarkeit für den Anlieferverkehr mit LKW
- gute Erreichbarkeit in der Kerngemeinde Gönnern
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes
- gute Parkplatzsituation
- mäßige Aussichtslage
- ausreichende Besonnung und Begrünung

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

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Gewerbemieten.

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

#### Mietverträge

Laut übereinstimmender Aussage der Teilnehmer beim Ortstermin sind in unterschiedlichen Räumlichkeiten Mieter (Bewohner) vorhanden. Ein Fischhändler nutzt Räume im Kellergeschoss des Anbaus an das Wohnhaus Schelde-Lahn-Straße 221 zur Zerlegung und Aufbewahrung von Waren und im Gebäude Schelde-Lahn-Straße 219 temporär Räume zu Wohnzwecken. Im Haus Schelde-Lahn-Straße 221 sollen ebenfalls einige Räume bewohnt sein.

Ob und in welcher Höhe hierfür Mieteinnahmen generiert werden und ob eine Verwaltung existiert, konnte nicht geklärt werden. Mietverträge lagen zur Erstattung des Gutachtens nicht vor.

#### Gewerbliche Nutzung

Der Gewerbebetrieb bestehend aus Werkstatt, Tankstelle und Waschstraße wird nicht genutzt. Über den Zustand und die Nutzbarkeit der Tankstelle und der Waschstraße kann keine abschließende Aussage getroffen werden.

Die Portalwaschanlage (Baujahr 2018) innerhalb der Waschstraße wird nicht mitgeschätzt, ebenso technische Einrichtungen im Werkstattgebäude wie z. B. die Hebebühne für Pkw, Maschinen für Reifenmontagen und Kleinwerkzeuge für den Werkstattbetrieb.

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

In der Abteilung II des Grundbuches ist die folgende Eintragung vorhanden

- Lfd. Nr. 2 betreffend Lfd. Nr. 15 Flurstück 49/3 Grunddienstbarkeit (Gestattung des grenznahen Bauens und Bebauungsbeschränkung) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 9, Flurstück 201/49. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.08.1964 eingetragen am 12.01.1965 in Blatt 529. Von dort über Blatt 1197 hierher übertragen am 06.09.2017.

Die Lage des begünstigten Flurstücks konnte nicht recherchiert werden, im Liegenschaftskataster ist diese Flurstücksbezeichnung nicht vorhanden. Alle an das Flurstück 49/3 angrenzenden Flurstücke (mit Ausnahme der öffentlichen) sind ebenfalls Teil dieses Verfahrens.

In Absprache mit der Rechtspflege beim dem Amtsgericht Biedenkopf wird der Wert des Rechtes im Rahmen dieses Gutachtens **nicht** berücksichtigt.

#### Baulasten

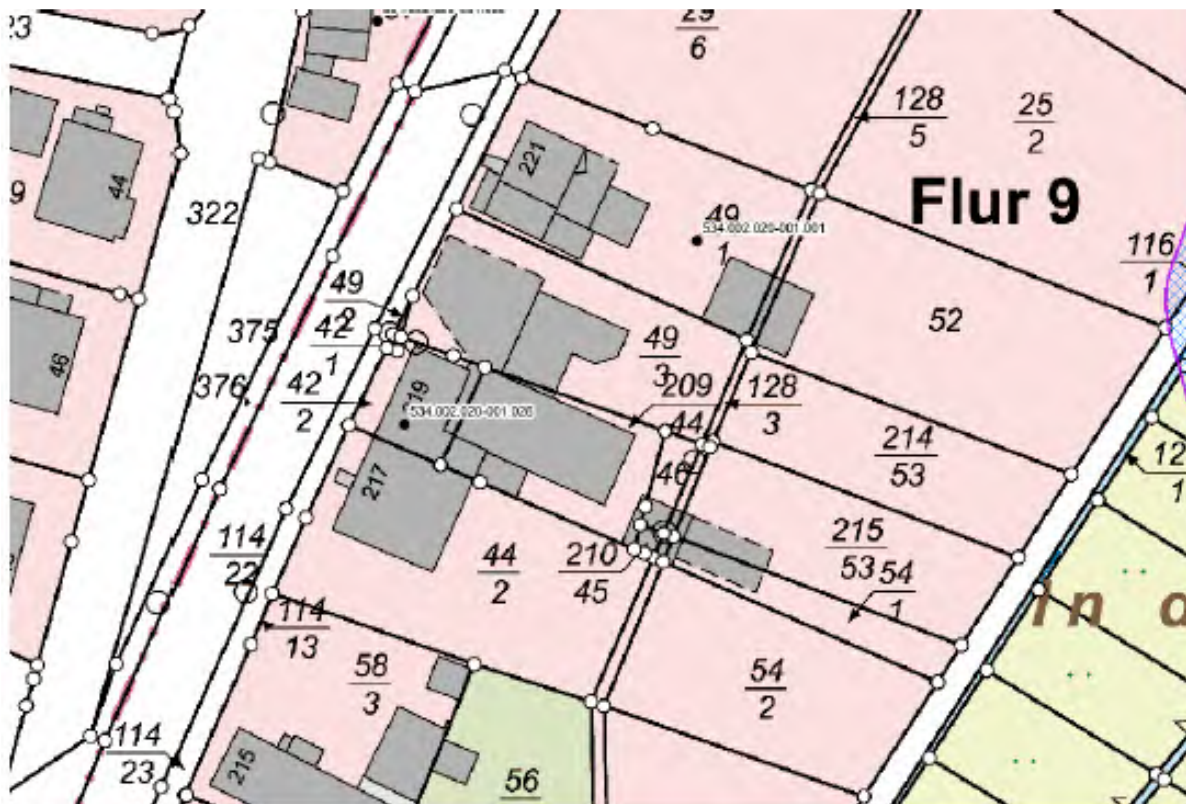
Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz vom 29.08.2025, sind für die zu bewertenden Flurstücke in der Gemarkung Gönnern **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen liegen für die zu bewertenden Flurstücke in der Gemarkung Gönnern **folgende Eintragungen** in der Altflächendatei vor:

- Schelde-Lahn-Straße 219- Tankstelle Branchenklasse **5**
- Schelde-Lahn-Straße 221- Gärtnerei/ Gartenbau Branchenklasse **3**

Für die Flächen gilt der **Status „Fläche nicht bewertet“**.



### Lageplan der Altstandorte

Nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altstandorte Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ des HLUG kann anhand der Branchenklasse bzw. Wirtschaftszweigklasse ehemaliger Betriebe ein erster bodenschutzrechtlicher Bewertungsversuch des Gefährdungspotentials für die Umwelt erfolgen:

- Branchen-/WZ-Klasse 1: sehr gering
- Branchen-/WZ-Klasse 2: gering
- Branchen-/WZ-Klasse 3: mäßig
- Branchen-/WZ-Klasse 4: hoch
- Branchen-/WZ-Klasse 5: sehr hoch - *höchste Einstufung*

Die ehemaligen Nutzungen der v. g. Grundstücke (s. Tabelle) werden der Branchenklasse 3 und 5 zugeordnet. Für das Grundstück der ehem. Gärtnerei kann durch die Branchenklasse 3 ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt durch den Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen abgeleitet werden. Für den ehem. Tankstellenstandort mit der Branchenklasse 5 ergibt sich ein sehr hohes Gefährdungspotential, dass es durch die eingesetzten Betriebsstoffe zu Verunreinigungen des Bodens und ggf. des Grundwassers gekommen ist.

Demnach handelt es sich bei beiden Altstandorten um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG.



Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der beiden altlastverdächtigen Flächen nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum durchgeführt werden.

Aus fachlicher Sicht empfehle ich daher, durch einen in Altlastenfragen qualifizierten Fachgutachter zunächst eine **Historische Erkundung** durchführen zu lassen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen und muss mindestens Folgendes enthalten:

- **nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung** mit entsprechender Begründung
- daraus abgeleitete **gutachterliche Handlungsempfehlungen**

Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Zur weiteren Sachverhaltsaufklärung ist das **Gutachten über die Historische Erkundung** dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung digital vorzulegen. Im Anschluss wird über das weitere Vorgehen bzw. die Anpassung des Eintrags in der Altflächendatei entschieden.

**Bodeneingriffe sowie Entsiegelungen sind auf altlastenverdächtigen Flächen immer im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, abzustimmen.**

Sollten Sie dazu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Frau Schneider, Tel: 0641-303-4272.

#### Hinweis

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Gemeinde Angelburg und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf einzuholen.

### **Grenzbebauung**

Auf der Südseite zum Gebäude in der Schelde-Lahn-Straße 217 (Flurstück 44/2) besteht Grenzbebauung. Die beiden Gebäude waren ehemals eine Einheit, sie sind erst durch Erbteilung getrennt worden.

Innerhalb des Gebäudekomplexes wurde an mehreren Stellen **an und über die Grenzen** der jeweiligen Flurstücke gebaut.

### **Baurecht**

Für das Gebiet, in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen, existiert der Bebauungsplan „Nr. 4, 2. Änderung Gemarkung Gönnern“, rechtskräftig seit dem 30. November 1987 mit den Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI)
- GRZ 0,4      GFZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse II
- offene Bauweise

Es sind folgende Baugrenzen festgesetzt:

- Abstand zur Schelde-Lahnstraße      3,0 m
- Tiefe der bebaubaren Fläche      30,0 m

**Auszug aus dem  
Bebauungsplan Nr. 4**

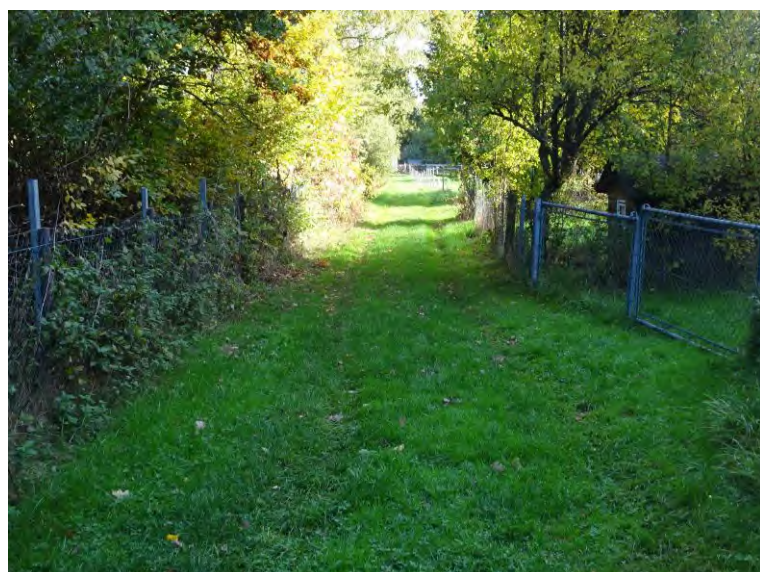


**Abgabenrechtliche  
Situation**

Die Flurstücke 42/2, 49/3 und 49/1 sind über die Schelde-Lahn-Straße verkehrsmäßig erschlossen. Die Flurstücke 54/1, 215/53, 214/53 und 52 sind unabhängig nur über den im Osten verlaufenden Feldweg zu erreichen.

Es wird unterstellt, dass in naher Zukunft keine Erschließungsbeiträge anfallen.

**Feldweg östlich der  
Flurstücke**



#### 4. Bauliche Anlagen

##### Grundsätzliches

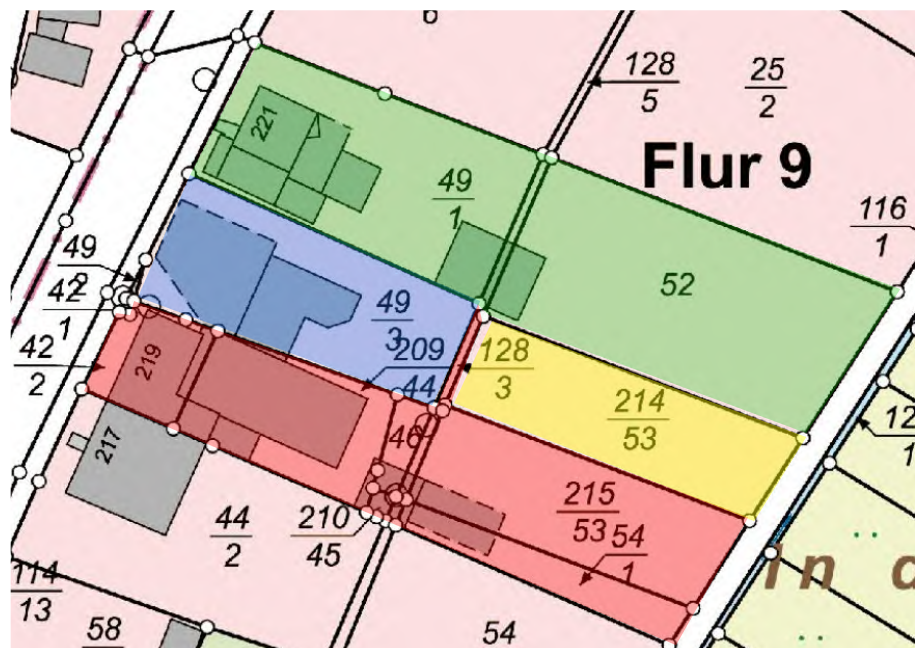
Das Gebäudeensemble wurde ohne Beachtung des Verlaufs der Flurstücksgrenzen innerhalb des Besitzes errichtet und erweitert.

Die **elf** einzelnen Flurstücke werden aufgrund ihrer zusammenhängenden Bebauung wie folgt in der Beschreibung zusammengefasst:

1. **Schelde-Lahn-Straße 219** Wohnhaus mit Werkstatt, Garagen und Überdachung  
Flurstücke **42/2, 209/44, 46, 210/45, 215/53, 54/1, 128/3**
2. **Schelde-Lahn-Straße 219** Tankstelle  
Flurstück **49/3**
3. **In der Eilwiese** unbebautes Wiesengrundstück  
Flurstück **214/53**
4. **Schelde-Lahn-Straße 221** Wohnhaus (ehemalige Gärtnerei) und Waschstraße  
Flurstücke **49/1, 52**

Unabhängig von der hier vorgenommenen Einteilung bilden die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit, die im Vortext zum Gutachten beschrieben ist.

- Ensemble 1** rot
- Tankstelle 2** blau
- Wiese 3** gelb
- Ensemble 4** grün





## 4.1 Schelde-Lahn-Straße 219, Ensemble 1

### 4.1.1 Beschreibung des Ensemble 1

#### Vorbemerkung

Die Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen aufgrund des Baujahrs und des äußeren Eindrucks.

#### Baujahr

Es handelt sich bei den Flurstücken um in Gönnern, Schelde-Lahn-Straße gelegene Grundstücke, die vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts auf der Westseite zusammen mit dem Gebäude auf dem Flurstück 44/2 mit einem Fachwerkhaus zu Wohnzwecken mit einer Schlosserei (überwiegend auf dem Flurstück 42/2) bebaut wurden. Im Zuge der Erbteilung wurde das Wohngebäude getrennt.

Bis 1967 wurde in diesem Gebäude ein Tankstellenbetrieb geführt.

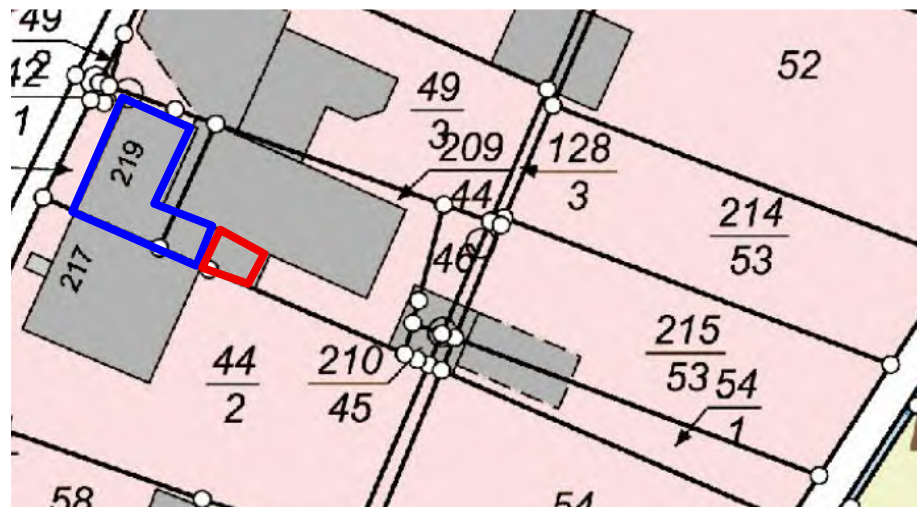
Zu einem späteren Zeitpunkt wurde im Osten eine Werkstatt (überwiegend auf dem Flurstück 209/44) angebaut und im Jahr 1974 zu Wohnzwecken aufgestockt. Der eingeschossige Werkstattanbau auf der Ostseite wurde 1960 genehmigt, er diente der Schlosserei ursprünglich als Farbspritzraum.

Die im Jahr 1983 aufgestellten Fertigteilgaragen stehen auf insgesamt 6 Flurstücken, während die Überdachung (Carport) in Holzständerbauweise auf den Flurstücken 54/1 und 215/53 errichtet wurde.

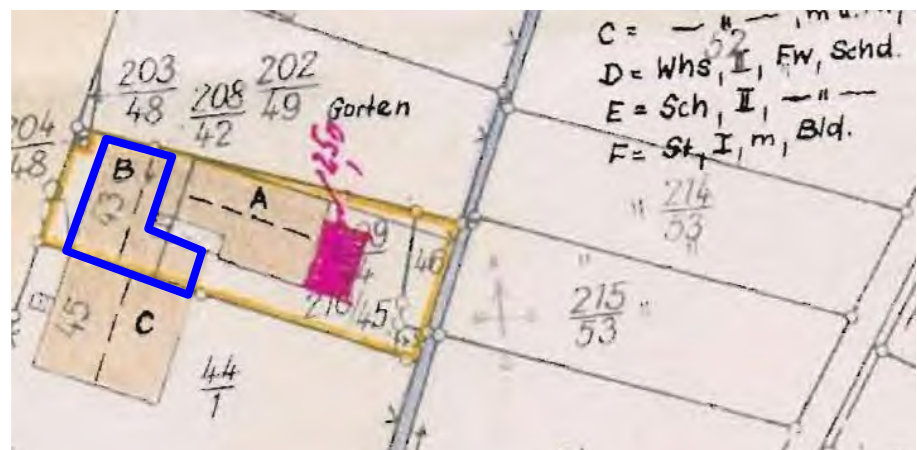
#### Ursprungsgebäude

Fachwerkhaus mit südlichem Anbau

aktueller Lageplan



Lageplan von 1960  
Anbau an die  
Werkstatt  
(Spritzraum)



### Bauweise des ursprünglichen Gebäudes

Beim Ortstermin konnten nicht alle Bereiche besichtigt werden. Pläne des Ursprungsgebäudes liegen ebenfalls nicht vor. Die folgenden Beschreibungen beruhen auf eigenen vor Ort gemachten Feststellungen und Beschreibungen der Nachbarn und der ehemaligen Eigentümer.

- zweigeschossiges Wohngebäude überwiegend in Fachwerkbauweise
- teilunterkellert im südlichen Bereich
- flach geneigtes Satteldach mit Betondachsteinen gedeckt
- ursprüngliche Schlosserei auf der Nordseite geschossübergreifend
- Obergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Fassade mit Blechverkleidung
- Massive Decke über dem Kellergeschoss
- Metallfenster im Werkstattbereich
- im Obergeschoss auf der Nordseite überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung Baujahr 2003,
- Hauseingangstür aus Aluminium älterer Bauart
- Rollläden
- Treppen unterschiedlicher Bauart, massiv, Metall, Holz
- Dachboden nicht begehbar
- Ölheizkessel mit Warmwasserbereitung, Baujahr 1999
- Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- auf der Ostseite angebaut

### Eingeschossiger Anbau auf der Südseite

- eingeschossiges Gebäude teilweise massiv errichtet
- Anbau vermutlich in 2 Bauabschnitten errichtet
- Die Südseite des Anbaus ist mit Zementfaserplatten verkleidet
- flach geneigtes Pultdach mit Bitumenbahnen abgedichtet
- Belichtung nur von Osten

### Bauliche Außenanlagen

- Flurstücke 42/2 und 209/44 sind bis auf einen kleinen Randstreifen im Süden komplett versiegelt, überwiegend Betonsteinpflaster
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

### Ansicht von Nordwesten

gelb: ursprüngliche Schlosserei

rot: unterkellelter Bereich



**Ansicht von Osten**

**Badezimmerfenster  
Wohnung 2**

**Pultdach über  
Wohnung 1**



**Fenster des Anbaus  
Nordseite**

**„Wohnung 1“**

**Blick in die Werkstatt**



**eingeschossiger  
Anbau, 2. BA  
(im Lageplan oben rot  
dargestellt)**

**Ansicht von Süden**







**Zugang zum Keller innerhalb der Werkstatt  
unter dem Freisitz**



**Keller mit Blick zur Straße**

**Wärmeerzeuger von  
1999**

**Kanister zur  
notdürftigen  
Ölversorgung**

**Die Funktionsfähigkeit  
wird unterstellt**



### **Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

#### **Erdgeschoss**

- Werkstatt und Eingang auf der Nordseite
- Erdgeschoss auf der Südseite, gemeinsam mit den Anbauten über dem Kellergeschoss um ein Halbggeschoss versetzt
- Eingang auf der Westseite von der Schelde-Lahn-Straße
- Zugang auch aus der Werkstatt
- kein Bad
- WC im Kellergeschoss
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Raum auf der Südwestseite mit Laminatboden
- Wohnraum im eingeschossigen Anbau nicht besichtigt, verschlossen

## **Werkstatt**

**Blick in Richtung  
Schelde-Lahn-Straße**



**Zugang von der Werkstatt**

**oben links Fenster zum nicht besichtigten  
Wohnraum im Anbau**

**oben Glasbausteine unter dem Wintergarten**



**Zugang zum Wohnbereich von der  
Schelde-Lahn-Straße**



**Wohnraum auf der  
Südwestseite**

**ca. 3,50 m \* 5,00 m**



**Flur**

**Blick Richtung Haus  
Schelde-Lahn-Straße  
217**

**Wohnraum links  
verschlossen  
(Wohnung 1)  
ca. 3,40 m\* 9,50 m**

**Belichtung nur über  
Ostseite**

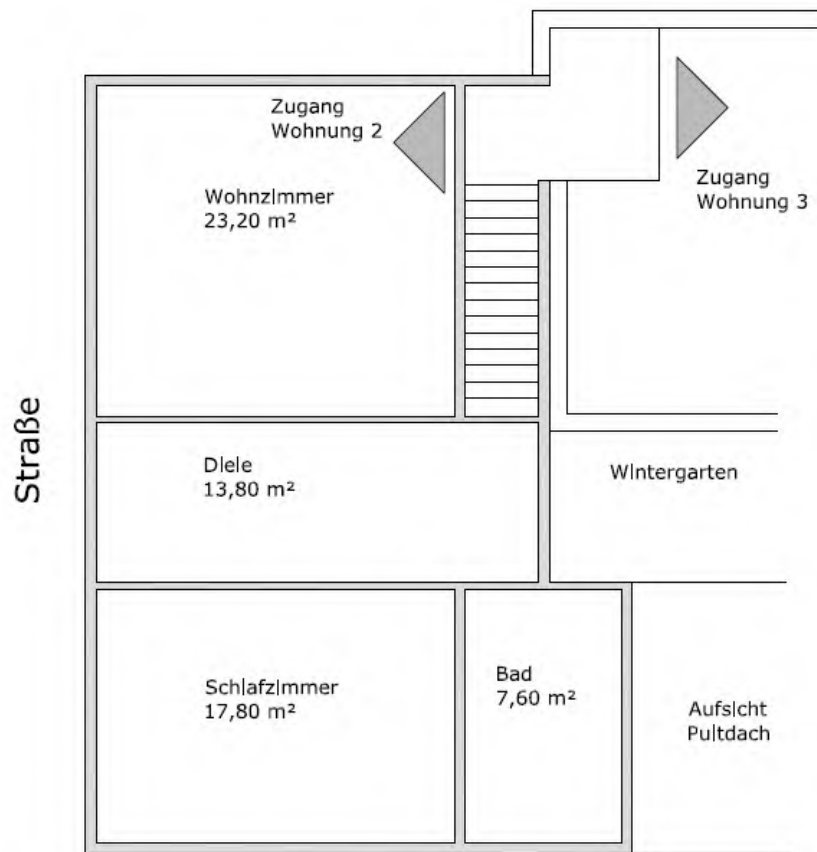


**Anmerkung zu der  
Bauzeichnung**

Es liegt kein Plan von Keller- und Erdgeschoss vor. Der unten eingefügte Plan des Obergeschosses wurde vom Verfasser des Gutachtens in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit skizziert und unmaßstäblich eingefügt.

## Grundriss Obergeschoss

### Wohnung 2



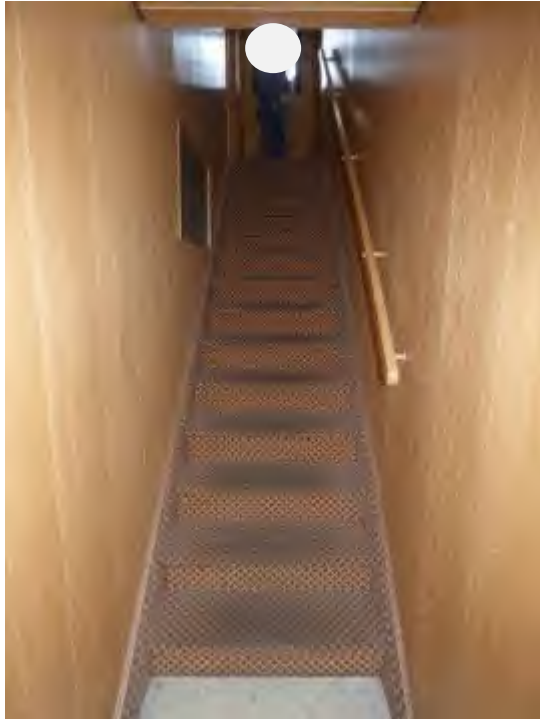
### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Der Wintergarten ist auch von der Wohnung 3 (Aufstockung über der Werkstatt) aus erreichbar.

### Obergeschoss

- Bad mit Dusche, WC und Waschbecken raumhoch gefliest, um 1990 modernisiert
- keine separate Küche
- Wände innen verputzt und tapeziert
- überwiegend Laminatboden

Das Bad wird aktuell von dem Bewohner der Wohnung 1 benutzt, da dort kein eigenes Bad vorhanden ist. Die Wohnung 1 soll aus einem Raum mit integrierter Küche bestehen. Für den Mietwert werden beide Wohnungen 1 und 2 zusammengefasst, sie sind jedoch zur Wohnung 3 nicht abgeschlossen.



**Treppe zum Obergeschoss**



**Wintergarten von Wohnung 2 und 3  
erreichbar**

**Wohnzimmer**



### **Diele**



### **Schlafzimmer**



### **Östliche Außenwand**

#### **Bereich Wintergarten**

**eindringende Feuchtigkeit**



## **Bad**



## **Zustand des Gebäudeteils**

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen bzw. Fertigstellungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Der Wohnraum im Erdgeschoss (Wohnung 1) ist aufgrund seiner mangelnden Belichtung nur teilweise Aufenthaltsraum nach HBO.
- Wohnung 1 und 2 sind zur Wohnung 3 hin nicht abgeschlossen.
- Die oberste Geschossdecke ist augenscheinlich nicht gedämmt.
- Die Zementfaserplatten am Anbau sind asbesthaltig.
- Eindringende Feuchtigkeit am Dachanschluss zum Wintergarten
- Es gibt keinen Energieausweis.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

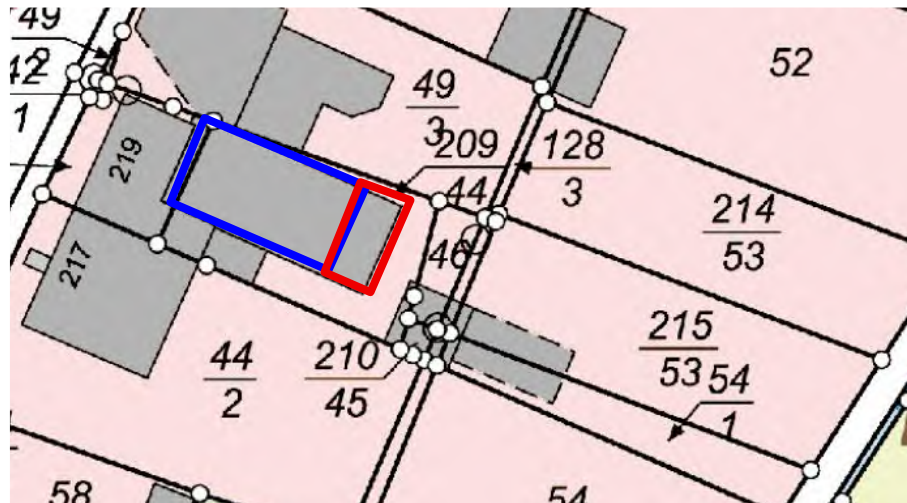
Die bis zum Jahr 1967 für den Betrieb einer Tankstelle vorhandenen jeweils 3.000 Liter fassenden Tanks sollen laut Bauantrag aus dem Jahr 1999 außer Betrieb und versandet sein. Es wird unterstellt, dass von diesen Tanks keine Bodenkontaminationen mehr ausgehen.

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

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



**Werkstatt**  
**aktueller Lageplan**  
**zweigeschossiges**  
**Werkstattgebäude**  
**blau**  
**eingeschossiger**  
**Anbau rot**



### Baujahre

Die Schlosserei wurde vermutlich um das Jahr 1950 mit einem massiven Werkstattgebäude (blau umrandet) Richtung Osten erweitert. Im Jahr 1960 wurde eine weitere Vergrößerung der Werkstatt Richtung Osten (rot umrandet) vorgenommen.

Im Jahr 1974 wurde eine Aufstockung auf das ca. 1950 errichtete Gebäude genehmigt, die zu Wohnzwecken (Wohnung 3) dient.

### Bauweise der Werkstatt mit Wohnung

Die Wohnung im Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden.

- zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise
- teilunterkellert
- flach geneigtes Satteldach mit Wellfaserzementplatten, baujahrstypisch asbesthaltig gedeckt
- Obergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Fassade mit Faserzementplatten, (asbesthaltig) verkleidet
- Massive Decke über dem Erdgeschoss
- Metallfenster im Werkstattbereich
- großes Tor auf der Nordseite, elektrisch betrieben
- im Obergeschoss überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung vermutlich aus dem Baujahr 1974,
- Rollläden
- Treppen in der Werkstatt
- Zugang zur Wohnung im Obergeschoss über das Ursprungsgebäude
- Dachboden nicht begehbar
- Ölheizkessel mit Warmwasserbereitung, Baujahr 1999 im Ursprungsgebäude

### Eingeschossiger Anbau auf der Ostseite

- eingeschossiges Gebäude, ehemals Farbspritzraum
- Stahlskelettkonstruktion mit Wellfaserzementplatten verkleidet,
- flach geneigtes Satteldach mit Wellfaserzementplatten gedeckt
- Wellfaserzementplatten baujahrstypisch asbesthaltig
- Einfach verglaste Metallfenster
- Boden mit Betonplatten belegt

**Ansicht von  
Nordosten**



**Ansicht von Süden**



**Ansicht von  
Südwesten zum  
Wintergarten und auf  
das Dach des  
Wohnhausanbaus**



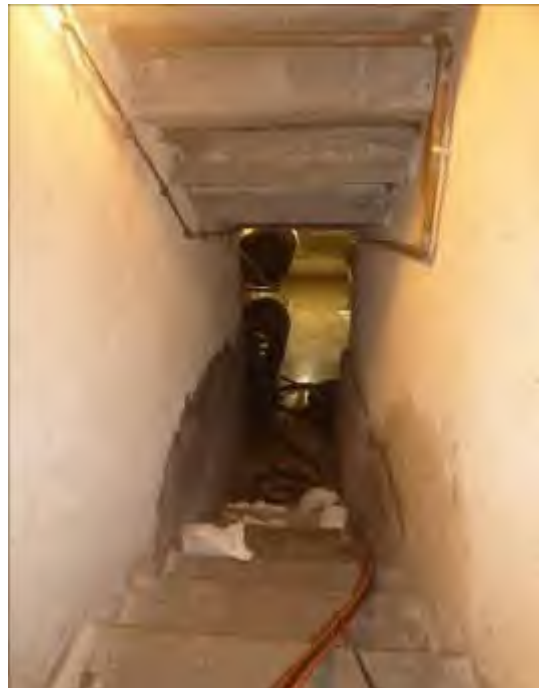
**Anbau auf der  
Ostseite**

**Wandverkleidung aus  
Faserzementplatten**



**Blick in den Bereich  
der Teilunterkelle-  
rung**

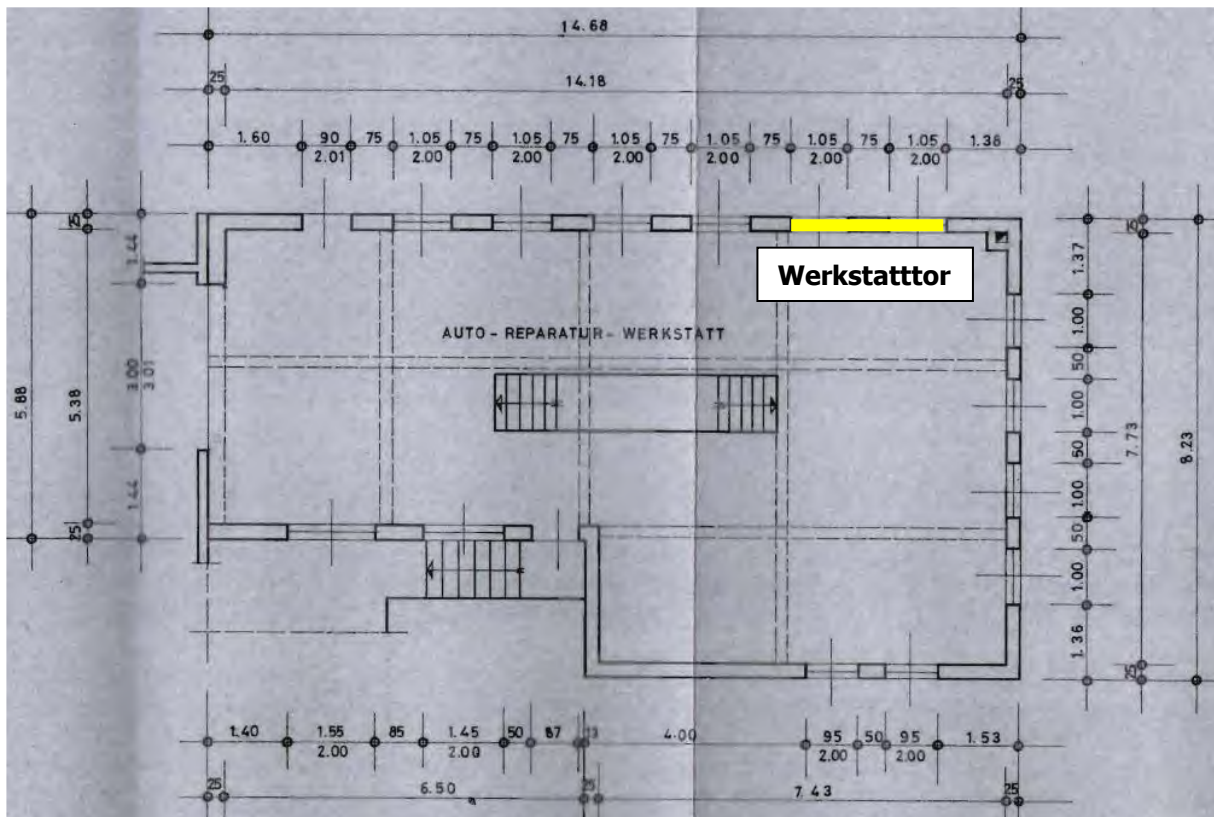
**Auf dem Boden steht  
Wasser**



**Anmerkung zu der  
Bauzeichnung**

Die Aufteilung der Räume kann den Planunterlagen aus der Baugenehmigung zur Aufstockung des Jahres 1974 entnommen werden.





### Grundriss Erdgeschoss- Werkstatt

links ist der Anschluss zum Ursprungsgebäude, rechts schließt der östliche Anbau (Spritzraum) an. Das Tor zur Werkstatt ist noch nicht dargestellt.

### Wesentliche Ausstattungsmerkmale Werkstatt

- Betonplatten und teilweise Klinkerboden
- massive Treppe zum Kellergeschoss
- großes Tor auf der Nordseite elektrisch betrieben
- Wartungsgruben

### Blick Richtung Westen



**Blick Richtung Süden**

**Hubarbeitsbühne und  
sonstige Maschinen  
und Werkstattein-  
richtungen werden  
nicht mitgeschätzt,  
da sie demontierbar  
sind**



**Blick Richtung  
Südwesten**



**Blick Richtung Osten  
zum Anbau  
(Spritzraum)**

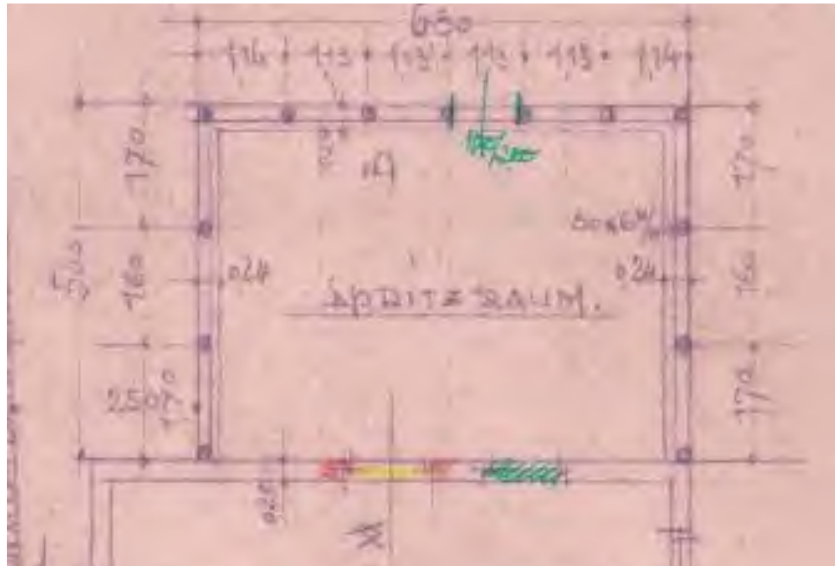


**Anmerkung zu der  
Bauzeichnung**

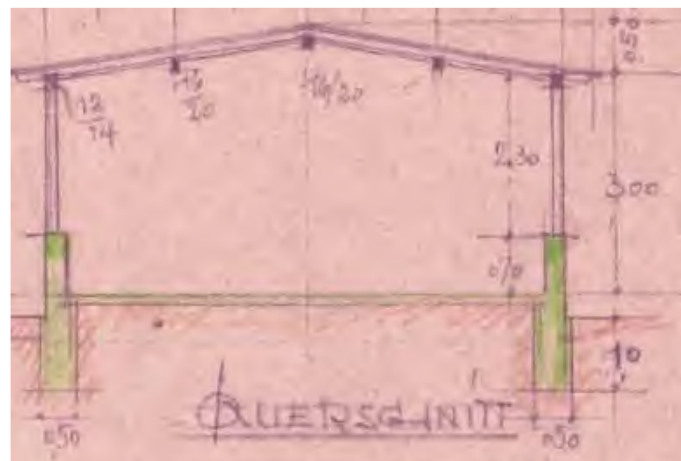
Die Aufteilung kann den Planunterlagen aus der Baugenehmigung zum Anbau des Jahres 1960 entnommen werden.

**Norden ist auf dieser  
Darstellung links**

**Der Spritzraum ist  
über die gesamte  
Werkstattbreite  
errichtet worden**



**Schnitt**



**Anbau**

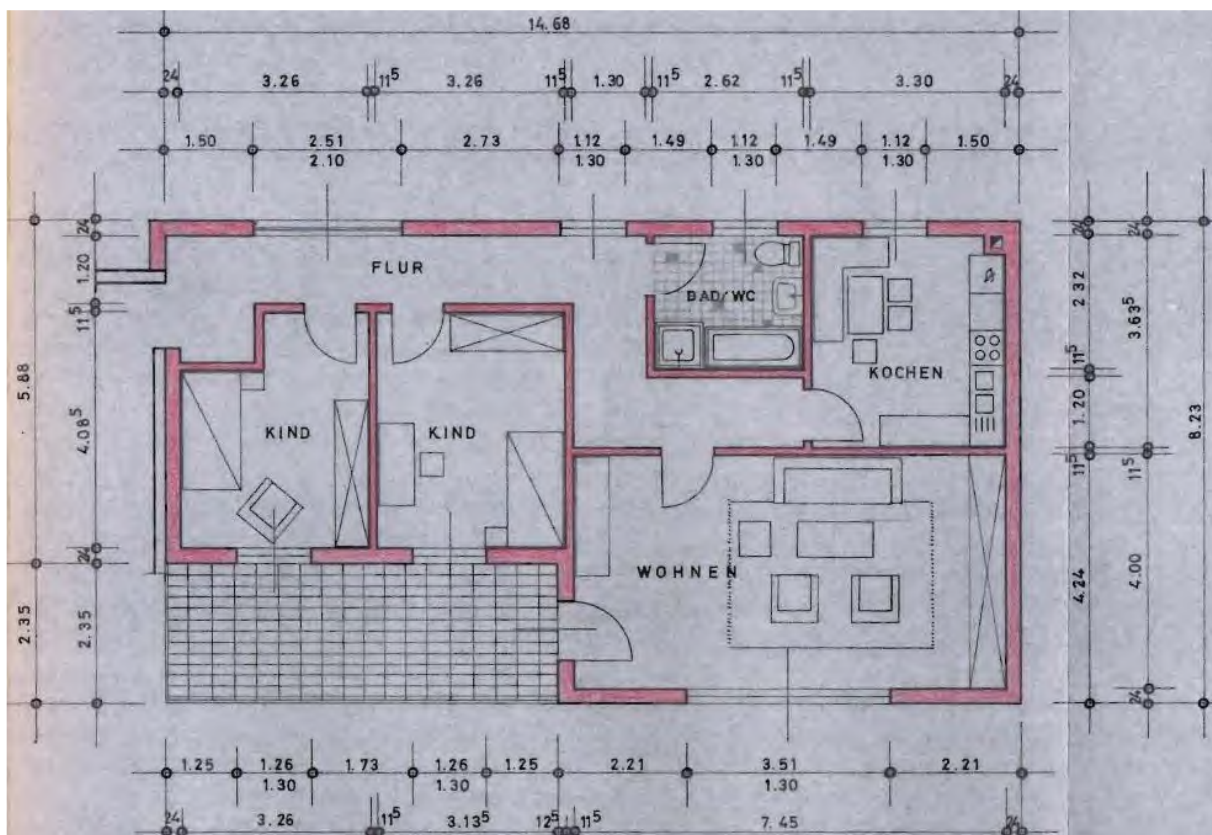
**Blick Richtung Osten**





**Anbau****Blick Richtung  
Nordosten****Anmerkung zu der  
Bauzeichnung**

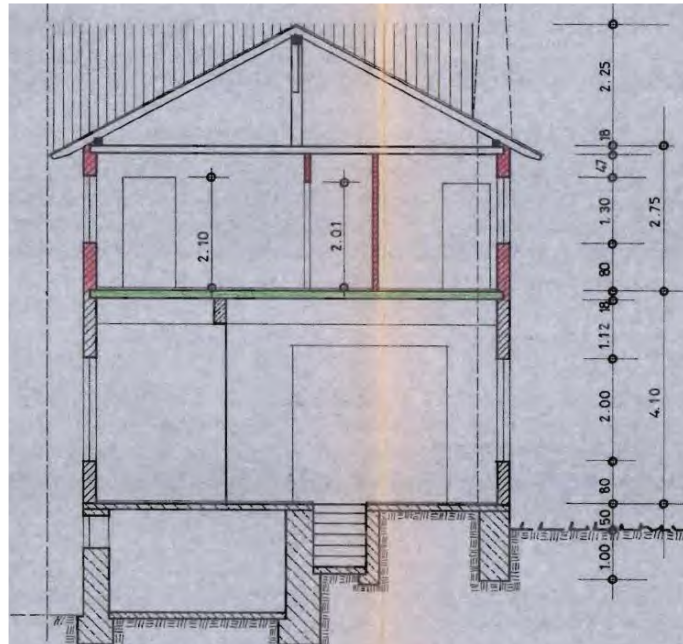
Die Aufteilung der Räume im Obergeschoss kann den Planunterlagen aus der Baugenehmigung zur Aufstockung des Jahres 1974 entnommen werden.



**Grundriss Obergeschoss-** links und unten ist der Anschluss zum Ursprungsgebäude

**Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Sie soll nach Aussage der ehemaligen Eigentümer weitgehend im Originalzustand erhalten sein.**

### **Schnitt Werkstattgebäude**



### **Wintergarten im Obergeschoss**



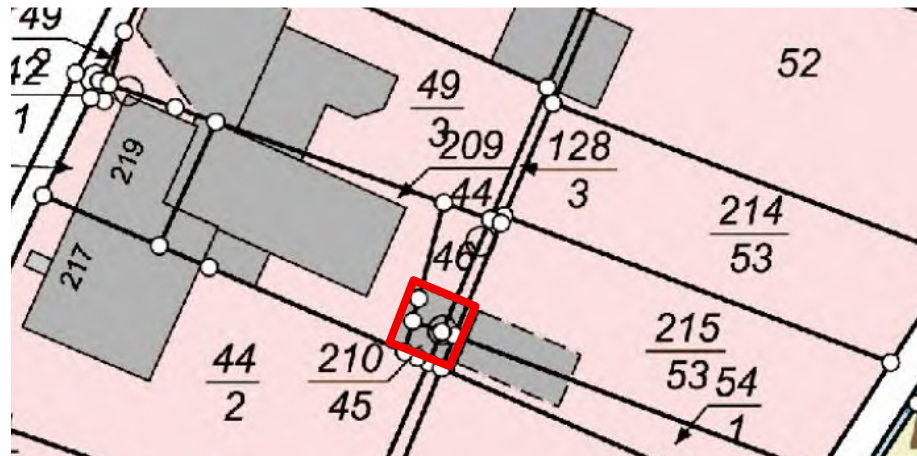
### **Zustand des Gebäu- deteils**

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen bzw. Fertigstellungsrückstände sind bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen aufgefallen:

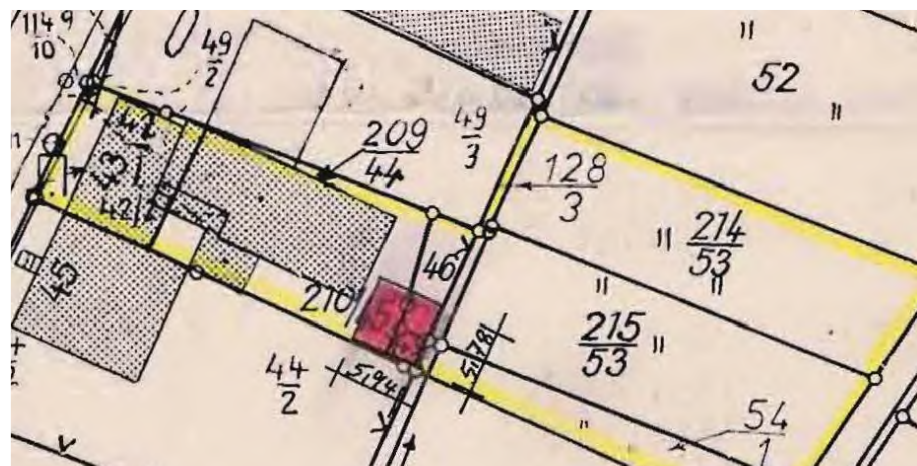
- Die oberste Geschossdecke ist vermutlich unzureichend gedämmt.
- Die Faserzementplatten an Fassade und Dach sind asbesthaltig.
- Das große Zufahrtstor zur Werkstatt kann nur unter Mitbenutzung des Flurstücks 49/3 erreicht werden.
- Der Boden der Werkstatt und der Wartungsgrube ist sichtbar mit Öl und anderen umweltgefährdenden Betriebsstoffen belastet
- Es sind erhebliche Defizite im Brandschutz zu beseitigen.  
Zum Beispiel ist die nicht vorhandene Brandwand zum Flurstück 44/2 herzustellen, die Entrauchung des innenliegenden Treppenhauses ist sicherzustellen und innenliegende Fenster zu anderen Nutzungseinheiten sind zu verschließen, die Wohnungseingangstüren sind brandschutztechnisch nicht klassifiziert.
- Es gibt keinen Energieausweis.



### Fertiggaragen aktueller Lageplan



### Lageplan zum Bauantrag von 1983



### Baujahr

Die Errichtung der Fertigteilgaragen wurde im Jahr 1983 auf den Flurstücken 209/44, 210/45 und 46 genehmigt.

Gemäß aktuellem Lageplan wurden die Garagen tatsächlich etwas weiter Richtung Südosten versetzt aufgestellt und stehen somit auf **sechs** Flurstücken: 209/44, 46, 210/45, 128/3, 215/53 und 54/1.

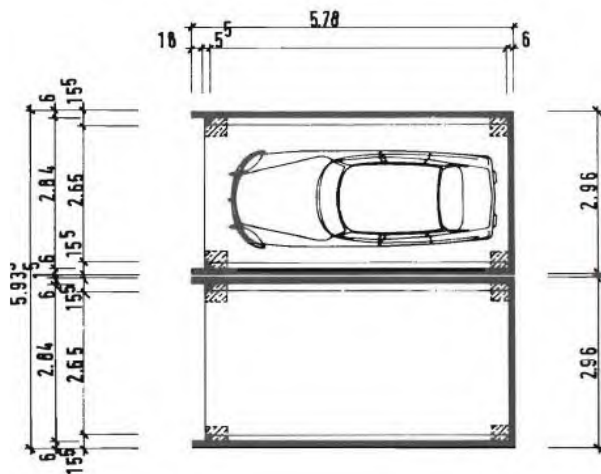
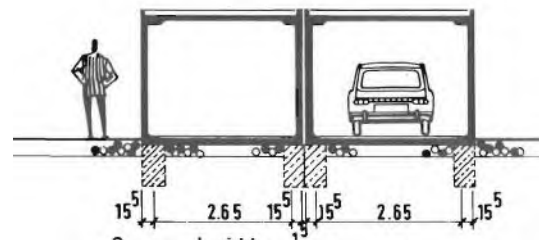
In den genehmigten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1999 sind die Garagen in ihrer derzeitigen Lage dargestellt.

### Ansicht von Norden



**Bauweise der Garagen**

- Fertiggaragen in Stahlbetonbauweise,
- innen und außen gestrichen
- Entlüftung über Entlüftungslöcher auf der Rückseite
- Stahlschwingtore

**Grundriss****Schnitt****Ansicht von Norden****Restnutzungsdauer**

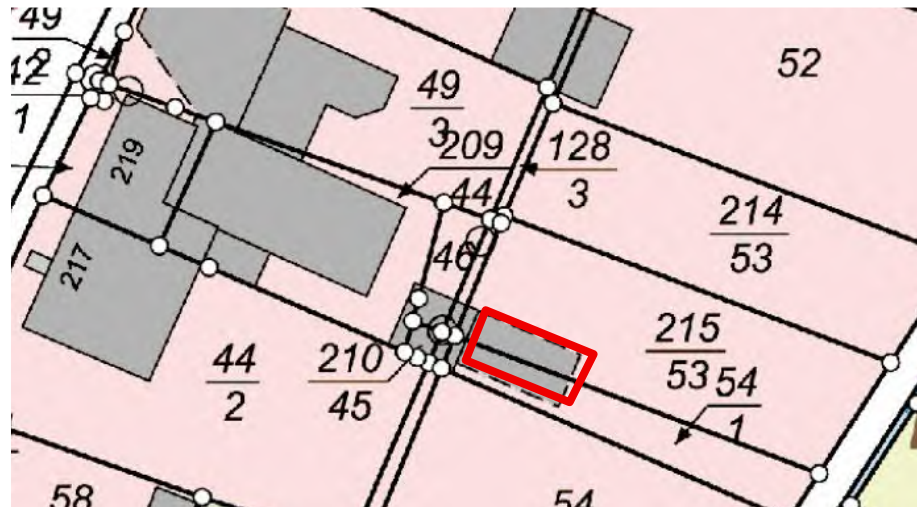
Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung liegt die Gesamtnutzungsdauer von Garagen in der Regel bei 40 bis 60 Jahren.

Im vorliegenden Fall wird für diesen Gebäudeteil aufgrund des vorgefundenen Zustands und der Bauweise eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angenommen.

Gesamtnutzungsdauer entsprechend WertR 2006:	40 Jahre
Baujahr	1983
Restnutzungsdauer bis:	2023
Alter am Wertermittlungsstichtag:	42 Jahre
Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag:	0 Jahre

**Brutto- Grundfläche**

Garagen	5,935* 5,78	= 34,30 m <sup>2</sup>
---------	-------------	------------------------

**Überdachung  
aktueller Lageplan****Baujahr**

Das Baujahr der carportähnlichen Überdachung ist unbekannt. Laut Aussage der ehemaligen Eigentümerin ist die Konstruktion an einem anderen Standort demontiert und hier Anfang der 1990er Jahre aufgestellt worden.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Die Lage ist in den genehmigten Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1999 dargestellt.

Aufgrund der Konstruktion ist die formelle und materielle Legalität an der Grenze zum Nachbargrundstück fraglich.

**Bauweise der  
Überdachung**

- Holzständerbauweise
- leicht geneigtes Pultdach ohne geregelte Entwässerung
- Dachdeckung mit lichtdurchlässigen Wellplatten
- auf der Westseite an die Garagen angebaut
- auf der Süd- und Ostseite mit lichtdurchlässigen Wellplatten verkleidet
- vier Stellplätze möglich

**Ansicht von Norden**



**Ansicht von Osten**



**Restnutzungsdauer**

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung liegt die Gesamtnutzungsdauer von Carports in der Regel bei 40 Jahren.

Im vorliegenden Fall wird für diesen Gebäudeteil aufgrund des vorgefundenen Zustands und der Bauweise eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angenommen. Das Baujahr ist nicht bekannt, eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** ist auch im Hinblick auf die Legalität **nicht gegeben**.

#### 4.1.2 Flächen und Restnutzungsdauer Ensemble 1

##### Allgemeines

Aufgrund der Bauweise über die Grundstücksgrenzen hinweg, der gemeinsamen Heizung von Wohnungen und Werkstatt, der gemeinsamen Treppe und gemeinsamen Erschließung bildet das Ursprungsgebäude mit seinen Anbauten bereits eine Schicksalsgemeinschaft mit dem Werkstattgebäude.

Das Werkstattgebäude kann aufgrund der fehlenden Heizung, der fehlenden Treppe und der fehlenden Ver- und Entsorgungsleitungen nicht eigenständig genutzt werden.

Die von den Befragten beschriebene derzeitige Aufteilung und Nutzung der Wohnräume **widerspricht** den Anforderungen an vermietbare Objekte.

- **Wohnung 1:** Der im Anbau des Erdgeschosses vorhandene rund 10 m lange Raum (Wohnraum und Küche) wird nur über ein Fenster und eine Tür auf der Ostseite belichtet. Zudem nutzt der Bewohner derzeit das Bad in der leerstehenden Wohnung 2.
- zusätzlicher ungenutzter **Wohnraum im Erdgeschoss auf der Südwestseite**
- **Wohnung 2:** Die Wohnung im Obergeschoss des Ursprungsgebäudes und der Anbauten entlang der südlichen Grenze (ohne Küche) ist über den Wintergarten verbunden mit der Wohnung 3 und bei der gemeinsamen Nutzung mit den Räumen der Wohnung 1 nicht zur Wohnung 3 hin abgeschlossen, da das Treppenhaus auch von der Wohnung 3 benutzt werden muss.
- **Wohnung 3:** Wohnung im Obergeschoss über der Werkstatt.

##### Wohnfläche Wohnung 1 im Erdgeschoss

Zur Ermittlung der nutzbaren Flächen wurden die zur Verfügung gestellten Grundrisspläne und die messbaren Größen aus dem digitalen Liegenschaftskataster zugrunde gelegt und mit eigenen Feststellungen ergänzt.

##### wird der Wohnung 2 zugerechnet

##### Wohnfläche Erdgeschoss:

Wohnraum Südwest	ca. 3,50* 5,00	17,50 m <sup>2</sup>
Diele	Verkehrsfläche, kein Wohnraum	

maximal anrechenbare Wohnfläche im Raum südlicher Anbau:

Fenstergröße	ca. 1,00* 1,20= 1,20 m <sup>2</sup>
Türgröße	ca. 0,90* 2,00= 1,80 m <sup>2</sup>

maximal belichtete Fläche= 3,0 m<sup>2</sup>\* 8 24,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Erdgeschoss rund 41,50 m<sup>2</sup>

##### Wohnfläche im Ursprungsgebäude

Zur Ermittlung der nutzbaren Flächen wurden die Räume im Obergeschoss vor Ort in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit gemessen.

##### Wohnfläche Obergeschoss:

Wohnzimmer	5,02* 4,62	23,20 m <sup>2</sup>
Diele	2,23* 6,19	13,80 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,55* 5,02	17,80 m <sup>2</sup>
Bad	3,49* 2,19	<u>7,60 m<sup>2</sup></u>

Wohnfläche Obergeschoss 62,40 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Erdgeschoss 41,50 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Ursprung insgesamt rund **104 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche der  
Wohnung 3  
im Obergeschoss  
über der Werkstatt**

Die Wohnfläche wurde aus den Bauunterlagen zur Aufstockung der Werkstatt übernommen. Sie konnte nicht überprüft werden.

Wohnfläche Obergeschoss über der Werkstatt:

Kind	11,70 m <sup>2</sup>
Kind	13,32 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	29,80 m <sup>2</sup>
Küche	12,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,08 m <sup>2</sup>
Flur	17,60 m <sup>2</sup>
Wintergarten	<u>7,93 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche über Werkstatt	98,43 m <sup>2</sup>
abzgl. 3% für Putz und Belag	<u>- 2,95 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche rund	<b>95 m<sup>2</sup></b>

**Nutzfläche der  
Werkstatt**

Die Nutzfläche der Werkstatt wurde aus den Bauunterlagen zur Aufstockung der Werkstatt und eigenen Feststellungen ermittelt. Die Flächen im Kellergeschoss sind aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit und des eindringenden Grundwassers nicht wirtschaftlich nutzbar.

Nutzfläche Werkstatt:

Werkstatt Ursprung	6,50* 4,60	29,90 m <sup>2</sup>
Werkstatt neben Treppenraum	6,75* 5,38	36,32 m <sup>2</sup>
Werkstatt	7,43* 7,73	<u>57,43 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche Werkstatt Massivbau rund		<b>124 m<sup>2</sup></b>

Nutzfläche des Spritzraums:

Spritzraum	5,00* 7,73	rund <b>39 m<sup>2</sup></b>
------------	------------	------------------------------

**Gesamtnutzungs-  
dauer**

Da die Wertermittlungsdaten im Immobilienmarktbericht 2025 hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer noch auf der Sachwertrichtlinie (SwRL) basieren, ist wegen der Modellkonformität die Gesamtnutzungsdauer des gemischt genutzten Gebäudes mit entsprechend der SwRL mit 70 ± 10 Jahren anzusetzen.

**Restnutzungsdauer  
des  
Ursprungsgebäudes  
infolge von  
Modernisierungen**

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

Das ursprünglich vermutlich um das Jahr 1880 errichtete Gebäude wurde laufend instandgehalten, modernisiert und um- und angebaut. Eine mittlere Modernisierung des Gebäudes im Jahr 1965 wird unterstellt.

Entsprechend dem Wertungsschema der ImmoWertV zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung werden für die Modernisierungen im Jahr 1965 pauschal 8 Punkte vergeben.

Baujahr	1880
Verlängerung der RND 1965	28 Jahre
Restnutzungsdauer nach Modernisierung bis	1993
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr nach der Modernisierung	1923

In den Jahren 1999 bis 2003 wurde das Ursprungsgebäude erneut modernisiert. Die Ölheizung wurde im Jahr 1999 eingebaut

- Die Fenster wurden überwiegend im Jahr 2003 ausgetauscht
- Das Bad im Obergeschoss wurde ca. 1992 modernisiert
- Der Innenausbau wurde ebenfalls Anfang der 1990er Jahre teilweise modernisiert.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung können für die Modernisierungen mit Schwerpunkt im Jahr 1995 insgesamt 7 Punkte vergeben werden.

fiktives Baujahr vor der Modernisierung	1923
Verlängerung der RND 1995 (ca. mittleres Jahr)	25 Jahre
Restnutzungsdauer nach Modernisierung bis	2020

Die rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist abgelaufen, aufgrund des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks schätze ich die Restnutzungsdauer **auf 5 Jahre.**

#### **Restnutzungsdauer der Aufstockung**

Die rechnerische Restnutzungsdauer der Werkstatt mit Aufstockung wird aus dem jeweiligen Baujahr abgeleitet. So ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Werkstatt selbst mit dem Baujahr um 1950 und des Spritzraumes abgelaufen.

Der Ausstattungsstandard der Wohnung über der Werkstatt und eventuell vorgenommene Modernisierungen sind nicht bekannt.

Die Wohnung im Obergeschoss mit dem Baujahr ca. 1974 hat isoliert betrachtet eine rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Unter Berücksichtigung der Werkstatt, mit der sie eine Schicksalsgemeinschaft bildet und die selbst nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, schätze ich die Restnutzungsdauer auf **10 Jahre.**

#### **Restnutzungsdauer der Garagen**

Den im Jahr 1983 aufgestellten Fertigteilgaragen kann bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren noch eine rechnerische Restnutzungsdauer von 8 Jahren zugeordnet werden. Aufgrund des vorgefundenen äußeren Zustands und ohne dass die Dichtigkeit der Dächer überprüft werden konnte, schätze ich die Restnutzungsdauer auf **5 Jahre.**

#### **Flächenbefestigung Flurstücke 46, 54/1 210/45, 215/53 und 128/3 (teilweise)**

Die fraglichen Flurstücke sind auf rund 150 m<sup>2</sup> mit Betonsteinpflaster befestigt. Sie werden derzeit als Abstellfläche für Gebrauchtwagen genutzt. Die Restnutzungsdauer für diese Zwecke schätze ich ohne weitere Pflege auf **10 Jahre.**



### Verlängerung der Restnutzungsdauer im Schwerpunkt des Jahres 1965

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1965	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1880	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	85	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	8
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	8	0,5000	1,1000	1,0000
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70			
Alter:	85			
Relatives Alter:	121%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 51,61 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -93,50 \\
 c \cdot GND & = 70,00
 \end{aligned}$$

**Verlängerte Restnutzungsdauer: 28 Jahre**

### Verlängerung der Restnutzungsdauer im Schwerpunkt des Jahres 1995

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1995	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1923	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	72	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

	a	b	c
Modernisierungspunkte	7	0,5575	1,2193
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70		1,0283
Alter:	72		
Relatives Alter:	103%		

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 41,29 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -87,79 \\
 c \cdot GND & = 71,98 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad 25 \quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$

#### 4.1.3 Möglicher Ertrag des Ensembles 1

##### Nachhaltig erzielbare Miete

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

##### Wohnung 1 und Wohnung 2

Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an, die eingefügt ist. Der Ausstattungsstandard entspricht der Stufe einfach mit 1,7 Punkten.

Der Mietwertkalkulator weist für Wohnflächen von rund 105 m<sup>2</sup> mit **einfacher Ausstattung** des der Ausstattung entsprechenden Baujahrs ca. 1970 zum Stichtag 01.01.2025 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 4,65 €/m<sup>2</sup> aus. Da die Wohnung nicht abgeschlossen ist, werden ca. 15% Abzug berücksichtigt, so dass 4,00 €/m<sup>2</sup> als erzielbar angesetzt werden.

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Immobilienwerte für den Bereich  
der Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und  
des Lahn-Dill-Kreises**  
(mit Ausnahme der Universitätsstädte Gießen und Marburg)

**Mika - Mietwertkalkulator 2025**

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

Landkreis	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stadt / Gemeinde	Angelburg
Gemarkung	Gönnern
angesetzter Bodenrichtwert	38 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (ggf. fiktiv)	1970
Ausstattung	einfach (1,7)
Wohnfläche	105 m <sup>2</sup>

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	4,65 €/m <sup>2</sup>
entspricht einer Miete von	488,25 €

##### Wohnung 3

Der Ausstattungsstandard der Wohnung 3 entspricht vermutlich der Stufe einfach bis mittel mit 1,8 Punkten. Der Mietwertkalkulator weist für Wohnflächen von rund 95 m<sup>2</sup> mit **einfacher bis mittlerer Ausstattung** des der Ausstattung entsprechenden Baujahrs 1974 zum Stichtag 01.01.2025 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 4,90 €/m<sup>2</sup> aus.

Landkreis	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stadt / Gemeinde	Angelburg
Gemarkung	Gönnern
angesetzter Bodenrichtwert	38 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (ggf. fiktiv)	1974
Ausstattung	einfach bis mittel (1,8)
Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	4,90 €/m <sup>2</sup>
entspricht einer Miete von	465,50 €

## Ausstattung der Wohnungen 1 und 2

Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5
Äußenwände	einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1990) <input checked="" type="radio"/>	Hohlblockstein/Glitzziegel; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995) <input type="radio"/>	Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995) <input type="radio"/>	Verbund-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005) <input type="radio"/>	aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard <input type="radio"/>
Dach	einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung <input checked="" type="radio"/>	einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor ca. 1995) <input type="radio"/>	bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995); einfache Konstruktion <input type="radio"/>	bessere Eindeckung mit überdachtschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005); anspruchsvolle Konstruktion <input type="radio"/>	hochwertige Eindeckung; Dämmung im Passivhausstandard; aufwändige Konstruktion <input type="radio"/>
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren <input checked="" type="radio"/>	Zweifachverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input type="radio"/>	Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) <input type="radio"/>	Dreifachverglasung; hochwertige Türeanlage <input type="radio"/>	große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung; Außentür in hochwertigen Materialien <input type="radio"/>
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, Lehnputz oder Kalkmörtel; Türen einfacher Art <input type="radio"/>	massive tragende Wände; nicht tragende Wände in Leichtbauweise; einfache Türen; Stahlzargen <input checked="" type="radio"/>	massive nicht tragende Wände oder gedämmte Ständerwände; schwere Türen; Holzzargen <input type="radio"/>	Sichtmauerwerk; Wandverkleidung; gestrichelte Massivholztüren; Schiebetürelemente; Glastüren <input type="radio"/>	Gestaltete Wandabläufe; Verkleidung aus Edelholz oder Metall; Akustikputz; raumhohe Türelemente <input type="radio"/>
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschalldämmung <input type="radio"/>	Holzbalkendecke mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe <input checked="" type="radio"/>	Beton- oder Holzbalkendecke; Treppe aus Stahlbeton oder Stahl-; Hartentreppe; Trittschalldämmung <input type="radio"/>	Decke mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung; gewendelte Treppe; hochwertige Hartholztreppe <input type="radio"/>	Decke mit großer Spannweite; Metall- o. Edelholzverkleidung; breite Metall- o. Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer <input type="radio"/>
Fußböden	ohne Belag oder Belag einfacher Art <input type="radio"/>	Linoleum-; Teppich-; Laminat- und PVC-Böden einfacher Art <input checked="" type="radio"/>	Linoleum-; Teppich-; Laminat- und PVC-Böden besserer Art; Fliesen; Kunststeinplatten <input type="radio"/>	Naturnestplatten; Fertigparkett; hochwertige Fliesen; Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="radio"/>	Hochwertiges Parkett; Naturstein-; Platten- o. Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="radio"/>
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Installation auf Putz <input type="radio"/>	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Fliesen <input checked="" type="radio"/>	Bad mit WC, Dusche u. Badewanne; Gläser-WC; raumhoch gefliest <input type="radio"/>	Pro Wohninheit: 1-2 Bäder gehobener Qualität; Gäste-WC <input type="radio"/>	Pro Wohninheit: mehrere hochwertige Bäder; Gäste-WC <input type="radio"/>
Heizung	Einzelöfen/ Nachtspeicheröfen <input type="radio"/>	Zentralheizung (vor ca. 1995) <input checked="" type="radio"/>	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995) <input type="radio"/>	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 2005); evtl. Solar Kollektoren; Fußbodenheizung <input type="radio"/>	Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Solar Kollektoren <input type="radio"/>
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen/ Sicherungen; Leitungen tlw. auf Putz; sehr einfache Grundrisskonzeption (kleine Räume) <input type="radio"/>	wenige Steckdosen/ Sicherungen; einfache Grundrisskonzeption <input checked="" type="radio"/>	ausreichend Steckdosen/ Sicherungen; durchdringliche zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/>	hochwertige Elektroninstallation; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/>	hochwertige Elektroninstallation zusätzlich Alarm, Video, Klima; sehr großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/>

[← Zurück zur Einführung](#)[← Zurück zur Berechnung](#)Berechnete Ausstattungsstufe: **einfach**

1,7



### Ausstattung der Wohnung 3

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

1,8

← Zurück zur Einführung

← Zurück zur Berechnung

Berechnete Ausstattungsstufe: **einfach bis mittel**

### Mietwert der Garagen und der befestigten Hoffläche

Der Mietwert der Garagen und der befestigten Hoffläche von ca. 150 m<sup>2</sup> wird entsprechend der Gewerberaum Mietwertübersicht 2022 und dem Immobilienmarktbericht auf 0,40 €/m<sup>2</sup> befestigten Fläche und 25 €/Garage im Monat in Ansatz gebracht.


**Mietwert und  
Restnutzungsdauer  
des Ensemble 1**
**Grundlage für die  
Ermittlung des  
gewogenen  
Mittelwertes der  
Restnutzungsdauer**

Der monatlich erzielbare Ertrag aus den Grundstücken des Ensembles 1 schätze ich mit den vorgenannten Werten wie folgt:

Wohnung 1 und 2 Restnutzungsdauer	104 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	416 €/Monat 5 Jahre
Wohnung 3 Restnutzungsdauer	95 m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>	466 €/Monat 10 Jahre
Garagen Restnutzungsdauer	30 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	45 €/Monat 5 Jahre
Hofffläche Restnutzungsdauer	150 m <sup>2</sup>	0,40 €/m <sup>2</sup>	52 €/Monat 10 Jahre

Die Werkstatt mit einer Fläche von 163 m<sup>2</sup> hat keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr, für die Ermittlung des gewogenen und gewichteten Mittelwertes der Restnutzungsdauer der wirtschaftlichen Einheit wird der Mietwert mit 1,50 €/m<sup>2</sup> für einfache Warmlager in Angelburg angesetzt.

Werkstatt Restnutzungsdauer	163 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	245 €/Monat 0 Jahre
--------------------------------	--------------------	-----------------------	------------------------

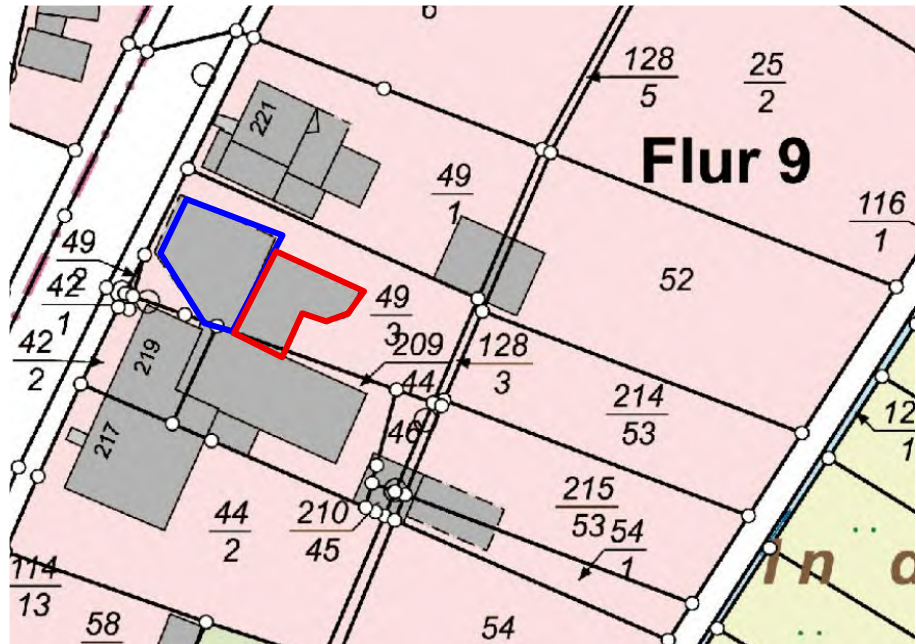
## 4.2 Ensemble 2 mit der Tankstelle auf dem Flurstück 49/3

**Tankstelle**

**aktueller Lageplan**

**Überdachung**  
**blau**

**eingeschossiger**  
**Bereich rot**



**Der Lageplan von 1988**  
**zeigt das ehemalige**  
**Tankstellengebäude**



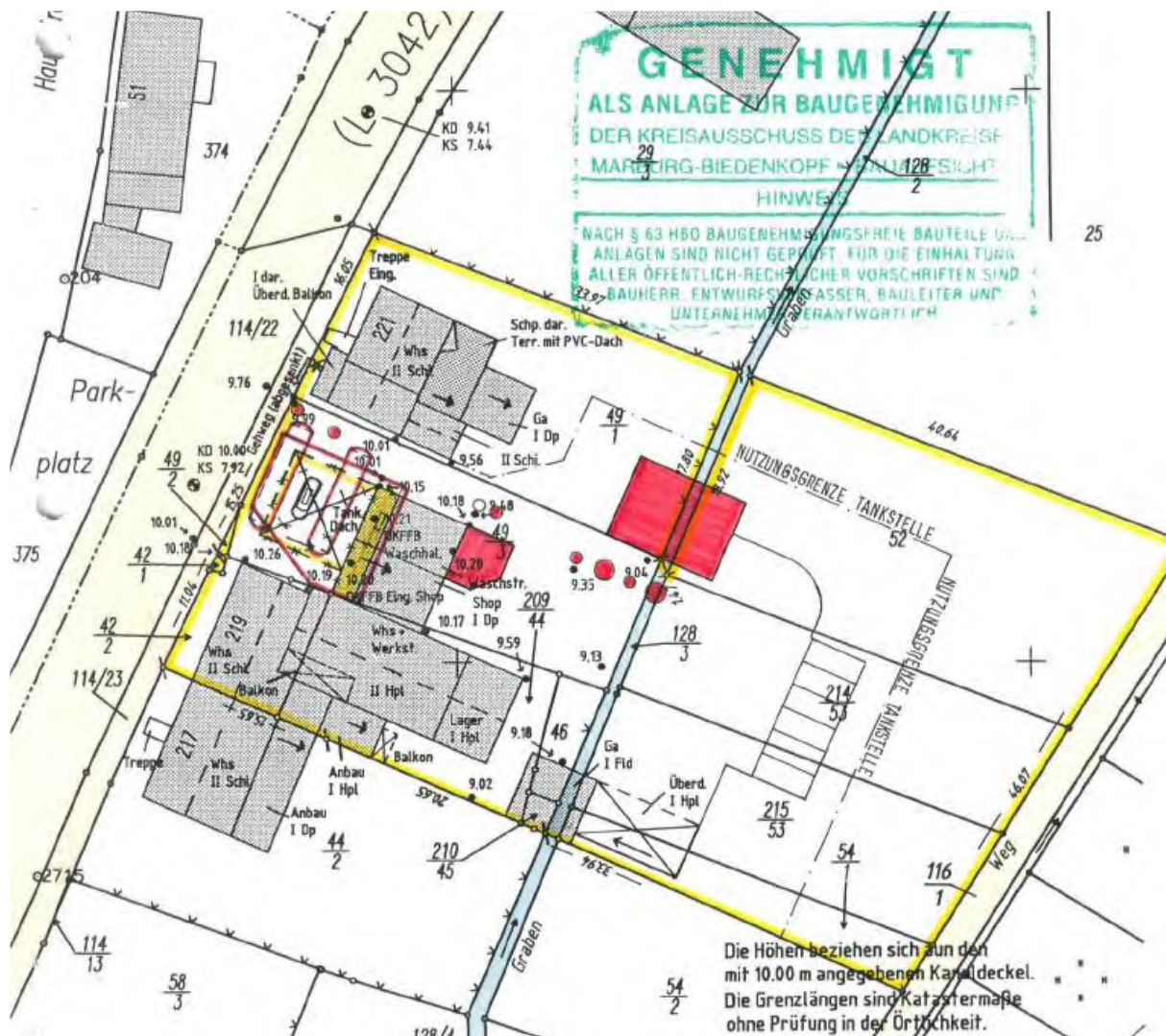
**Baujahr**

Das Verkaufsgebäude, das Tankstellendach, die Tanktasse und die Tanks sind laut genehmigten Bauantragsunterlagen im Jahr **1999** neu errichtet worden. In diesem Zug sind die alten Tanks ausgebaut und das zuvor kontaminierte Erdreich ausgetauscht worden. Die Arbeiten sind seinerzeit durch die deutsche Shell AG veranlasst worden.

**Bauweise der**  
**Überdachung und der**  
**Tanktasse**

- Stahlkonstruktion
- Stahlstützen
- Tanktasse als flüssigkeitsdichte Wanne nach WHG §19 hergestellt
- Für Tankstellen übliche Abscheidetechnik
- Zapfsäulen und Technik zurückgebaut
- Die beiden im Jahr 1999 eingebauten jeweils 30.000 Liter fassenden Erdtanks laut Auskunft des Lieferanten geleert aber nicht gereinigt





## Lageplan zum Bauantrag aus dem Jahr 1999

## Anmerkungen zur Baugenehmigung

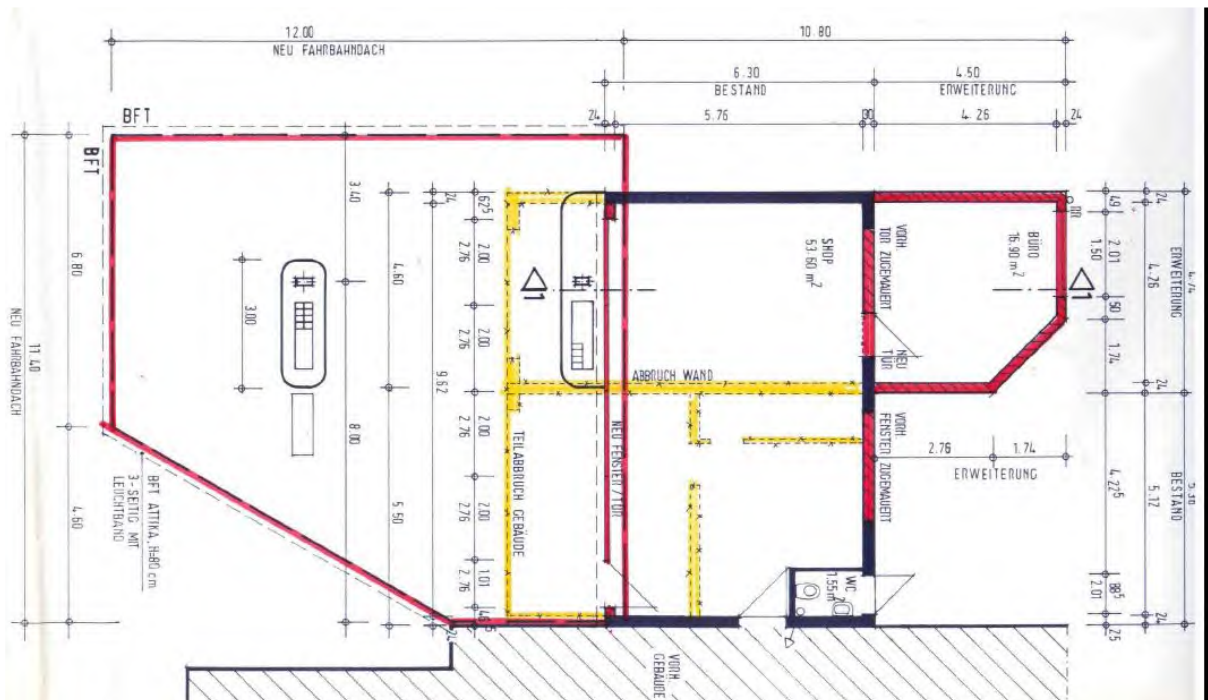
Die Tankstellenüberdachung und der Neubau der Waschhalle überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Hierfür wurden jeweils Befreiungen beantragt und seitens der Bauaufsichtsbehörde erteilt.

### Eingeschossiger Anbau auf der Ostseite

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

- eingeschossiges im Jahr 1999 durch teilweisen Abbruch, Umbau und Anbau massiv errichtetes Gebäude
- Auf der Südseite teilweise Überbau auf das Flurstück 209/44
- Fenster und Tür auf der Westseite
- vergittertes Fenster auf der Ostseite
- Ausbau als Verkaufsraum
- offenbar Splitgeräte zur Raumklimatisierung
- vermutlich Sanitärraum (Toilette) vorhanden
- kein eigener Wärmeerzeuger, wird vom Gebäude Schelde-Lahn-Straße 219 mitversorgt.





### Bauliche Außenanlagen

- Flurstück 49/3 komplett versiegelt, neben der flüssigkeitsdichten Tanktasse überwiegend mit Betonsteinpflaster.
- Die Zufahrt im Norden der Tankstelle ist der einzige verkehrsmäßige Anschluss aller zu bewertenden Objekte, mit Ausnahme des Wohngebäudes auf dem Flurstück 49/1, an die Schelde-Lahn-Straße 221
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Abscheidetechnik

### Tankstellen-überdachung mit Tanktasse nach WHG

### Ansicht von Nordwesten



**Aufsicht auf die  
Überdachung**



**Ansicht von Westen**



**Ansicht von Norden**



**Ansicht von Osten****Nutzflächen**

Überdachung:	$12,00 * 11,40 - (4,60 * 8,00) * \frac{1}{2}$	118,40 m <sup>2</sup>
Shop		53,60 m <sup>2</sup>
Büro		16,90 m <sup>2</sup>
Toilette		<u>1,55 m<sup>2</sup></u>
Verkaufsgebäude		72,05 m <sup>2</sup>

**Zustand des Gebäudeteils**

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen bzw. Fertigstellungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Das Gebäude ist grenzüberschreitend auch auf dem Flurstück 209/44 errichtet worden.

**Restnutzungsdauer**

Für die beiden im Jahr 1999 errichteten Bauteile für den Tankstellenbetrieb schätze ich eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, so dass am Wertermittlungstichtag im Jahr 2025 eine rechnerische Restnutzungsdauer von 14 Jahren anzusetzen wäre. Für die beiden Bauteile mit der Tanktasse schätze ich die Restnutzungsdauer auf rund **15 Jahre**.

Die Hofbefestigung selbst ist im Jahr 1999 wegen der umfangreichen Sanierungsarbeiten ebenfalls erneuert worden, so dass hier eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren unterstellt wird.

**Möglicher Ertrag**

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur mit Tankstellen im Ortsteil Lixfeld und der Nachbargemeinde Steffenberg ist die Reaktivierung der Tankstelle an diesem Standort mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht wirtschaftlich, zumal wesentliche Einrichtungsteile wie Erdtanks und Abscheidetechnik laut Aussage des bisherigen Kraftstofflieferanten seit dem Jahr 2017 nicht mehr behördlich geprüft wurden.

Den möglichen Ertrag für das Verkaufsgebäude schätze ich anhand der Gewerberaum-Mietwertübersicht für Service-Filialen auf rund 5 €/m<sup>2</sup>. Die vorhandene Tanktasse ist nicht mehr ertragsrelevant, das Tankstellendach und die befestigte Fläche sind als Parkplatz für den Kundenverkehr notwendig und im Mietwert von insgesamt **300 €/Monat** enthalten.

### **Ertrag der Außenflächen**

Die übrige befestigte Hoffläche von ca. 250 m<sup>2</sup> kann nur teilweise für den Ertrag der gesamten wirtschaftlichen Einheit angesetzt werden, sie dient weitgehend als Zufahrt zu den übrigen zu bewertenden Grundstücken.  
Als Ertragsanteil des Flurstücks werden noch 100 m<sup>2</sup> zu je 0,40 €/m<sup>2</sup> im Monat, somit **40 €/Monat** angesetzt.

### **Blick von außen in den Shop**





### 4.3 Grundstück 214/53 „In der Eilwiese“ und Teilfläche von 128/3

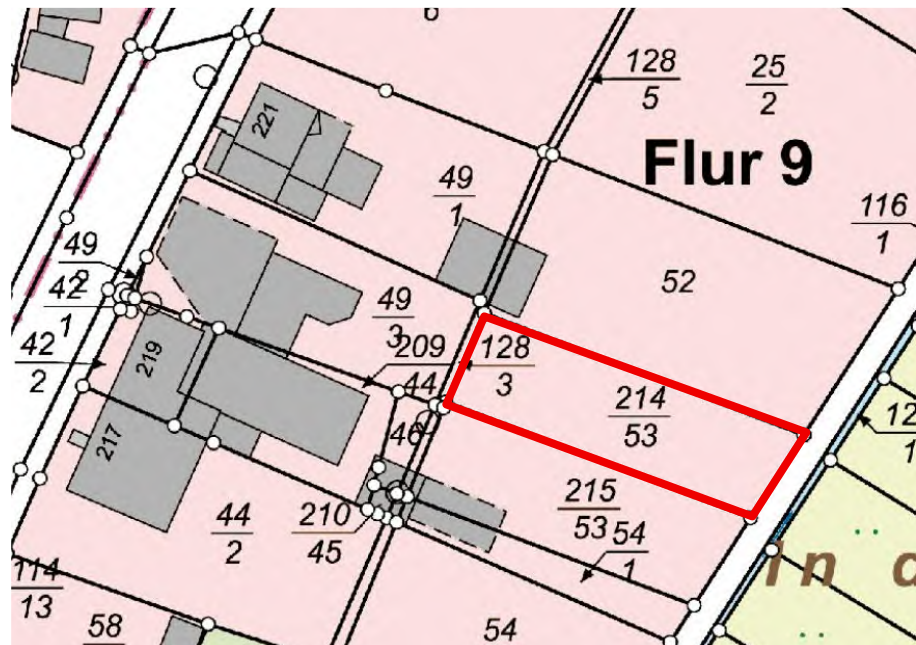
#### Erreichbarkeit

Zurzeit ist das Flurstück 214/53 nur von der Schelde-Lahn-Straße aus über das Flurstück 49/3 verkehrsmäßig erschlossen. Bei einer separaten Veräußerung wäre das Flurstück 214/53 nur noch über den unbefestigten Feldweg auf der Ostseite erreichbar, so dass die Erschließung als Grundstück in einem Mischgebiet nicht gewährleistet wäre.

#### Nutzung

Das Flurstück wird im westlichen Bereich als Zufahrt zur Waschstraße und als Abstellfläche für Gebrauchtwagen genutzt und ist dafür etwa zur Hälfte mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die Teilfläche des Flurstücks 128/3 ist vollständig befestigt. Der östliche Bereich des Flurstücks 214/53 wird als Wiesengrundstück genutzt.

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster



#### Luftbild



**Wiesengrundstück**

**östlicher Bereich**

**Blick Richtung  
Nordosten**



**Übergang des be-  
festigten zum unbe-  
festigten Bereich**

**Blick Richtung  
Südosten**



**Befestigter Bereich**

**Blick Richtung  
Nordwesten**





- Restnutzungsdauer** Die Hofbefestigung ist vermutlich im Jahr 1999 wegen der umfangreichen Sanierungsarbeiten im Tankstellenbereich und dem Neubau der Waschhalle erneuert oder erstmals hergestellt worden, so dass hier eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren unterstellt wird.
- Möglicher Ertrag** Die befestigte Hoffläche von ca. 200 m<sup>2</sup> kann nicht für den Ertrag der gesamten wirtschaftlichen Einheit angesetzt werden, sie dient teilweise als Zufahrt zur Waschhalle. Ertragsrelevant für die gesamte wirtschaftliche Einheit schätze ich ca. 150 m<sup>2</sup> mit einem Mietwert von 0,40 €/m<sup>2</sup>, so dass ein Ertrag von **60 €/Monat** angesetzt werden kann.

## 4.4 Schelde-Lahn-Straße 221, Ensemble 4

### 4.4.1 Beschreibung des Ensembles 4

#### Baujahr

Es handelt sich bei den Flurstücken um in Gönnern, Schelde-Lahn-Straße gelegene Grundstücke, die vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts auf der Westseite mit einem Fachwerkhaus zu Wohnzwecken (Flurstück 49/1) bebaut wurden.

Auf dem Flurstück 49/1 wurde eine Gärtnerei betrieben, die Gewächshäuser wurden erst im Zuge des Neubaus der Waschhalle im Jahr 1999 entfernt.

Das Ursprungsgebäude durch mehrere Anbauten und eine Garage erweitert.

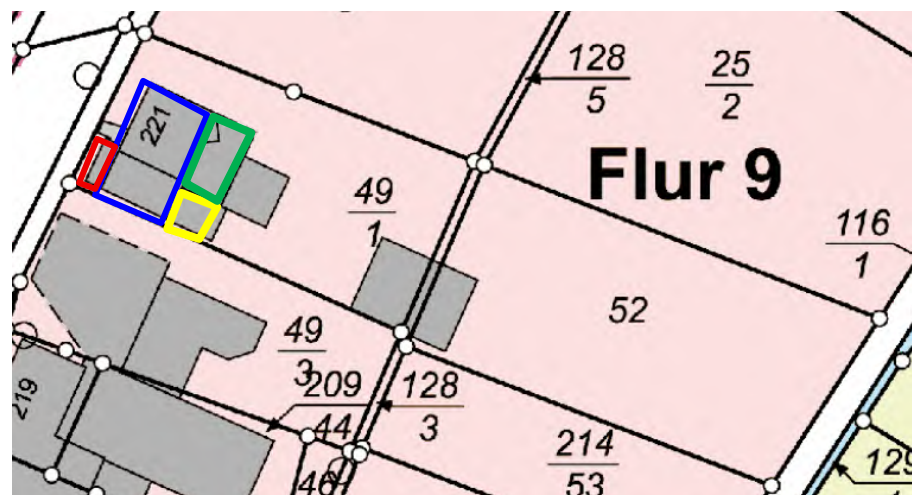
Unabhängig von diesem Gebäudeensemble wurde im Jahr 1999 auf den Flurstücken 49/1, 128/5 und 52 eine Autowaschstraße errichtet.

#### Ursprungsgebäude blau

#### Anbau West rot

#### Anbau Südost gelb

#### Anbau Nordost grün



#### Bauweise des ursprünglichen Gebäudes

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden. Pläne von den Gebäudeteilen liegen ebenfalls nicht vor. Die folgenden Beschreibungen beruhen auf eigenen vor Ort gemachten Feststellungen und Beschreibungen der Nachbarn.

- zweigeschossiges Gebäude in Fachwerkbauweise
- vermutlich voll unterkellert
- Satteldach mit Kunstschieferdeckung, baujahrstypisch asbesthaltig
- Kappendecke über dem Kellergeschoss
- Fassade teilweise mit Blechverkleidung, teilweise mit Faserzementplatten (baujahrstypisch asbesthaltig)
- sichtbares Fachwerk an der Fassade im Norden
- Holzfenster und Eingangstür älterer Bauart
- Rollläden im Erdgeschoss an der Straße
- Ölheizkessel mit Warmwasserbereitung

#### Anbau auf der Westseite

- vermutlich Zugang zum ehemaligen Verkaufsraum der Gärtnerei im Erdgeschoss
- Fassade mit Faserzementplatten verkleidet
- Flachdach im Obergeschoss zu Wintergarten ausgebaut



**Anbau auf der Südostseite**

- zweigeschossig, vermutlich unterkellert
- Anbau auf seiner Westseite an das Ursprungsgebäude angebaut
- Satteldach
- Fassade mit teilweise mit Blech, teilweise mit Faserzementplatten (baujahrstypisch asbesthaltig) verkleidet
- Erdgeschoss auf der Süd- und Ostseite fensterlos

**Anbau auf der Nordostseite**

- Eingeschossiger Massivbau auf Kellerniveau
- Fassade verputzt und gestrichen
- Zugang von der Nordseite
- Flachdach im Erdgeschoss zu Wintergarten ausgebaut
- Plexiglasüberdachung

**Bauliche Außenanlagen**

- Flurstück 49/1 komplett versiegelt, Betonsteinpflaster
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

**Ansicht von Westen**



**Ansicht von Nordwesten**

**Anbau auf der Westseite rot umrahmt**



**Ansicht von Norden**



**Ansicht von Südosten**

**Anbau Südost gelb  
umrahmt**



**Ansicht von Südosten**



**Zugang zum Keller  
auf der Nordseite in  
den Anbau Nordost**



**Kühlung für  
Frischfisch im  
nordöstlichen  
Anbau, Boden und  
Wände hier gefliest**

**Es wird unterstellt,  
dass die gesamte Ein-  
richtung  
Eigentum des  
derzeitigen Nutzers  
ist.**



**Öllager in  
Ursprungsgebäude  
mit Kappendecke**







**Heizungsaufstellraum im Ursprungsgebäude**



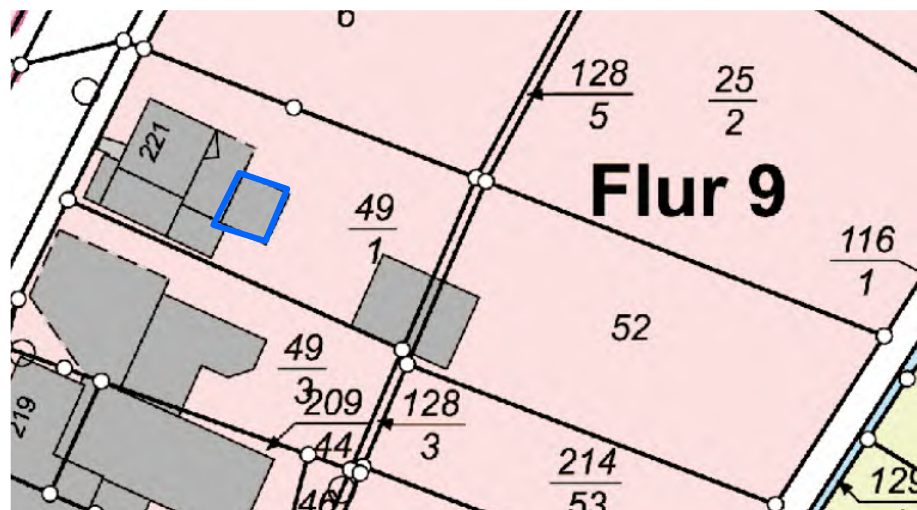
**Kühlaggregat im nordöstlichen Anbau**

**Zustand des Gebäudeteils**

- Der Gebäudekomplex konnte nur in einem kleinen Bereich im Kellergeschoss besichtigt werden.
- Das Gebäude macht nach dem äußeren Anschein einen ungepflegten und überalterten Gesamteindruck.
- Die Dachdeckung und teilweise die Fassadenverkleidung sind asbesthaltig.
- Es gibt keinen Energieausweis.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

**Lageplan Garage blau unterlegt**





## Lageplan von 1974



### Baujahr

Das Baujahr der Garage ist nicht bekannt.  
Vermutlich wurde der Gebäudeteil früher zwischen den inzwischen zurückgebauten Gewächshäusern für andere Zwecke genutzt.  
Der Gebäudeteil ist bereits auf dem Lageplan von 1974 dargestellt.

### Ansicht von Südosten



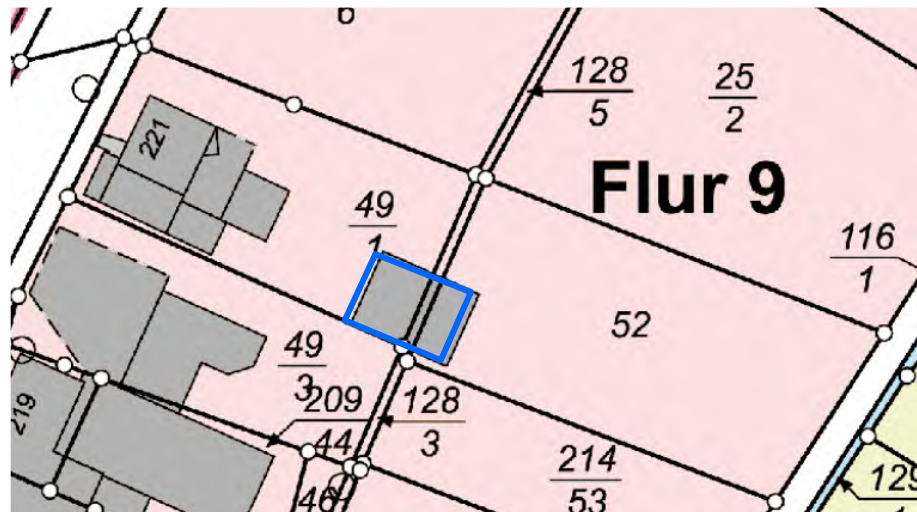
### Ansicht von Norden



## Bauweise der Garage

- Massivbauweise
- Fassade verputzt und gestrichen
- Stahlschwingtor
- Die nutzbare Länge der Garage beträgt weniger als 5 m

### Lageplan Waschhalle blau unterlegt

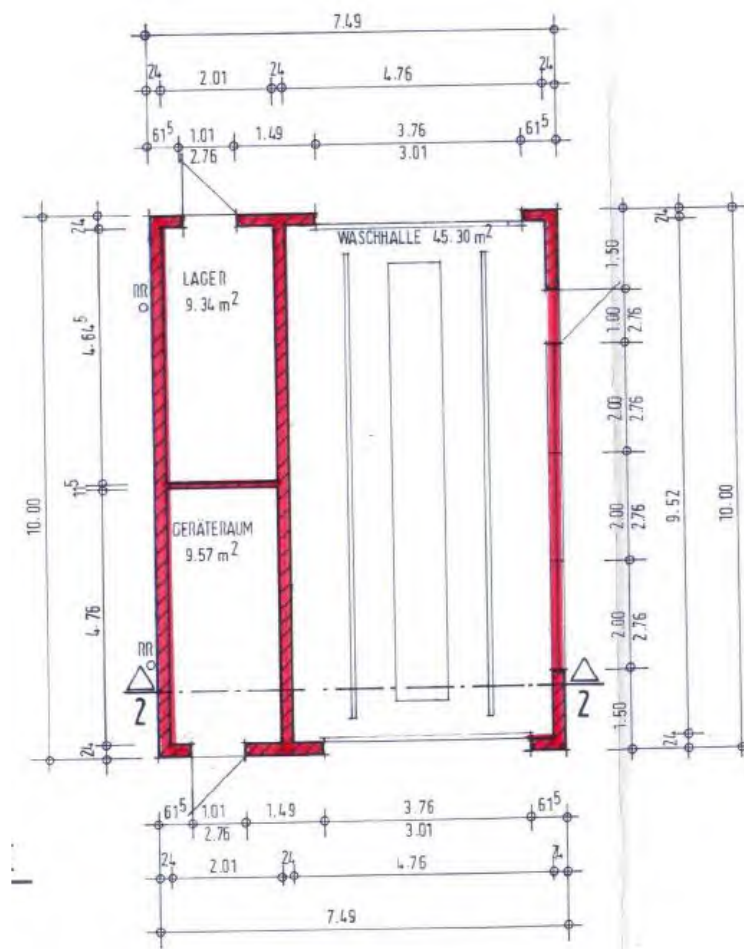


### Baujahr

Die Waschanlage wurde mit dem Neubau der Tankstelle im Jahr 1999 auf den Flurstücken 49/1, 128/5 und 52 errichtet.

Das **Flurstück 128/5** steht im Eigentum der Gemeinde Angelburg und ist **nicht** Bestandteil dieses Wertgutachtens.

### Bauantragszeichnung 1999



**Ansicht von Westen**



**Ansicht von Norden**



**Ansicht von Südosten**



**Eingebaute  
Portalwaschanlage  
Baujahr 2018**

**nicht mitgeschätzt**



**Bauweise der  
Waschanlage**

- Massivbauweise in Stahlbeton
- Fassade verputzt
- Flachdach
- Sektionaltore mit Fenstern auf der Ost- und Westseite
- Technik 2018 erneuert
- Die Zufahrt erfolgt derzeit über die Flurstücke 49/3, 128/3 und 215/53, ist aber auch nach entsprechender Befestigung der Fläche über die Flurstücke 49/1 und 128/5 als nördliche Umfahrung denkbar.

Es wird unterstellt, dass die in der Baugenehmigung enthaltenen Einrichtungen zur Wasserreinigung (Abscheider) und Wasserrückgewinnung vorgesehenen Anlagen fachgerecht erstellt wurden.

**Brutto- Grundfläche**

Waschstraße      10,00\* 7,49 =

~ 75 m<sup>2</sup>



#### **4.4.2 Mietwert und Restnutzungsdauer des Ensembles 4**

##### **Mietwert und Restnutzungsdauer Wohnhaus mit Garage und Anbauten**

Gemäß den Beschreibungen der Teilnehmer am Ortstermin und der ehemaligen Eigentümerin ist das Wohngebäude in einem Zustand, der nicht mehr den üblichen, an Wohnraum gestellten Anforderungen entspricht. Zwar werden die Kellerräume teilweise noch von einem Fischhändler als Lager und Zerlegebetrieb genutzt, ob hierfür eine monatliche Miete gezahlt wird, ist nicht bekannt.

Dem Wohnhaus mit den Anbauten und Nebengebäuden kann gemäß den Beschreibungen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer und kein Ertrag zugeordnet werden. Der vermutete Restwert der Bausubstanz wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

##### **Mietwert und Restnutzungsdauer Waschhalle**

Den Mietwert der Waschhalle mit einer Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, deren Weiterbetrieb unterstellt wird, mit den notwendigen Befestigungen an der Ein- und Ausfahrt (ca. 100 m<sup>2</sup>) sowie der notwendigen baulichen Abscheidetechnik schätze ich nach Rücksprache mit Betreibern ähnlicher Objekte auf rund 500 €/Monat.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit den Freiflächen schätze ich wie bei der Tankstelle auf rund 15 Jahre.

**Die Portalwaschanlage als Maschine und Betriebseinrichtung ist im Mietwert und im Verkehrswert nicht enthalten.**

## 4.5 Sonstiges

### Bodenbeschaffenheit

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

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren insbesondere in der Werkstatt Auffälligkeiten erkennbar. Im Übrigen wird auf die behördliche Auskunft aus der Altflächendatei verwiesen.

### Erschließung

Die Grundstücke werden von der nördlich angrenzenden Schelde-Lahn-Straße verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt vermutlich ebenfalls über diese Straße.

### Hinweis auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Aufgrund des Baujahrs besteht bei dem Gebäude **fast immer das Risiko** für das Vorhandensein von Schadstoffen.

### Energieausweis

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Mir ist kein Energieausweis vorgelegt worden, es wird unterstellt, dass ein solcher nicht vorhanden ist.

Da es sich um ältere Gebäude handelt, muss auch aufgrund der Baubeschreibungen davon ausgegangen werden, dass die Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG keinesfalls gerecht werden können.

Gebäude aus diesen Baujahren haben in der Regel einen Endenergiebedarf von weit über 250 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), ein Energiebedarfsausweis würde dies durch das **Energielabel „H“** dokumentieren.

### Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. **Es kann nicht vorausgesetzt werden**, dass die aktuellen oder zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Verfahrenswahl

#### Begründung der Verfahrenswahl

Bei Lager, Produktions- und Bürogebäuden und anderen Gebäuden mit Mischnutzung handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen **Ertragswertverfahrens**, wie es in Teil 3, Abschnitt 2 der ImmoWertV und normiert ist.

Das **Vergleichswertverfahren** kann nur angewandt werden, wenn eine ausreichend große Anzahl von Vergleichspreisen aus zeitnahen Kauffällen bekannt ist. Die Vergleichspreise, die vom Gutachterausschuss für die Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und den Lahn-Dill-Kreis für Wohn- und Geschäftshäuser veröffentlicht wurden, können aufgrund der unterschiedlichen Nutzung und Rendite nicht herangezogen werden.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie SW-RL und den NHK 2010 ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da für solche Gebäude keine Sachwertfaktoren ermittelt und veröffentlicht werden. So kann hieraus kein abschließender Verkehrswert abgeleitet werden.

#### Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

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

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

$$\begin{array}{rcl}
 & & \text{Rohertrag} \\
 - & & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & & \text{Grundstücksreinertrag} \\
 - & & \text{Bodenwertverzinsung} \\
 = & & \text{Gebäudereinertrag} \\
 * & & \text{Ertragsvervielfältiger} \\
 = & & \text{Gebäudeertragswert} \\
 + & & \text{Bodenwert} \\
 = & & \text{Reparaturfreier Ertragswert} \\
 \pm & & \text{Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale} \\
 = & & \text{Ertragswert / Verkehrswert}
 \end{array}$$

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

## 5.2 Bodenwert

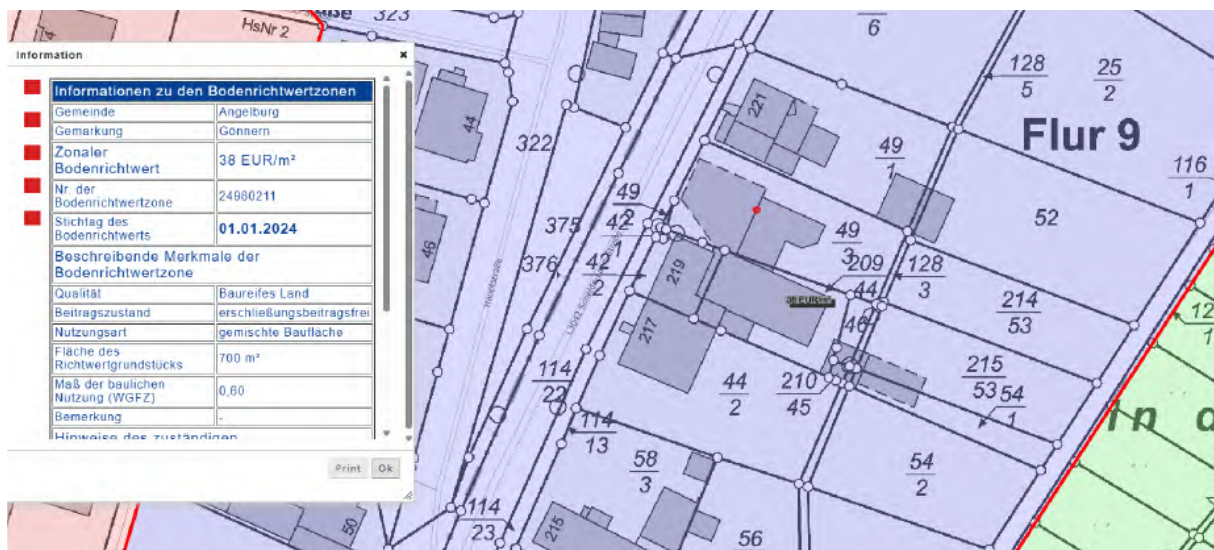
### Bodenrichtwert

Laut der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement in Marburg wurde im Bereich der Bewertungsgrundstücke ein Bodenrichtwert von **38 €/m²** zum 01. Januar 2024 festgestellt.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- gemischte Baufläche
- Fläche des Richtwertgrundstücks 700 m²
- Grundstücksfläche in wirtschaftlicher Einheit 3.154 m²

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten der Bewertungsgrundstücke, die als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, abgesehen von der Fläche nahezu überein.



### Auszug aus dem Bodeninformationssystem Boris Hessen

#### Anpassung wegen der Lage

Die Lage der Bewertungsgrundstücke entspricht der speziellen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks in der separaten Zone.

#### Anpassung wegen der Grundstücksform

Die einzelnen Flurstücke, die aufgrund ihrer Nutzung eine wirtschaftliche Einheit bilden, haben eine insgesamt rechteckige Form. Für die Abweichung von der Idealform sind der ca. 1,0 m breite Streifen des Flurstücks 128/5 und die Kleinstflurstücke 42/1 und 49/2, die im Besitz der Gemeinde Angelburg sind, verantwortlich. Bei der Bodenwertermittlung wird von einer Arrondierung ausgegangen, so dass eine rechteckige Grundstücksform mit guten Seitenverhältnissen betrachtet wird.

#### Anpassung aufgrund des Stichtages

Eine Anpassung bezogen auf den Stichtag ist nicht erforderlich, der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024 festgestellt worden.



**Anpassung wegen der Grundstücksgröße**

Für die stark abweichende Grundstücksfläche werden in der Literatur keine allgemein gültigen Umrechnungsfaktoren angegeben. Eine Besonderheit stellt der vorhandene Bebauungsplan dar, der eine Baugrenze festsetzt, die parallel im Abstand von 30 m zur Schelde-Lahn-Straße verläuft und etwa an den Grabenparzellen 128/3 und 128/5 endet.

Die östlich davon gelegene Grundstücksfläche ist ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt, jedoch im Sinne der Baunutzungsverordnung nicht überbaubar, wobei Nebengebäude (z.B. Parkplätze und Garagen) dort zulässig sind.

Für die Verkehrswertermittlung solcher Grundstücke können unterschiedliche Ansätze gewählt werden, so kann zum Beispiel die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Hinterland oder Gartenland mit einem prozentualen Faktor vom Bodenrichtwert in den Wert einfließen.

Bei niedrigen Bodenwerten, wie im vorliegenden Fall, können für Hinter- und Gartenland prozentuale Werte bis 25% angesetzt werden.

Ein weiterer Ansatz besteht darin, die Übergröße über Umrechnungskoeffizienten zu erfassen. Dazu gibt das Bewertungsgesetz in der Anlage 36 Umrechnungskoeffizienten für verschiedene Grundstücksgrößen an. Der Bezugswert ist ein 500 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit dem Umrechnungskoeffizient 1,00. Für das 700 m<sup>2</sup> große Bodenrichtwertgrundstück ist der Zahlenwert 0,92 angegeben und für über 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke der Wert 0,64.

Bei der Anwendung der Umrechnungskoeffizienten des BewG wäre im vorliegenden Fall der Umrechnungsfaktor  $0,64/0,92 = 0,6957$  anzusetzen.

Im Immobilienmarktbericht des Landes Hessen sind ebenfalls Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Hier wird auf ein 650 m<sup>2</sup> großes Grundstück Bezug genommen und für ein 700 m<sup>2</sup> großes Grundstück der Umrechnungskoeffizient 0,98 genannt. Hier sind jedoch nur Flächen bis 1.500 m<sup>2</sup> (0,84) verzeichnet, so dass extrapoliert werden muss und bei 2.000 m<sup>2</sup> und linearerem Verlauf ein Wert von 0,77 ermittelt werden könnte.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächen der einzelnen Grundstücke in überbaubar und nicht bebaubar unterteilt. Die nicht überbaubaren Flächen sind dabei mit 25% des Bodenrichtwertes angesetzt, die überbaubaren Flächen mit dem festgestellten Bodenrichtwert von 38 €/m<sup>2</sup>. Bei diesem Ansatz erhält man für die wirtschaftliche Einheit einen Bodenwert von 72.941 €.

Mit dem Umrechnungsfaktor von 0,6957, der sich aus dem BewG ableitet, erhält man einen Bodenwert von 83.381 €.

Im Hinblick darauf, dass das vermutlich in absehbarer Zeit freigelegte Grundstück auch in Ost-West Richtung teilbar ist, ist der höhere Wert anzusetzen.

**Bodenwertermittlung**

lfd. Nr.	Flurstück	Größe	überbaubar	nicht bebaubar	
12	42/2	123	123		
13	46	38	38		
14	49/1	578	578		
15	49/3	488	488		
16	52	726		726	
17	54/1	129		129	
18	128/3	27		27	
19	209/44	273	273		
20	210/45	8	8		
21	214/53	382		382	
22	215/53	382		382	
BewG Anlage 37		3.154	1.508	1.646	
		38 €	38 €	38 €	
		0,6957	1,00	0,25	
		<b>83.381 €</b>	57.304 €	15.637 €	72.941 €

**Erschließungsbeitrags-  
freier Bodenwert**

Somit ist folgender erschließungsbeitragsfreier Bodenwert für die Gesamtfläche von 3.154 m<sup>2</sup> in wirtschaftlicher Einheit anzusetzen:

**erschließungsbeitragsfreier Bodenwert rund 83.500 €**  
(entsprechend rund 26,50 €/m<sup>2</sup>)

## 5.3 Ertragswertverfahren

### 5.3.1 Ermittlung der gewogenen Restnutzungsdauer und des Rohertrags

#### Grundlagen

Aus den zuvor ermittelten Daten und der jeweiligen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der einzelnen Einheiten kann ein fiktives mittleres Baujahr und damit die für den Ertragswert wesentliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der wirtschaftlichen Einheit abgeleitet werden.

#### Ermittlung der gewogenen Restnutzungsdauer (RND)

	Fläche	Mietwert je m <sup>2</sup>	anteilige Miete	RND Jahre	RND* Miete €*Jahre
<b>Ensemble 1</b>					
Wohnung 1 und 2	104,00	4,00 €	416,00 €	5	2.080
Wohnung 3	95,00	4,90 €	465,50 €	10	4.655
Garagen	31,20	1,60 €	50,00 €	10	500
Werkstatt	163,00	1,50 €	244,50 €	0	0
Hoffläche	150,00	0,40 €	60,00 €	10	600
<b>Ensemble 2</b>					
ehemalige Tankstelle	60,00	5,00 €	300,00 €	15	4.500
Hoffläche	100,00	0,40 €	40,00 €	10	400
Verkehrsfläche	150,00	0,00 €	0,00 €	10	0
<b>Ensemble 3</b>					
Hoffläche	150,00	0,40 €	60,00 €	10	600
<b>Ensemble 4</b>					
Waschhalle	60,00	7,50 €	450,00 €	15	6.750
Hoffläche	100,00	0,50 €	50,00 €	15	750
<b>gewogene RND</b>	1.163,20		2.136,00 €	<b>9,8</b>	20.835

#### Restnutzungsdauer

Der gewogene Mittelwert der Restnutzungsdauer aus dem Quotienten der Summe des Produktes aus Restnutzungsdauer und Monatsmiete 20.835 und der monatlich zu erwartenden Gesamtmiete 2.136 € ergibt eine gewogene Restnutzungsdauer von 9,8, gerundet **10 Jahre**.

#### Nachhaltig erzielbare Miete

Für die wirtschaftliche Einheit ist eine **monatliche Miete von 2.136 €** erzielbar, wobei vorausgesetzt wird, dass für die Werkstatt auf dem Flurstück 209/44 kein Nutzungsverbot ausgesprochen wird und das ehemalige Verkaufsgebäude der Tankstelle sowie die Waschhalle weiter bestimmungsgemäß genutzt werden.

#### Rohertrag

Aus der monatlich erzielbaren Miete berechnet sich der jährliche Rohertrag als Eingangsgröße im Ertragswertverfahren

12 Monate/Jahr * 2.136 €/Monat =	<b>25.632 €/Jahr</b>
wohnwirtschaftliche Nutzung	10.578 €/Jahr
gewerbliche Nutzung	15.054 €/Jahr

### 5.3.2 Bewirtschaftungskosten

**Bewirtschaftungskosten** Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Anlage 3 der ImmoWertV genannten Werte für den Stand 01.01.2021 gehen zurück auf die Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind bezogen auf den Wertermittlungstichtag im Jahr 2025 mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2024 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe, Basis 2020)  
Oktober 2024 = 120,2 und Oktober 2001 = 77,1;  $120,2/77,1 = 1,559$

**Verwaltungskosten** In Anlehnung an ImmoWertV und die II. Berechnungsverordnung werden die Verwaltungskosten mit Preisbasis 2001 auf 230 € je Haus oder Wohnung und 30 € Garage modellkonform geschätzt.

Die Verwaltungskosten von gewerblich genutzten Einheiten werden mit 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages angegeben.

**Instandhaltungskosten**

Für die Ermittlung der Instandhaltungskosten wird auch auf die Anlage 3 der ImmoWertV Bezug genommen.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt; das sind bezogen auf das Jahr 2001 9,00 Euro Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

Der Wert bezieht sich auf mindestens 22 Jahre alte Wohnimmobilien.

Mit dem Verbraucherpreisindex hochgerechnet ergeben sich aktuell in 2025  $9,00 \text{ €/m}^2 \cdot 1,559 = 14,03 \text{ €}$ , entsprechend auf eine Nachkommastelle gerundet sind das jährlich **14 €** je Quadratmeter.

Für die verschiedenen Nutzungen sind folgende Werte anzusetzen:

- 100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbraucher-märkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager und vergleichbare Nutzungen. Der Wert wird ebenfalls dann angesetzt, wenn der Mieter die Kosten der gesamten Instandhaltung der Mieträume trägt.
- Für die Instandhaltungskosten der Außenflächen werden in der Literatur 0,70% bis 1,00% der Herstellungskosten genannt.

Die Herstellungskosten können aktuell mit 100 €/m<sup>2</sup> befestigter Hofffläche, angesetzt werden.



**Flächenanteile**

	Fläche	Wohnen m <sup>2</sup>	Gewerbe m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Freifläche m <sup>2</sup>
<b>Ensemble 1</b>					
Wohnung 1 und 2	104,00	104,00			
Wohnung 3	95,00	95,00			
Garagen	31,20		31,20		
Werkstatt	163,00		163,00		
Hoffläche	150,00				150,00
<b>Ensemble 2</b>					
ehemalige Tankstelle	60,00			60,00	
Hoffläche	100,00				100,00
Verkehrsfläche	150,00				150,00
<b>Ensemble 3</b>					
Hoffläche	150,00				150,00
<b>Ensemble 4</b>					
Waschhalle	60,00		60,00		
Hoffläche	100,00				100,00
	1.163,20	199,00	254,20	60,00	650,00

**Verwaltungskosten**

2 Wohnungen * 230 €/Jahr * 1,559	717 €/Jahr
gewerbliche Nutzung 3% von 15.054 €/Jahr	<u>452 €/Jahr</u>
Verwaltungskosten	1.169 €/Jahr

**Instandhaltungskosten**

199 m <sup>2</sup> Wohnfläche * 14 €/(m <sup>2</sup> *Jahr) =	2.786 €/Jahr
60 m <sup>2</sup> Bürofläche * 14 €/(m <sup>2</sup> *Jahr) =	840 €/Jahr
254,2 m <sup>2</sup> Gewerbe * 30% * 14 €/(m <sup>2</sup> *Jahr) =	1.068 €/Jahr
650 m <sup>2</sup> Hoffläche * 100 €/m <sup>2</sup> * 0,7% im Jahr =	<u>455 €/Jahr</u>
Instandhaltungskosten	5.149 €/Jahr

**Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis wird mit 4% des Rohertrags bei Gewerbe und mit 2% vom Rohertrag bei Wohnungen angesetzt.

wohnwirtschaftliche Nutzung 2% von 10.578 €/Jahr	212 €/Jahr
gewerbliche Nutzung 4% von 15.054 €/Jahr	<u>602 €/Jahr</u>
Verwaltungskosten	814 €/Jahr

**Bewirtschaftungskosten insgesamt**

Für das Objekt ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	1.169 €/Jahr
Instandhaltungskosten	5.149 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>814 €/Jahr</u>

**Bewirtschaftungskosten 7.132 €/Jahr**

### 5.3.3 Liegenschaftszinssatz

#### Vorbemerkung

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

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

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

**Stand:** 1. Januar 2025

#### Liegenschaftszinssatz IVD 2025

Laut der Statistik des IVD kann für gemischt genutzte Gebäude bei einem gewerblichen Anteil von 20 bis 80% mit einem Liegenschaftszinssatz von 4,0- 7,5% gerechnet werden.

#### Immobilien- marktbericht 2025

Der Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des AfB Marburg enthält die nachfolgende Aufstellung, wonach bei Wohn- und Geschäftshäusern bei der geringen Anzahl von Verkaufsfällen in den Jahren 2021 bis 2024, mittleres Jahr 2022 ein Liegenschaftszinssatz von 5,50% ± 1,40% festgestellt wurde. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag bei 6,43 €/m<sup>2</sup> und der durchschnittliche Bodenrichtwert bei 90 €/m<sup>2</sup>. Die Restnutzungsdauer lag im Durchschnitt bei 29 Jahren.

## Immobilienmarkt- bericht 2025

Stichtag/Jahr	bei gestiegenen Marktpreisen (+) am Wertermittlungsstichtag gegenüber dem Erhebungszeitpunkt  bei gefallen Marktpreisen (-) am Wertermittlungsstichtag gegenüber dem Erhebungszeitpunkt	Liegenschaftszins nimmt ab (-)  Liegenschaftszins nimmt zu (+)
Bodenwert/Lage	Bodenwert niedriger, schlechtere Lage (-) Bodenwert höher, bessere Lage (+)	Liegenschaftszins höher (+) Liegenschaftszins niedriger (-)
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer höher (+) Restnutzungsdauer niedriger (-)	Liegenschaftszins höher (+) Liegenschaftszins niedriger (-)
Bewirtschaftungskosten	höherer Aufwand beim Objekt (+) niedrigerer Aufwand beim Objekt (-)	Liegenschaftszins höher (+) Liegenschaftszins niedriger (-)
Objektgröße	Wohn-/Nutzfläche bzw. Zahl der Mieteinheiten im Objekt größer (+) Objektgröße kleiner (-)	Liegenschaftszins größer (+) Liegenschaftszins kleiner (-)
Miete (€/m²)	Die Miethöhe ist abhängig von Lage (Bodenwert), Alter (Restnutzungsdauer) und Wohnungsgröße. Diese Einflüsse sollten im Wesentlichen bereits bei den vorstehenden Positionen berücksichtigt sein.	

### Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Nutzung

#### Regional – Gewerbliche Nutzung - Mittelwerte

Jahrgang (Mitte) (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2023	3,6	1,1	16,6	4,1	12	7,47	113	39	24
(2021 - 2024)						Ø Wfl. 916 m²			
Wohn- und Geschäftshäuser (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2022	5,5	1,4	11,6	2,5	15	6,43	90	29	21
(2021 - 2024)						Ø Nutzfl. 603 m²			
Bürogebäude (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2022	5,1	1,3	13,1	2,1	11	7,16	82	32	20
(2021 - 2024)						Ø Nutzfl. 2.342 m²			
Werkstatt, Produktion, Lagergebäude (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2022	5,0	1,9	11,7	5,8	17	4,38	37	21	17
(2021 - 2024)						Ø Nutzfl. 1.814 m²			


**Liegenschaftszinssatz  
des Objektes**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine mäßige Lage in einem insgesamt strukturschwachen Gebiet in Mittelhessen. Die Gemeinde Angelburg mit ihrem Hauptort Gönnern weist eine Einzelhandelszentralität von 25,1 auf. Die Zahl gibt das Verhältnis der tatsächlichen Umsätze des Einzelhandels zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft eines Ortes an.

Mit den Abweichungen der ermittelten Daten (Nettokaltmiete mit Außenflächen bezogen auf die Gebäudefläche) zum Mittelwert des festgestellten Liegenschaftszinssatzes kann folgende Tendenz begründet werden:

Mittelwert	Objekt		LZ
Nettokaltmiete	4,16 €/m <sup>2</sup>	5,65 €/m <sup>2</sup>	++
Bodenrichtwert	38 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	++
Größe ohne Außenfläche	513 m <sup>2</sup>	603 m <sup>2</sup>	+/-
Restnutzungsdauer	10 Jahre	29 Jahre	-
Bewirtschaftungskosten	28%	21%	+

Insgesamt schätze wegen der erheblich schlechteren Lage trotz der kürzeren Restnutzungsdauer einen **Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Bandbreite von 6,0%**, der sowohl mit den hier wiedergegebenen Ansätzen als auch mit weiteren Fundstellen in der Literatur korrespondiert.



### 5.3.4 Ertragswert

#### Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 6,00% und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man für das Bewertungsobjekt einen Ertragsvervielfältiger von 7,3601.

#### vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	25.632 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	7.132 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	18.500 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 6,00% von 83.500 €	5.010 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	13.490 €/Jahr
* Vervielfältiger	7,3601
= vorläufiger Ertragswert	99.288 €
+ Bodenwert	83.500 €

**vorläufiger Ertragswert 182.788 €**

#### Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor ergibt sich damit zu  $182.788 \text{ €} / 25.632 \text{ €} = \mathbf{7,10}$ .

Der Rohertragsfaktor liegt damit unter der festgestellten Bandbreite von  $11,6 \pm 2,5$ , jedoch innerhalb der für Werkstatt und Produktionsgebäude festgestellten Wert von  $11,7 \pm 5,8$ .

Der geringe Rohertragsfaktor ist durch die kurze Restnutzungsdauer und den sehr hohen Bodenwertanteil am Ertragswert zu begründen.

## 5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### **Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV §8 Absatz 3**

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

### **Berücksichtigung des Käuferverhaltens**

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

Im Rahmen dieses Gutachtens werden lediglich Abschläge und Zuschläge ermittelt und wertmäßig berücksichtigt, welche die Gebäude und die Grundstücke in einen Zustand versetzen der eine Nutzung des Gebäudes mit der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 10 Jahren ermöglicht.

Die Höhe der erforderlichen Investition selbst ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nur grob abschätzbar. In der Regel wird die erforderliche Instandsetzung des Objektes mit Um- und Ausbauten bzw. mit anderen Modernisierungen kombiniert, die jedoch auch eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken können.

Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Investitionen ist demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzung- bzw. **Sanierungsplanes, der insbesondere das Schadstoffrisiko näher erfasst**, erforderlich.

Die nachfolgenden Ansätze zur Berücksichtigung der Schadstoffrisiken sind ohne Bodenuntersuchungen allein aus Erfahrungswerten abgeleitet. Sie können im Einzelfall und nach einer eingehenden Beurteilung durch einen Fachgutachter ein deutlich anderes Ausmaß annehmen.

### **Asbesthaltige Dacheindeckungen und Wandverkleidungen**

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal muss die asbesthaltige Dacheindeckung und die Wandverkleidung der einzelnen Gebäudeteile berücksichtigt werden, auch wenn der Austausch nicht unmittelbar geplant ist.

Die mit Wellasbestzementplatten gedeckte Wohnung über der Halle sowie dem ehemaligen Spritzraum und die Wandverkleidungen haben eine Fläche von rund 300 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen das Dach und Fassadenteile des ehemaligen Gärtnereigebäudes mit rund 200 m<sup>2</sup>.

Die Entsorgungsmehrkosten und Aufwendungen bei der Demontage betragen rund 10 €/m<sup>2</sup>, somit sind insgesamt **5.000 €** zu berücksichtigen.

**Schadstoffe und  
Umweltgutachten**

Aufgrund des Baujahrs der Gebäude und der Nutzung als Schlosserei, Spritzraum und Kfz-Werkstatt ist mit einem hohen Risiko für Schadstoffe in der Werkstatt zu rechnen. Insbesondere bei Um- und Rückbauarbeiten fallen hierfür hohe Kosten an. Eine detaillierte Berücksichtigung der Kosten kann nur mit entsprechenden Fachgutachten erfolgen, festzustellen ist aber der verölte Boden und die ebenfalls verölte Wartungsgrube die auf Bodenverunreinigungen in größeren Maß schließen lassen. Bodeneingriffe sowie Entsiegelungen sind zudem mindestens im Rahmen einer Einzelfallrecherche fachgutachterlich zu begleiten und mit der zuständigen Behörde abzustimmen, wie auch in der Auskunft aus der Altflächendatei hervorgeht.

Immer dann, wenn Grundstücke überplant, bebaut oder sonst einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, ist im Vorfeld zu prüfen, ob Bodenbelastungen vorhanden sind bzw. ob es sich um eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast handelt.

Die Kosten für spezielle Schadstoffgutachten werden mit einem Betrag von **10.000 €** berücksichtigt.

Bei der Werkstatt und dem ehemaligen Spritzraum können die vermutlich notwendigen Bodenaustauschmaßnahmen über die Grundfläche und einer mittleren Austauschtiefe von 1,00 m nur geschätzt werden. Bei rund 200 m<sup>3</sup> zu entsorgendem belasteten Erdreich und der Verfüllung mit unbelastetem Material kann von 200 €/m<sup>3</sup> ausgegangen werden, so dass die hieraus bestehenden Umweltrisiken mit **40.000 €** bewertet werden können.

Im Bereich der 1999 modernisierten Tankstelle sind aufgrund der durchgeführten Maßnahmen keine Bodenkontaminationen zu erwarten. Die beiden jeweils 30.000 Liter fassenden Erdtanks sind allerdings zu reinigen und auszubauen oder zu verfüllen, da von einer weiteren Nutzung als Tankstelle nicht auszugehen ist.

Für die fachgerechte Stilllegung der Erdtanks und der Abscheideranlagen werden mindestens rund **10.000 €** anfallen.

**Brandschutzdefizite**

Weitere Risiken bei der Nutzung bzw. Nutzungsänderung bestehen hinsichtlich des baulichen Brandschutzes. Die Defizite wie die fehlende Brandwand, zu verschließende Öffnungen, Entrauchung des innenliegenden Treppenhauses und die Qualität der Wohnungseingangstüren müssen berücksichtigt werden.

Die Kosten sind abhängig vom Einzelfall der geplanten weiteren Nutzung, ich schätze hierfür einen **Abschlag von mindestens 10.000 €**.

**Gebäude Schelde-  
Lahn-Straße 221**

Das Gebäude auf dem Flurstück 49/1 ist aufgrund des äußeren Eindrucks und der Beschreibungen der am Ortstermin beteiligten Personen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Das Gebäude ist augenscheinlich aber nicht einsturzgefährdet, so dass noch **verwendbare Bausubstanz** vermutet werden kann, die ich auf einen Wert von rund **15.000 €** schätze.

**Besondere objekt-  
spezifische Grund-  
stücksmerkmale**

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen würden zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und somit auch zu einer Erhöhung des ermittelten Verkehrswertes führen. Die folgenden Investitionen sind zu berücksichtigen:

- |   |                |
|---|----------------|
| • Mehrkosten für die Entsorgung asbesthaltiger Bauteile | 5.000 €        |
| • Schadstoffgutachten                                   | 10.000 €       |
| • Umweltrisiken im Bereich der Werkstatt                | 40.000 €       |
| • Stilllegung der Tankanlage                            | 10.000 €       |
| • Brandschutzmaßnahmen                                  | 10.000 €       |
| • Fehlende Energieausweise                              | <u>2.000 €</u> |

wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale - **77.000 €**



## 6. 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 Ertragswertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert	182.788 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 77.000 €
+ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>15.000 €</u>
= Ertragswert	120.788 €

### Verkehrswert der bebauten Flurstücke in wirtschaftlicher Einheit

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert der Grundstücke in der

**Gemarkung Gönnern, Flur 9,  
Flurstücke 42/2, 46, 49/1, 49/3, 52, 54/1  
128/3, 209/44, 210/45, 214/53 und 215/53  
Gebäude- und Freifläche,**

**Schelde-Lahn-Straße 219 und 221**

**Größe in wirtschaftlicher Einheit 3.154 m<sup>2</sup>**

zum Wertermittlungstichtag **29. September 2025** auf rund

**120.000 €**

Der Wert ist mit dem Ertragswertverfahren ermittelt worden und gilt für das geräumte und besenreine Grundeigentum.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung ist unterstellt.

Die Portalwaschanlage innerhalb der Waschstraße sowie die technischen Einrichtungen im Werkstattgebäude, wie z. B. die Hebebühne für Pkw, Maschinen für Reifenmontagen und Kleinwerkzeuge für den Werkstattbetrieb, wurden nicht mitgeschätzt.

**Die Räumungskosten der Grundstücke und Gebäude schätze ich beim derzeitigen Zustand auf rund 15.000 € bis 20.000 €.**

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

**Sinn- Fleisbach, den**

13. Oktober 2025

