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

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

Telefon +49-2772-54412
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 15/26

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Hartenrod Blatt 1841,
unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundeigentum

Gemarkung Hartenrod,
Flur 2, Flurstück 238

Gebäude- und Freifläche, 368 m²
35080 Bad Endbach-Hartenrod

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Ausfertigung für das ZVG- Portal

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	Bad Endbach-Hartenrod, Flur 2, Flurstück 238

Wertermittlungsstichtag	20. August 2026
Baujahr/ fiktives Baujahr	~ 1800/ 1961
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche insgesamt (nach Ausbau)	130 m²

Grundstücksfläche	368 m²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	24.288 €

Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	64.166 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und Nebengebäude	3.208 €
Sachwertfaktor	1,00
vorläufiger Sachwert	91.662 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 37.500 €

Verkehrswert	**54.000 €**

Bei dem ermittelten Verkehrswert ist unterstellt, dass die südliche, bis zu 5 Meter hohe Stützwand standsicher ist

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.

- Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm habe ich nicht festgestellt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Ein Energieausweis ist vorhanden, jährlicher Endenergiebedarf 372 kWh/m².
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag 4

2. Allgemeines 5

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale 9

3.1 Lage 9
3.2 Rechtliche Gegebenheiten 14
3.3 Bauliche Anlagen 15
3.4 Flächen, Ausstattung und Normalherstellungskosten 24
3.5 Sonstiges 29

4. Wertermittlung 30

4.1 Verfahrenswahl 30
4.2 Bodenwert 32
4.3 Sachwertverfahren 34
4.4 Sachwert und Marktanpassung 36
4.5 Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle 38

4.5.1 Erzielbare Miete und Rohertrag nach Ausbau des Dachgeschosses 38
4.5.2 Bewirtschaftungskosten 39
4.5.3 Liegenschaftszinssatz 40
4.5.4 Ertragswert 41

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 42

5. Verkehrswert 43

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

1. Auftrag

Beschluss vom 13.07.2026, Aktenzeichen 70 K 15/26

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 13.07.2026, Aktenzeichen 70 K 15/26, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

BHW Bausparkasse AG (Vertragsnummer 7473741200)
Lubahnstraße 2, 31789 Hameln

(Gläubiger)

gegen

die Schuldner sind dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt,
sie sollen im Gutachten nicht namentlich genannt werden

betreffend das Grundeigentum eingetragen im

Grundbuch von Hartenrod, Blatt 1841

- Lfd. Nr. 1, Gemarkung Hartenrod, Flur 2, Flurstück 238
  Gebäude- und Freifläche, Größe 368 m²

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden und folgende weitere Angaben enthalten:

a) ob und ggf. welche sind 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 oder Beanstandungen bestehen,
g) ob ein Energieausweis vorliegt
h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In der Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet und einfach in Schriftform, sowie in digitaler Fassung (als PDF- Datei) über das Justizportal mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung eingereicht werden.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten

Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).

Zweck des Gutachtens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um in Bad Endbach-Hartenrod gelegenes Grundstück. Das Flurstück 238 wurde vermutlich bereits Anfang des 19. Jahrhunderts mit einem Wohnhaus sowie Stall und Scheune bebaut.

Im Januar 1953 wurde der Austausch der straßenseitigen Fachwerkaußenwände des Wohnhauses und die Erneuerung der Kellerdecke wegen Baufälligkeit beantragt und mit Bauschein 3/1953 (272) vom 7. März 1953 die Baugenehmigung erteilt.

Im September 1969 wurde der Umbau der Scheune zu Wohnraum beantragt und mit Bauschein 27-5-70 am 09.06.1970 genehmigt.

Seither wurden lediglich kleinere Modernisierungen im Erdgeschoss und Rückbauarbeiten im Obergeschoss ausgeführt.

Eigentümer

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

Wertermittlungsstichtag

Die Ortsbesichtigung fand am **20. August 2026** statt. Dieser Tag gilt auch als Wertermittlungsstichtag.

Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 20.07.2026 habe ich sowohl dem Gläubiger als auch dem Schuldner den Ortstermin am 20.08.2026 angekündigt und um Terminbestätigung bis zum 06.08.2026 gebeten.

Der Termin wurde seitens des Schuldners weder bestätigt noch abgesagt. Die Gläubigerin erklärte mit Schreiben vom 21.07.2026, dass sie den Ortstermin nicht wahrnimmt.

Die Ortsbesichtigung habe ich wie angekündigt am 20. August 2026 in der Zeit von 15.55 Uhr bis 15.45 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 47 Digitalfotos gefertigt.

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Biedenkopf
- Grundbuch von Hartenrod Blatt 1841
- Gemarkung Hartenrod,
- Lfd. Nr. 1, Flur 2, Flurstück 238
- Gebäude- und Freifläche,
- Größe 368 m²

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Das Bewertungsobjekt
Blick nach Westen

Das östlich an das Bewertungsobjekt grenzende Flurstück 235/1 ist verwildert



Das Bewertungsobjekt

Grenzbebauung nach Osten



Das Bewertungsobjekt

Nordfassade



Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Der westliche Giebel

rechts die südliche Nachbarbebauung





Die Südseite des Hauses



Die Stützwand zur südlichen Bebauung

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Bad Endbach
  Bauschein 3/1953 (272) Hartenrod vom 07. März 1953
  Bauschein 27-5-70 vom 09. Juni 1970
- Von der BHW Bausparkasse AG:
  Energieausweis vom 14.02.2022
  Wohnflächenberechnung/ Bauzeichnungen aus dem Jahr 1970
- Grundbuchauszug Hartenrod Blatt 1841, Seiten 1 bis 8 vom 01.06.26
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.07.2026
- Auskunft aus der Altflächendatei vom 22.07.2026

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

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)
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
  10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
  Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
  2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
  Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
  3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
  Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
  Stand 3/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
  Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
  Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2026 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

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

Lage der Gemeinde

Im Schnittpunkt der Städte Marburg, Wetzlar und Dillenburg liegt das mittelhessische Kneipp- Heilbad Bad Endbach, eingebettet in die Ausläufer von Rothaargebirge und Westerwald, im Lahn-Dill-Bergland, auf einer Höhe zwischen 300 und 500 m.

Die Großgemeinde Bad Endbach umfasst derzeit rund 8.600 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Bad Endbach, Bottenhorn, Dernbach, Günterod, Hartenrod, Hülshof, Schlierbach und Wommelshausen.

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Marburg-Biedenkopf und gehört zur Region Mittelhessen.

Entfernungen

zur Kerngemeinde Bad Endbach	3 km
zur Stadt Gladenbach	13 km
zur Stadt Biedenkopf	25 km
zur Stadt Dillenburg	20 km
zur Stadt Herborn	20 km
zur Kreisstadt Marburg	30 km
zur Stadt Wetzlar	40 km
nach Gießen	45 km
nach Frankfurt	115 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	130 km

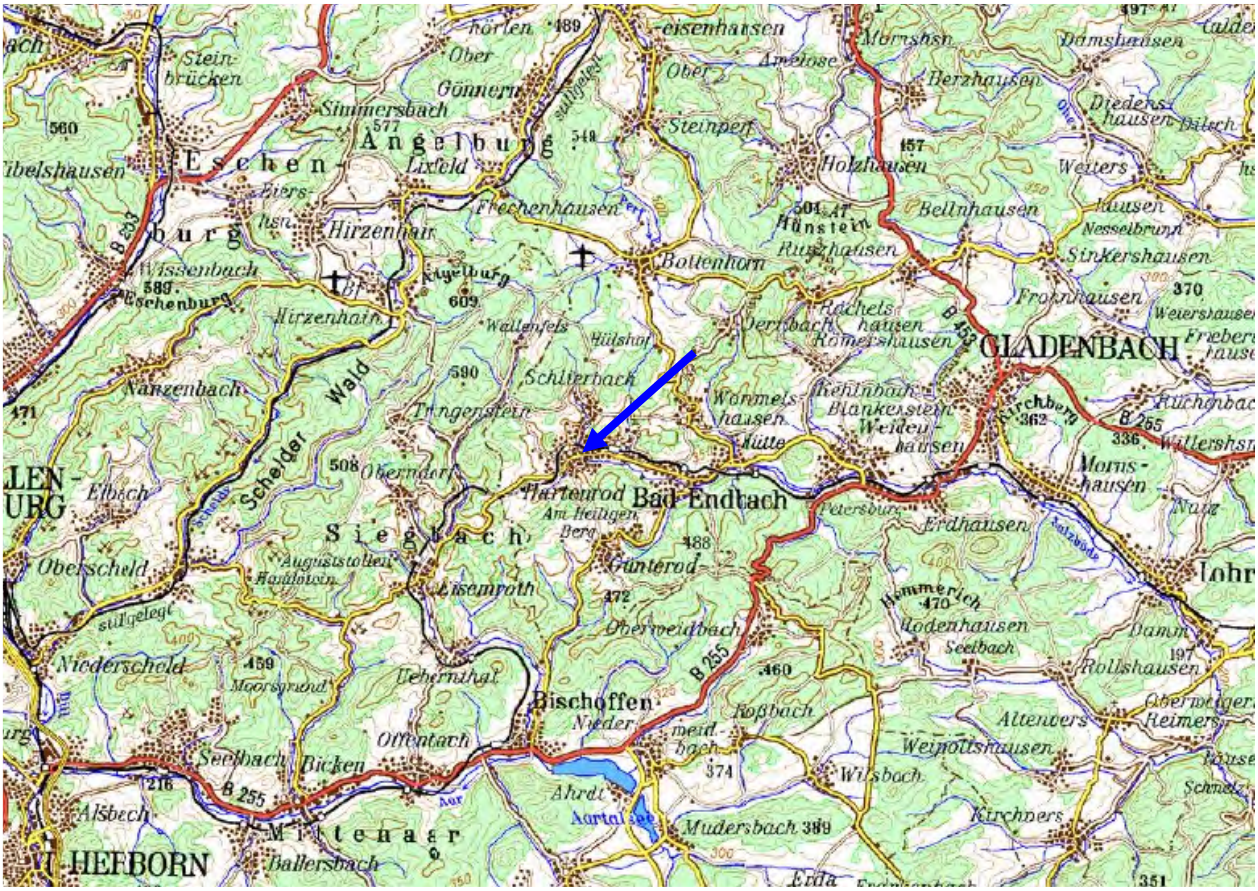


Die Lage von Bad Endbach im Großraum Hessen und den nördlich und westlich angrenzenden Bundesländern Nordrhein- Westfalen und Rheinland- Pfalz

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 20,0 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindung nach Hamburg und Frankfurt ca. 30,0 km entfernt.
- Bahnhöfe Dillenburg und Herborn mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 20,0 km entfernt.
- Bushaltestelle in der Ortsmitte fußläufig.



Die Lage von Hartenrod westlich der Gemeinde Bad Endbach

Internetpräsens des Ortsteils Hartenrod

Der mit etwa 2.360 Einwohnern größte Ortsteil der Gemeinde wurde erstmals im Jahre 1311 in einer Urkunde Pfalzgraf Rudolfs I. für Graf Heinrich von Nassau erwähnt (700-Jahr-Feier im Jahre 2011). Über die Gründung des Ortes ist jedoch nichts bekannt.

Durch das Obergericht erlangte Hartenrod nach dem Ende der Dernbacher Fehde und der damit verbundenen endgültigen Grenzfestlegung zwischen Hessen und der Grafschaft Nassau-Dillenburg eine zentrale regionale Bedeutung im oberen Salzbödetal.

Die Verleihung der Marktrechte im Jahre 1684 zur Abhaltung von jährlich vier Märkten (Fastnachtsmarkt, Johannismarkt, Michaelismarkt und Weihnachtsmarkt) unterstreicht diese Mittelpunktfunktion.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Zum Kirchspiel Hartenrod gehörten damals bereits die heutigen Ortsteile der Gemeinde Bad Endbach: Bottenhorn, Dernbach, Hülshof, Wommelshausen mit dem Ortsteil Hütte, Endbach, Schlierbach und Hartenrod. Selbst die Dernbacher und ihr Adelsgeschlecht gingen in Hartenrod zur Kirche.

Die bis zur Reformation selbstständige und von Hartenrod getrennte Pfarrei Günterod wurde 1526 mit Hartenrod pfarramtlich verbunden.

Heute ist vor allem die Mittelpunktschule, die unsere Kinder bis zum Realschulabschluss bildet, von großer Bedeutung.

In Hartenrod besitzt der Bergbau eine lange Tradition. Bereits im 17. Jahrhundert wurden Kupfer und Bleierze geschürft. Einen besonderen wirtschaftlichen Aufschwung erreichte Hartenrod durch den Anschluss an die Eisenbahn um 1900 und durch den international bedeutenden Schwerspatabbau.

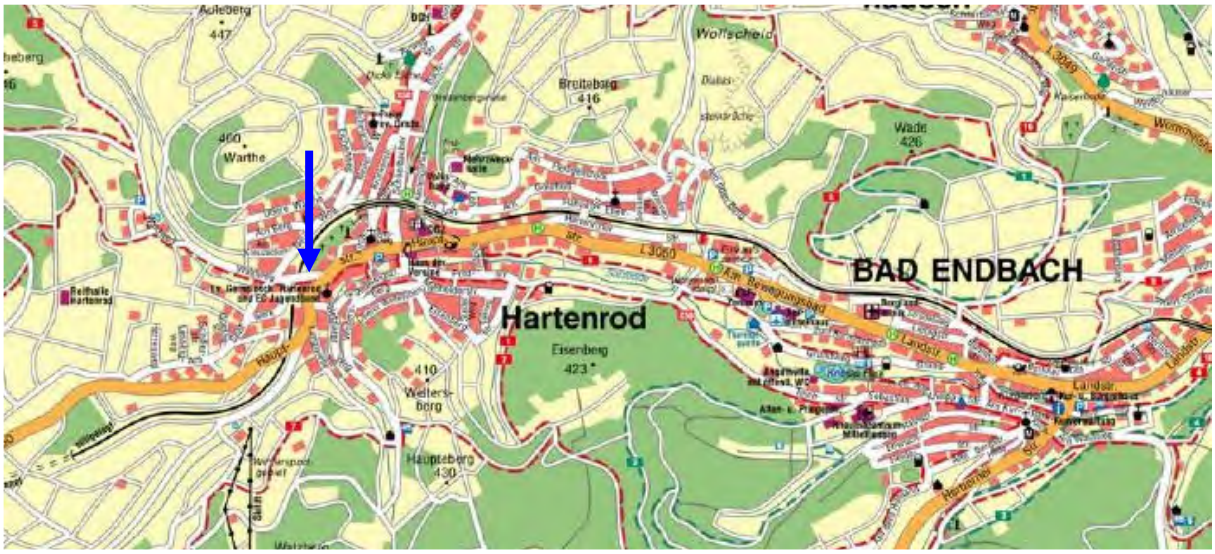
Seit 1962 ist Hartenrod ein staatlich anerkannter Erholungsort mit verschiedenen attraktiven Freizeitangeboten. So lädt im Winter besonders die Skipiste auf einer Länge von fast 700 Metern und Doppelschlepplift sowie Flutlichtanlage zum Skisport ein.

Infrastruktur

In Hartenrod befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule. Weiterführende Schulen findet man in Gladenbach, Dillenburg, Herborn und Biedenkopf wo jeweils auch Gymnasien angesiedelt sind.

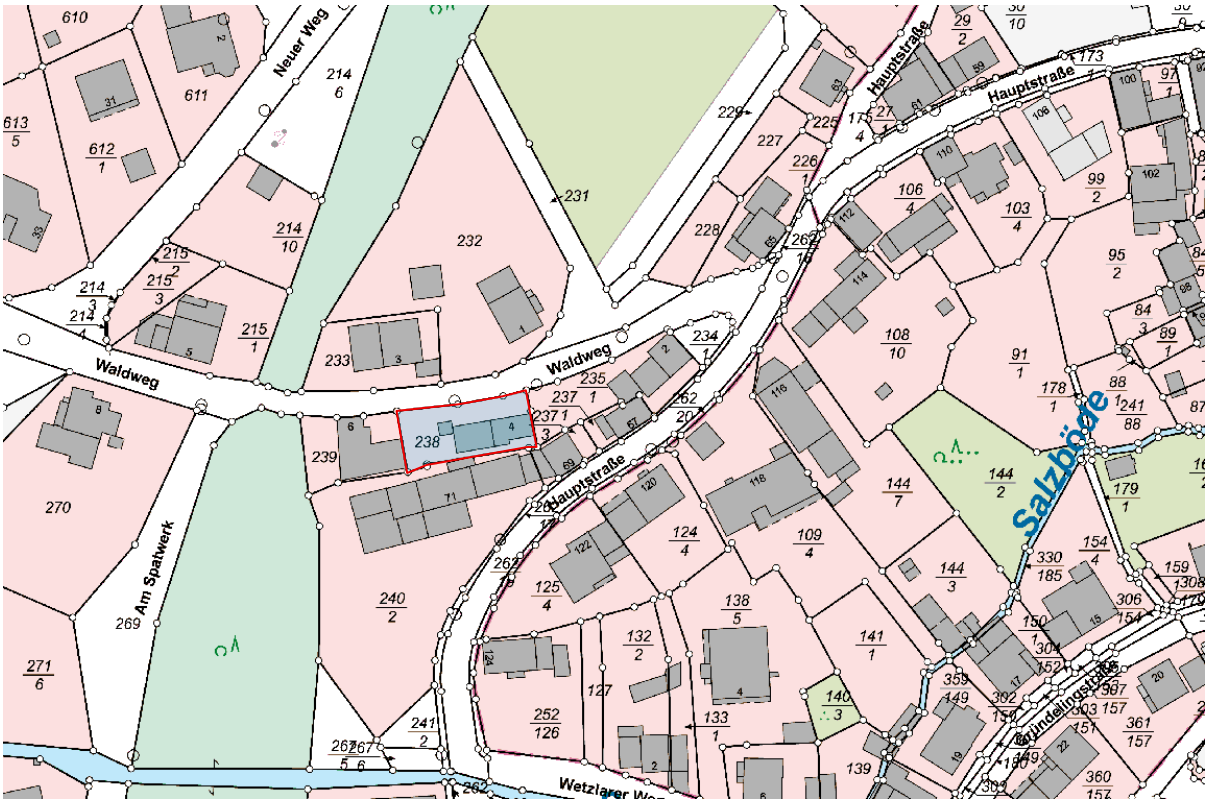
Bäcker, Metzger und ein Lebensmittelladen für die Dinge des täglichen Bedarfs sind in Hartenrod vorhanden.

Ein Skilift, zahlreiche Vereine und die Lage in intakter Natur mit zahlreichen Wanderwegen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung



Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Bad Endbach

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck



Auszug aus der Liegenschaftskarte (Geoportal Hessen)

Grundstücksform

Das Grundstück hat eine nahezu rechteckige Form mit einem Seitenverhältnis von ca. 2:1.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks sind überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser in offener und im Süden an der Hauptstraße gelegen geschlossener Bauweise vorhanden.

Blick von der Hauptstraße zwischen Hausnummer 69 u. 71 nach Norden auf das ca. 5 m höher liegende Flurstück 238



Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Südhang. Die südlich vom Bewertungsgrundstück liegenden Gebäude sind von der Hauptstraße aus zugänglich, sie liegen rund 5 m tiefer als das Flurstück 238.
Eine Hangstützwand und teilweise die südlich liegenden Gebäude überbrücken den Höhenunterschied.

Das Flurstück 238 selbst liegt relativ eben.





Blick nach Westen auf das tiefer liegende südlich anschließende Gelände

Parkplätze

Stellplätze für die Bewohner sind in Form einer Garage und der gepflasterten Hoffläche vorhanden.

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

Immissionen

Die Erschließungsstraße ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr, von ihr gehen geringe Störungen aus. Der Verkehrslärm von der südlich ca. 5 m tiefer liegenden Hauptstraße wird durch die Bebauung abgeschirmt. Die Lage des Dorfes Hartenrod abseits von größeren Durchgangsstraßen weist auch in anderer Hinsicht keine erkennbaren Immissionen auf.

Lagebeurteilung

Innerhalb des Ortsteils Hartenrod besitzt der Bereich aufgrund seiner Lage innerhalb des Dorfkerns mit mittlerer Aussichtslage, Begrünung und Besonnung und geringen Immissionen einen **mittleren Wohnwert**.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Das Wohnhaus wird vom Eigentümer bewohnt.

Gewerbliche Nutzung

Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dient das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Abgabenrechtliche Situation

Es wird unterstellt, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge zu erwarten sind.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg- Biedenkopf vom 19.06.2026 sind auf dem zu bewertenden Grundstück **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz", vom 06.07.2026 liegt in der Altflächendatei des Landes Hessen für die Bewertungsgrundstücke derzeit **kein Eintrag** vor.

Baurecht

Laut Recherche auf der Homepage der Gemeinde Bad Endbach vom 19.08.2026 existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, **kein Bebauungsplan.**

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die Bebauung richtet sich nach §34 BauGB.

Grenzbebauung

Die Bebauung ist auf dem Flurstück 238 an der östlichen Grundstücksseite zum Flurstück 235/1 als Grenzbebauung ausgeführt.

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

3.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die sichtbaren Bauteile sowie auf Annahmen einer baujahrstypischen Ausstattung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen.

Wohnhaus

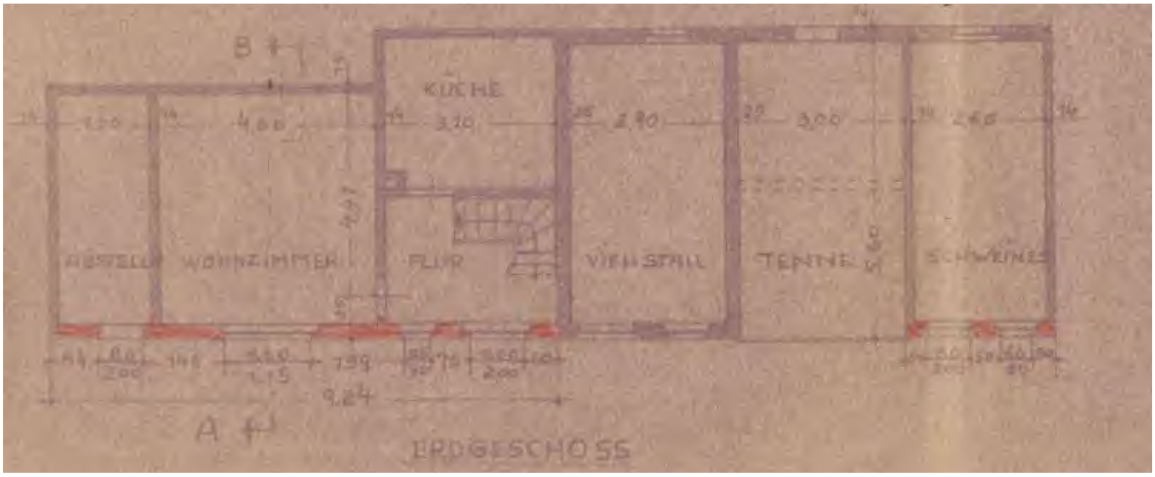
Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Erd- und Obergeschoss, Teilunterkellerung und Spitzboden im ehemaligen Wohnhaus.
Im Erdgeschoss sind in den ehemals als Scheune und Stall genutzten Räumen das Bad, das WC, eine Garage und ein Hobbyraum integriert.

Baujahr und bekannte Umbaumaßnahmen

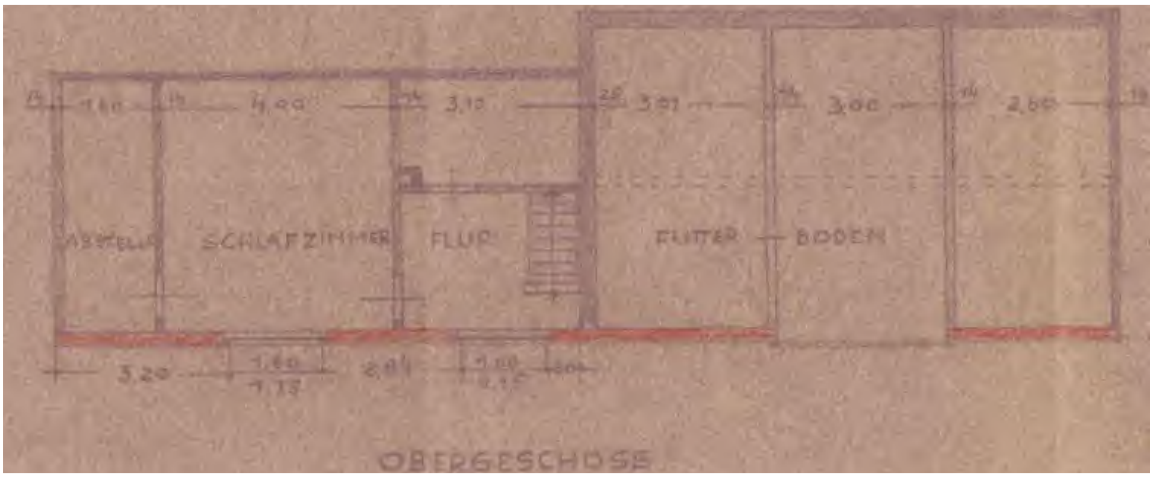
Das Baujahr des Ursprungsgebäudes schätze ich aufgrund der Bauweise (weitgehend Fachwerk) um das Jahr 1800.

Im Januar 1953 wurde der Austausch der straßenseitigen Fachwerkaußenwände des Wohnhauses und die Erneuerung der Kellerdecke wegen Baufälligkeit beantragt und mit Bauschein 3/1953 (272) vom 7. März 1953 die Baugenehmigung erteilt.

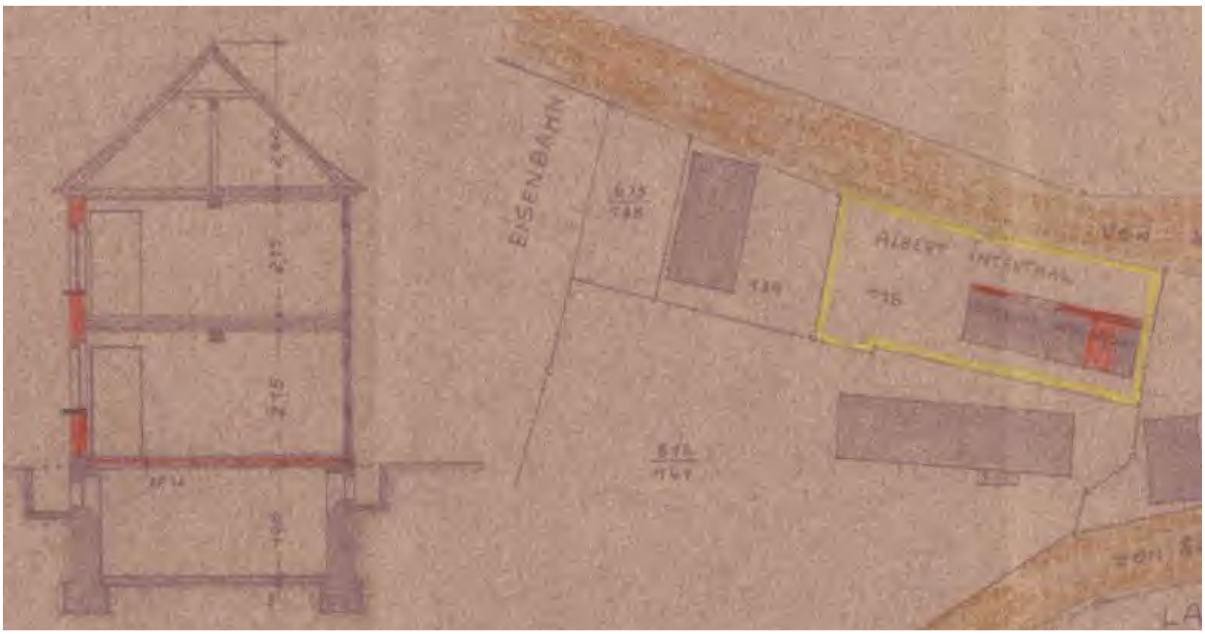
Im September 1969 wurde der Umbau von Stall und Scheune zu Wohnraum beantragt und mit Bauschein 27-5-70 am 09.06.1970 genehmigt.



Erneuerung der Außenwände im Jahr 1953



Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

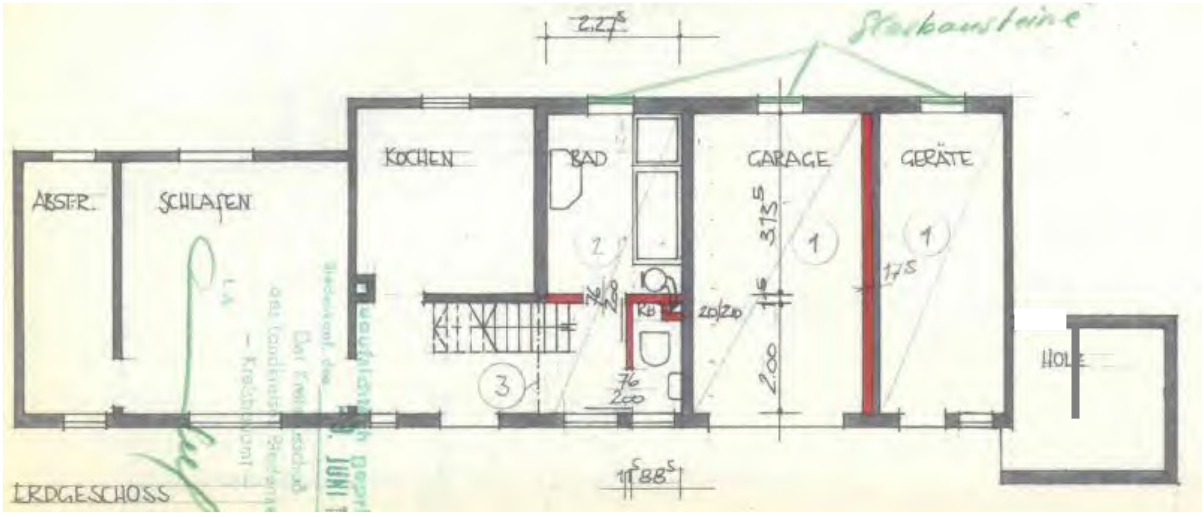


Lageplan und Schnitt zur Erneuerung der Außenwände und der Decke 1953

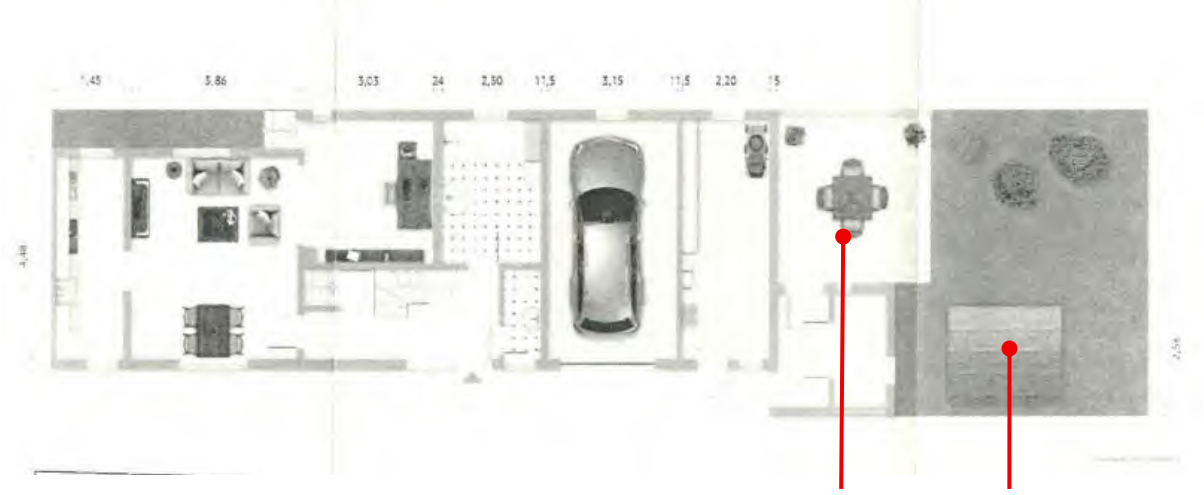
Baubeschreibung der Maßnahmen im Jahr 1953

Der Antragsteller ist genötigt eine dringende Instandsetzung an seinem Wohnhaus durchzuführen. Der alte Fachwerkbau ist in sehr schlechtem Zustand. Das Holzwerk ist vollkommen zerstört, es zeigt ferner Fugen und Risse. Letztere Ursache ist auf die Folgerung von Sprengungen zurückzuführen. Unter dem Hause des Antragstellers führt ein alter Erzstollen durch, welcher 1945 durch Sprengungen zu einem Luftschutzraum erweitert wurde.
Die vordere Außenwand nach der Straße zu, soll massiv bis unter die obere Balkenlage erneuert werden. Die Ausführung ist in rheinischen Bimshohlblocksteinen gedacht. Gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit wird in geeigneter Höhe eine Isolierschicht aus Asphaltpappe eingelegt. Die Mittelwände werden durch Anker mit der Außenwand verbunden. Desgleichen muss die Kellerdecke unter dem Wohnzimmer erneuert werden.
Die zu erneuernden Teile sind durch Farbe kenntlich gemacht.

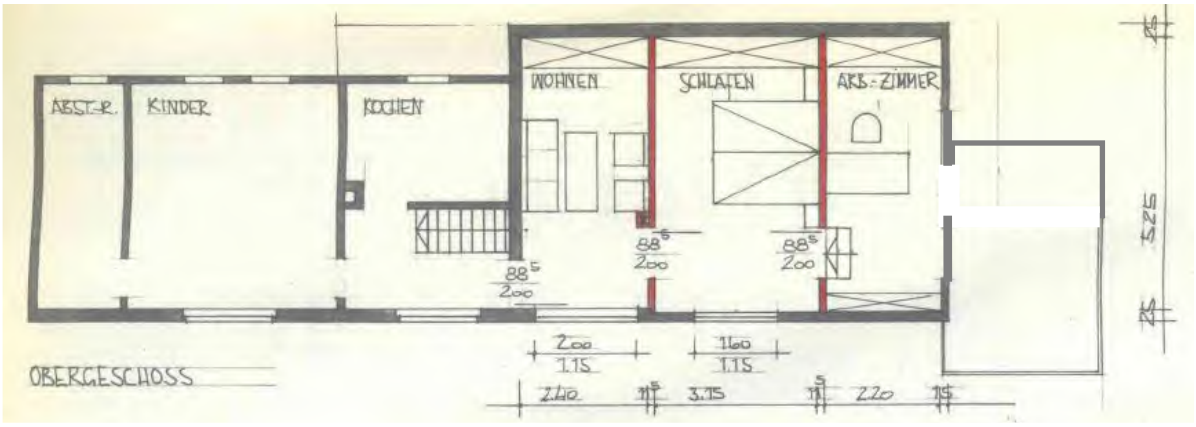
Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck



Scheunenumbau 1970, Norden ist auf dieser Darstellung unten



Derzeitige Raumaufteilung im Erdgeschoss mit Freisitz und Gartenhaus



Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Bauweise des Gebäudes

- zweigeschossiges Wohnhaus teilweise in Massivbauweise überwiegend jedoch Fachwerk
- Außenmauerwerk und Fachwerk (Stufe 1 mach ImmoWertV)
- Ursprüngliches Wohnzimmer (Plan aus dem Jahr 1953) unterkellert
- Obergeschoss überwiegend nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Eindeckung Kunstschiefer (baujahrstypisch asbesthaltig)
- oberste Geschossdecke und Dachschrägen nicht ausreichend gedämmt (Stufe 1 nach ImmoWertV)
- Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss
- Holzbalkendecken, Kappendecke über der Teilunterkellerung
- Vermutlich massive Einschubdecke über ehemaliger Scheune und Stall
- Kunststofffenster mit Isolierglas im Wohnbereich EG, Baujahr 2024
- Holzfenster mit Doppelglas, Baujahr ca. 1980 im Bad im EG, im OG des ehemaligen Wohnhauses und Balkontür im Giebel an der Westseite
- Holzfenster mit Isolierglas, Baujahr 1997 bis 2000 im OG
- Innenwände Fachwerk und Mauerwerk (Stufe 2 nach ImmoWertV)
- Fassade mit Faserzementplatten verkleidet (asbesthaltig)
- Terrasse auf der Westseite im Erdgeschoss

Bauweise des Lagerraums

- Vermutlich als zusätzlicher ehemaliger Stall errichtet
- Mauerwerksbau vermutlich ca. 1960 gebaut
- Flachdach mit Massivdecke, begehbar aber ohne Geländer
- Dachabdichtung mit Bitumenschweißbahnen erneuert
- Wände innen unverputzt
- Durchgang zum westlichen Teil des Grundstücks

Zustand des Wohnhauses

Das Gebäude befindet sich vom äußeren Eindruck her, überwiegend in einem altersgerechten Allgemeinzustand.

An der Gebäudehülle habe ich von außen keine auffälligen Schäden festgestellt. Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen, konnte ich bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen feststellen:

- Die Fassadenbekleidung ist asbesthaltig.
- Die Dachdeckung ist baujahrstypisch asbesthaltig.
- Die oberste Geschossdecke ist unzureichend gedämmt
- Im Badezimmer EG fehlen teilweise Wandfliesen
- Fehlende Absturzsicherung vor der Terrassentür auf der Westseite im Obergeschoss
- Das Geländer auf der südlichen Stützwand ist instabil und ist nicht kindersicher ausgeführt

Es wird unterstellt, dass die südliche Stützwand standsicher ist.

Die Räume im Obergeschoss sind bis auf den Flur und den als Kinderzimmer bezeichneten Raum im derzeitigen Zustand nicht wohnlich nutzbar, sie sind zwar beheizbar, haben aber weder Decken- noch Wandbeläge, im als „Wohnen" bezeichneten Raum fehlt die Decke zum Spitzboden.
Die Fenster im Arbeitszimmer und im „Kinderzimmer" haben ihr Zielalter erreicht.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Restnutzungsdauer infolge von Modernisierungen

Die wirtschaftliche 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.

An dem um das Jahr 1800 errichteten Gebäudekomplex aus Wohnhaus mit Stall und Scheune wurden im Laufe der Zeit Modernisierungen durchgeführt. Die Umbauarbeiten an Stall und Scheue zu Wohnraum im Jahr 1970 werden mit 15 Punkten als überwiegende Modernisierung in Ansatz gebracht. Als fiktives Baujahr vor der Modernisierung schätze ich das Jahr 1900.

Im Jahr 1970 ergibt sich nach Anlage 3 der ImmoWertV eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 50 Jahre.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Baujahr vor der Modernisierung	1900
Restnutzungsdauer 1970	50 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2020
fiktives Baujahr	1940

Unterstellt, dass im Jahr 1998 verschiedene Fenster und Teile des Innenausbaus modernisiert wurden, kann mit insgesamt 2 Modernisierungspunkten im Jahr 1998 eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 24 Jahre unterstellt werden.

Restnutzungsdauer 1998	24 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2022
fiktives Baujahr	1942

Weitere Modernisierungen mit 2 Modernisierungspunkten können im Jahr 2012 mit der Erneuerung des Wärmeerzeugers angesetzt werden.

Restnutzungsdauer 2012	18 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2030
fiktives Baujahr	1950

Der Austausch der Fenster im Wohnbereich des Erdgeschosses und die Modernisierung dieser Räume ist ebenfalls mit 2 Modernisierungspunkten in Ansatz zu bringen.

Restnutzungsdauer 2024	16 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2040
fiktives Baujahr	1960
rechnerische Restnutzungsdauer am WES	14 Jahre

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und der unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigenden Wertansätze für den Ausbau der Wohnräume im Obergeschoss schätze ich **nach der Durchführung der Maßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren.**

Zur Feststellung des Mietwertes unterstelle ich, dass die Ausstattung der Wohnungen vergleichbar mit nicht modernisierten Wohnungen mittlerer Ausstattung des Baujahrs 1980 ist.

Im derzeitigen Zustand sind nur Teile des Gebäudes wohnlich nutzbar, wobei die wirtschaftliche Restnutzungsdauer dieser Gebäudeteile allenfalls mit 10 Jahren angesetzt werden kann.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Restnutzungsdauer nach Modernisierung 1970

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

entsprechend ImmoWertV 2021

Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1970
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1900
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	70

Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaues, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Gesamtpunktzahl	20	15

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*Alter²/GND - b* Alter + c*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 (Alter/GND) * 100.

		a	b	c
Modernisierungspunkte	15	0,2780	0,6170	0,9485
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	70			
Relatives Alter:	88%			

a	*	Alter²	:	GND	=	17,03
b	*	Alter			=	-43,19
c	*	GND			=	75,88

Verlängerte Restnutzungsdauer: 50 Jahre

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Restnutzungsdauer nach Modernisierung 1998

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

entsprechend ImmoWertV 2021

Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1998
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1940
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	58

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	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaues, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	2

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*Alter²/GND - b* Alter + c*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 (Alter/GND) * 100.

		a	b	c
Modernisierungspunkte	2	1,0767	2,2757	1,3878
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	58			
Relatives Alter:	73%			

a	*	Alter²	:	GND	=	45,28
b	*	Alter			=	-131,99
c	*	GND			=	111,02

Verlängerte Restnutzungsdauer: 24 Jahre

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Restnutzungsdauer nach Modernisierung 2012

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

entsprechend ImmoWertV 2021

Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2012
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1942
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	70

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	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaues, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	2

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*Alter²/GND - b* Alter + c*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 (Alter/GND) * 100.

		a	b	c
Modernisierungspunkte	2	1,0767	2,2757	1,3878
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	70			
Relatives Alter:	88%			

a	*	Alter²	:	GND	=	65,95
b	*	Alter			=	-159,30
c	*	GND			=	111,02

Verlängerte Restnutzungsdauer: 18 Jahre

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Restnutzungsdauer nach Modernisierung 2024

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

entsprechend ImmoWertV 2021

Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2024
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1950
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	74

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	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaues, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	2

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*Alter²/GND - b* Alter + c*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 (Alter/GND) * 100.

		a	b	c
Modernisierungspunkte	2	1,0767	2,2757	1,3878
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	74			
Relatives Alter:	93%			

a	*	Alter²	:	GND	=	73,70
b	*	Alter			=	-168,40
c	*	GND			=	111,02

Verlängerte Restnutzungsdauer: 16 Jahre

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

3.4 Flächen, Ausstattung und Normalherstellungskosten

Brutto- Grundfläche NHK 2010

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

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

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

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

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

Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

Gebäudetyp 1.32 nach ImmoWertV

Der Gebäudeteil des ehemaligen Wohnhauses wird trotz der Teilunterkellerung, die jedoch kaum nutzbar ist, in den Gebäudetyp 1.32 mit zwei ausgebauten Geschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss eingeordnet. Der Balkon im Obergeschoss kragt geringfügig über den Wohnraum im Erdgeschoss aus, er wird dabei vereinfachend vollständig als Geschossfläche mit seiner überdeckenden Fläche berücksichtigt.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2)]	1.32	620	690	790	955	1190
Doppel- und Reihenendhäuser	2.32	580	645	745	895	1120
Reihenmittelhäuser	3.32	545	605	695	840	1050

Brutto- Grundfläche Typ 1.32

Die Brutto-Grundfläche berechnet sich mit den Außenmaßen zu:

Erdgeschoss:	(4,41+0,14+0,25)* (5,60+2*0,14)	= 28,22 m²
	(5,60+0,25)*(0,14+0,25+3,10)	= 20,42 m²
Obergeschoss:	wie EG 28,22 + 20,42	= 48,64 m²
Dachgeschoss:	Abzug Balkon 3,24* 1,05	= 45,24 m²
Brutto- Grundfläche Typ 1.32		**142,5 m²**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Gebäudetyp 1.21 nach ImmoWertV

Der westliche, im Erdgeschoss mit Flur, Bad und WC ausgebaute Teil des Wohnhauses ist in den Gebäudetyp 1.21 mit ausgebauten Erdgeschoss und nutzbarem Dachgeschoss einzuordnen. Der Spitzboden ist in diesem Bereich entweder nicht nutzbar oder nicht vorhannden.

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

Brutto- Grundfläche Typ 1.21

Erdgeschoss:	(5,60+0,25)*(2,90+0,25)	= 18,43 m²
Dachgeschoss:	wie EG	= 18,43 m²
	Brutto- Grundfläche Typ 1.21	**36,90 m²**

Gebäudetyp 1.22 nach ImmoWertV

Für den westlichen, im Erdgeschoss nicht ausgebauten Teil des Wohnhauses (Garage und Werkstatt) mit ausgebautem Dachgeschoss gibt es keinen normierten Gebäudetyp. Er kann hinreichend genau in den Gebäudetyp 1.22 mit ausgebautem Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss eingeordnet werden.

Im vorliegenden Fall wird das Erdgeschoss als nicht ausgebaut und das Dachgeschoss als ausgebaut betrachtet.

Der Spitzboden ist in diesem Bereich entweder nicht nutzbar oder nicht vorhannden.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2)]	1.22	585	650	745	900	1125
Doppel- und Reihenendhäuser	2.22	550	610	700	845	1055
Reihenmittelhäuser	3.22	515	570	655	790	990

Brutto- Grundfläche Typ 1.22

Erdgeschoss:	(5,60+0,25)*(5,60+2*0,14)	= 34,40 m²
Dachgeschoss:	wie EG	= 34,40 m²
	Brutto- Grundfläche Typ 1.22	**68,80 m²**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Wohnlich nutzbare Flächen nach Wiederherstellung des Ausbaus im Ober- und Dachgeschoss

Die Aufteilung der Räume kann den Plänen entnommen werden.
Die Raumbezeichnungen werden überwiegend nach dem Plan aus dem Jahr 1953 gewählt.

Erdgeschoss:

Abstellraum	4,41 * (1,60+ 0,14)	7,67 m²
Wohnzimmer	4,41 * 4,00	17,64 m²
Küche	3,05 * 3,10	9,46 m²
Flur/ Windfang	2,10 * (3,10+0,25+2,90-1,00)	11,02 m²
Toilette	2,00 * 0,89	1,78 m²
Bad	3,13 * 2,28	7,14 m²
		54,71 m²
3% Abzug für Putz und Belag		- 1,64 m²
Wohnfläche Erdgeschoss rund:		**53 m²**

Obergeschoss:

Abstellraum	4,41 * 1,60	* 7,06 m²
Wohnzimmer	4,41 * 4,00	* 17,64 m²
Küche	3,05 * 3,10	* 9,46 m²
Balkon	¼* 1,20 * 3,20	0,96 m²
Flur	1,10 * 3,10	* 3,41 m²
Wohnen	5,25 * 2,40	12,60 m²
Schlafen	5,25 * 3,15	16,54 m²
Arbeitszimmer	5,25 * 2,20	11,55 m²
Terrasse	¼* 4,60 * 3,10	3,56 m²
		82,78 m²
Abzug für Dachschrägen		~ 3,50 m²
3% Abzug für Putz und Belag		- 2,48 m²
Wohnfläche Obergeschoss rund:		**77 m²**

* Räume mit geringer Raumhöhe unter 2,00 m ca. 37 m².

Derzeit wohnlich nutzbare Fläche im Dachgeschoss

Im Obergeschoss sind derzeit lediglich das als Wohnzimmer gekennzeichnete, jetzige Schafzimmer, der Abstellraum und der Flur bedingt wohnlich nutzbar. Die restliche Fläche ist derzeit nicht wohnlich nutzbar.

Derzeitige Wohnfläche im Obergeschoss rund: 27 m²

Ausstattungsstandard

Entsprechend den Kriterien der Anlage 4 der ImmoWertV und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus eingeordnete Gebäude überwiegend einen Ausstattungsstandard der **Stufe 1 bis 2** wie die Tabelle auf der nachfolgenden Seite zeigt.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	**23%**
	100,00%					**100,00%**
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachland-schaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	**15%**
	100,00%					**100,00%**
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	**11%**
			100,00%			**100,00%**
Innenwände und –türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	**11%**
		100,00%				**100,00%**
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallerputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	**11%**
		100,00%				**100,00%**
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	**5%**
		100,00%				**100,00%**
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	**9%**
		100,00%				**100,00%**
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußen-wandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	**9%**
		100,00%				**100,00%**
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	**6%**
		100,00%				**100,00%**

Ausstattungsstandard nach ImmoWertV, Anlage 4

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Normalherstellungskosten (NHK 2010) nach Anlage 4 der ImmoWertV Typ 1.32

Standardmerkmal / Gebäudeart 1.32	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**23%**
Dach	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**15%**
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	**11%**
Innenwände und -türen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	**11%**
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	**11%**
Fußböden	0,25	0,50	0,25	0,00	0,00	**5%**
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**9%**
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	**9%**
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**6%**
Gebäudeart 1.32 Kostenkennwerte	**620 €/m²**	**690 €/m²**	**790 €/m²**	**955 €/m²**	**1.190 €/m²**	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,503	0,340	0,158	0,000	0,000	**1,66**

Kostenkennwert (Summe)	**311,86 €/m²**	**234,60 €/m²**	**124,82 €/m²**	**0,00 €/m²**	**0,00 €/m²**	**671 €/m² BGF**

Normalherstellungskosten (NHK 2010) nach Anlage 4 der ImmoWertV Typ 1.21

Standardmerkmal / Gebäudeart 1.21	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**23%**
Dach	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**15%**
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	**11%**
Innenwände und -türen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	**11%**
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	**11%**
Fußböden	0,25	0,50	0,25	0,00	0,00	**5%**
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**9%**
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	**9%**
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	**6%**
Gebäudeart 1.21 Kostenkennwerte	**790 €/m²**	**875 €/m²**	**1.005 €/m²**	**1.215 €/m²**	**1.515 €/m²**	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,503	0,340	0,158	0,000	0,000	**1,66**

Kostenkennwert (Summe)	**397,37 €/m²**	**297,50 €/m²**	**158,79 €/m²**	**0,00 €/m²**	**0,00 €/m²**	**854 €/m² BGF**

Normalherstellungskosten (NHK 2010) nach Anlage 4 der ImmoWertV Typ 1.22

Gebäudeart 1.22 Kostenkennwerte	**585 €/m²**	**650 €/m²**	**745 €/m²**	**900 €/m²**	**1.145 €/m²**	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,503	0,340	0,158	0,000	0,000	**1,66**

Kostenkennwert (Summe)	**294,26 €/m²**	**221,00 €/m²**	**117,71 €/m²**	**0,00 €/m²**	**0,00 €/m²**	**633 €/m² BGF**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

3.5 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

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

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

Erschließung

Das Flurstück wird von der Straße „", einer mäßig befahrenen Straße verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.

Energieausweis

Das Gebäudeenergiegesetz (früher EnEV) 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. **Es liegt ein Energieausweis vor, er weist einen Endenergiebedarf von 372 kWh/(m²*a) aus**, der Energieausweis dokumentiert das mit dem **Label „H"** welches für Gebäude mit einem Bedarf über 250 kWh/(m²*a)

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 und der Umbauten besteht bei dem Gebäude ein **hohes Risiko** für das Vorhandensein von Schadstoffen.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Vorhandene Abdeckungen von Boden, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein als **Einfamilienwohnhaus** genutztes Objekt.

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

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage von Teil 3, Abschnitt 3 der ImmoWertV und den dort in der Anlage 4 veröffentlichten Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ist im vorliegenden Fall angezeigt.

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

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet und zur Plausibilitätskontrolle zusätzlich der Ertragswert nach Teil 3, Abschnitt 2 ermittelt, für den ebenfalls eine sehr gute Datenbasis zur Verfügung steht.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus den folgenden Komponenten:

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

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

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

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

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

	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücksreinertrag
	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes
-	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
*	Ertragsvervielfältiger
=	vorläufiger Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
=	Vorläufiger reparaturfreier Ertragswert
±	Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

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

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.2 Bodenwert

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Eine am 19.08.2026 im Geoportal Hessen durchgeführte Online-Recherche ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2026 mit **60 €/m²** angegeben wird.

Bodenrichtwert und räumliche Anpassung

Laut der Bodenrichtwertkarte wurde im Bereich des Bewertungsgrundstückes ein Bodenrichtwert von 60 €/m² zum 01. Januar 2026 festgestellt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- Baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- gemischte Baufläche
- Grundstücksfläche 600 m²

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten des Bewertungsgrundstücks mit Ausnahme der Größe überein.

Anpassung wegen der Lage innerhalb der Richtwertzone

Die Bodenrichtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist allgemein auf die vorherrschende Lage des dörflichen Mischgebiets abgestellt, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das zu bewertende Grundstück hat eine günstige Rechteckform.
Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Anpassung wegen des Stichtags

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist nicht erforderlich. Der Stichtag 01.01.2026 liegt nah am Wertermittlungsstichtag, die Bodenpreise stagnieren auf diesem Niveau.

Anpassung wegen der Topografie

Die Topografie innerhalb der Bodenrichtwertzone ist insgesamt steil, insofern ist keine Anpassung vorzunehmen.

Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 600 m² großes Grundstück in einem Mischgebiet. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 368 m².

Eine Anpassung wegen der Grundstücksgröße entsprechend den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten ist erforderlich.

Umrechnungskoeffizient 600 m²	1,02
Umrechnungskoeffizient 350 m²	1,14
Umrechnungskoeffizient 368 m² interpoliert	1,125
Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	1,125/1,02 ~ 1,10

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Flächengrößen

Amt für Bodenmanagement

Fläche [m²]	Umrechnungskoeffizient
150	1,35
200	1,27
250	1,22
300	1,17
350	1,14
400	1,10
450	1,08
500	1,05
550	1,03
600	1,02
650	1,00

650	1,00
700	0,98
750	0,97
800	0,96
850	0,94
900	0,93
950	0,92
1.000	0,91
1.050	0,90
1.100	0,90
1.150	0,89

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Bodenwert

Bodenwert Flurstück 238

	Bodenrichtwert Mischgebiet	60,00 €/m²
*	Umrechnungsfaktor Flächengröße	1,10
*	Umrechnungsfaktor Form	1,00
*	Umrechnungsfaktor Stichtag	1,00
*	Umrechnungsfaktor Topografie	1,00
*	Fläche der Bewertungsgrundstücke	368 m²
=	**erschließungsbeitragsfreier Bodenwert**	**24.288 €**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.3 Sachwertverfahren

Ausgangswert zur Ermittlung der Normal-herstellungskosten des Gebäudes

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden im Immobilienmarktbericht 2026 des Amtes für Bodenmanagement Marburg regionale Auswertungen veröffentlicht. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17% Baunebenkosten angegeben.

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.4) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben. Mit Hilfe der Wägungsanteile sind die Kostenkennwerte ermittelt worden. Mit den Flächen werden nun die Normalherstellungskosten für das vorliegende Gebäude mit den verschiedenen Gebäudetypen ermittelt.

Die Restnutzungsdauer von 15 Jahren wurde über die Modernisierungen und den Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bestimmt.

Korrekturen und Anpassungen

Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im 3. Quartal des Jahres 2026 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

- Mittelwert 2010 mit 90,1 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- Mittelwert 2015 mit 100,0 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- Mittelwert 2021 mit 127,0 Bezugsjahr ist das Jahr 2015

Die Baukosten für Wohngebäude sind zwischen dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten und dem Jahr 2021 (Bezugszeitpunkt für den Originalwert der Baupreisindizes) somit um den Faktor

127,0/90,1 = **1,410** gestiegen.

Auf den Wertermittlungsstichtag im 1. Quartal 2026 bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2015:

- 2. Quartal 2026 mit 140,3 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 1. Quartal 2026 mit 137,0
- 4. Quartal 2025 mit 135,0
- 3. Quartal 2025 mit 134,3

Der Baupreisindex für das dritte Quartal 2026 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet. Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 3. Quartal 2026 in Höhe von

140,3 + (0,5* 2,3 + 0,3* 2,0 + 0,2* 0,7) = **142,2** ermitteln.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Mit den ermittelten Normalherstellungskosten der einzelnen Gebäudetypen mit denen das Wohnhaus abgebildet werden kann und den zugehörigen Bruttogrundflächen ergeben sich folgende Normalherstellungskosten:

Typ 1.32	671 €/m² * 142,5 m²	95.618 €
Typ 1.21	854 €/m² * 36,9 m²	31.513 €
Typ 1.22	633 €/m² * 68,8 m²	43.550 €
Normalherstellungskosten (NHK) 2010		**170.681 €**

Herstellungskosten

Mit den ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 und dem zu berücksichtigenden Baupreisindex ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (WES).

	Normalherstellungskosten der Gebäude 2010	170.681 €
*	Baupreisindex 2021/2010	1,410
*	Baupreisindex WES/2021	1,422
	Herstellungskosten Wohnhaus am WES	**342.219 €**

Lineare Alterswertminderung und Sachwert des Gebäudes

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 15 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von 65/80 = 81,25 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

	Herstellungskosten	342.219 €
–	81,25% Alterswertminderung	- 278.053 €
	Sachwert des Wohngebäudes	**64.166 €**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.4 Sachwert und Marktanpassung

Ermittlung des Sachwerts

Der Gesamtsachwert des Gebäudes und des Grundstücks berechnet sich aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und dem Bodenwert. Die baulichen Außenanlagen werden im oberen Bereich mit 5% des Sachwerts der baulichen Anlagen angesetzt, damit sind Lagerraum und Gartenhaus hinreichend berücksichtigt.

	Sachwert der baulichen Anlagen	64.166 €
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen 5%	3.208 €
+	Sachwert des Lagergebäudes	0 €
+	Sachwert des Gartenhauses	0 €
+	erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	24.288 €
=	**vorläufiger Sachwert**	**91.662 €**

Sachwertfaktor

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 100.000 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser im Immobilienmarktbericht 2026 (Kauffälle 2024- 2025) bei Bodenrichtwerten von 50 bis 99 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 74 €/m²) ein Sachwertfaktor von ca. 1,10 extrapoliert werden.

Die Merkmale der Datengrundlage sind 110 Kauffälle mit folgenden, vom Bewertungsobjekt abweichenden Durchschnittswerten:

Vorläufiger Sachwert	337.437 €	91.662 €
Grundstücksgröße	810 m²	368 m²
Restnutzungsdauer	41 Jahre	15 Jahre
Brutto-Grundfläche	361 m²	248 m²
Wohnfläche	156 m²	130 m²
Standardstufe	2,7	1,7
Bodenwertanteil	23%	26%

Bei den Sachwertfaktoren ist eine erhebliche Streubreite gegeben. Vorliegend handelt es sich um ein Gebäude in einer durchschnittlichen Lage.

Die Raumaufteilung ist wegen der Durchgangszimmer als ungünstig zu bezeichnen. Auch die geringe Raumhöhe führt zur Abwertung.
Der geringe Ausstattungsstandard führt zu einem Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von rund 10%.

Unter Beachtung der kürzeren Restnutzungsdauer und des hohen Bodenwertanteils schätze ich den Sachwertfaktor auf 1,00.

Vorläufiger reparaturfreier Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Sachwert	91.662 €
*	Sachwertfaktor	1,00
	Vorläufiger reparaturfreier Sachwert	**91.662 €**

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

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

Vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich bis 49 €/m²	50 - 99 €/m²	100 - 149 €/m²	150 - 350 €/m²	
Hinweis: Die kursiv gedruckten Werte liegen im extrapolierten Bereich.					
100.000					
150.000	*0,94*	*1,03*	*1,23*	*1,29*	
200.000	0,84	0,96	*1,12*	*1,18*	
250.000	0,77	0,90	1,05	1,11	
300.000	0,72	0,86	0,99	1,05	
350.000	0,67	0,83	0,94	1,00	
400.000	0,64	0,80	0,90	0,96	
450.000	0,61	0,78	0,87	0,93	
500.000	*0,59*	0,76	0,84	0,90	
550.000		0,74	0,81	0,87	
600.000		*0,72*	*0,79*	*0,85*	
650.000		*0,71*	0,77	0,83	
700.000			*0,75*	*0,81*	
750.000			*0,74*	*0,79*	
800.000			*0,72*	*0,78*	
Merkmale der Datengrundlage					
Anzahl Kauffälle	12	110	112	84	
Kauffälle Jahrgang	2024-2025	2024-2025	2024-2025	2024-2025	
Bestimmtheitsmaß R²	0,38	0,26	0,36	0,36	
Ø vorl. Sachwert [€]	328.527	337.437	379.297	433.076	
Ø Grundstücksgröße [m²]	784	810	713	680	
Ø BRW [€/m²]	41	74	122	201	
Ø RND [Jahre]	39	41	42	41	
Ø Standardstufe	2,6	2,7	2,7	2,7	
Ø BGF [m²]	412	361	349	367	
Ø Wohnfläche [m²]	164	156	159	164	
Ø Wert Außenanlage [€]	5%	5%	5%	5%	
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.000 € je Garagenstellplatz 2.000 € je Carport	5.000 € je Garagenstellplatz 2.000 € je Carport	5.000 € je Garagenstellplatz 2.000 € je Carport	5.000 € je Garagenstellplatz 2.000 € je Carport	
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,15	0,23	0,27	0,35	
Ø Gebäudefaktor [€/m²] bereinigter KP/Wohnfläche)	1.462	1.872	2.251	2.528	

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.5 Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle

4.5.1 Erzielbare Miete und Rohertrag nach Ausbau des Dachgeschosses

Nachhaltig erzielbare Miete

Die erzielbare Miete für das Einfamilienhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt.

Ausstattung der Wohnungen

Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an, die in etwa der unter Punkt 3.3 eingefügten Tabelle zum Ausstattungsstandard entspricht.

Ein Ausstattungsstandard der Stufe 1,7 entspricht einer **einfachen Ausstattung** des Gebäudes.

Wohnraummiete

Der Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 130 m² mit dann **mittlerer** Ausstattung des vergleichbaren Baujahrs 1980, das sich nach dem Ausbau des Obergeschosses und der Verbesserung der energetischen Eigenschaften ergibt, eine durchschnittliche Wohnraummiete von 5,30 €/m² aus.

Mietwert der Wohnung

***Mika* - Mietwertkalkulator 2025**

durchschnittliche Wohnraummiete

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

Landkreis	**Landkreis Marburg-Biedenkopf**
Stadt / Gemeinde	**Bad Endbach**
Gemarkung	**Hartenrod**
angesetzter Bodenrichtwert	**60 €/m²**
Baujahr (ggf. fiktiv)	**1980**
Ausstattung	**mittel**
Wohnfläche	**130 m²**

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	**5,30 €/m²**
entspricht einer Miete von	**689,00 €**

Mietwert für freistehende Wohnhäuser

Der Mietwertkalkulator ermittelt die erzielbaren Mieten für Geschosswohnungen zum 01.01.2025.

Im Mietspiegel der Stadt Wetzlar ist beschrieben, dass der Mietwert von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern durchschnittlich um 0,50 €/m² über dem Mietwert von Wohnungen liegt. Damit sind die Nutzungen von üblichen Nebenräumen und der Freifläche mit Parkmöglichkeit erfasst.

Mietwert/ Rohertrag

Der Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache beträgt pro Monat somit:

Mietwert	130 m²* (5,30 + 0,50) €/m² =	754 €/Monat
Geringe Raumhöhe 37 m² *0,25* 5,80 =		- 54 €/Monat
Garage		30 €/Monat
Abzug für Durchgangszimmer und Rundung		- 55 €/Monat
Mietwert		675 €/Monat
Rohertrag	**675 €/Mt. * 12 Mt./Jahr**	**8.100 €/Jahr**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.5.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind bezogen auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2026 mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2025 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe, Basis 2020)
Oktober 2025 = 123,0 und Oktober 2001 = 77,1; 123,0/77,1= 1,5953

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV und die II. Berechnungsverordnung werden die Verwaltungskosten Preisbasis 2001 auf 230 € je Wohnung/ Haus und für Garagen auf 30 € modellkonform geschätzt.

Bei der **Nutzung als Wohnhaus** schätze ich die Verwaltungskosten auf rund

230 €/Jahr * 1,5953 =	367 €/Jahr
30 €/Jahr * 1,5953	48 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt 9,00 €/m² an. Für Garagen werden 68 € angesetzt.

Die ImmoWertV sieht die Rundung auf die erste Nachkommastelle vor.
9,00* 1,5953 = 14,36 €/m², somit 14,40 €/m²

Auf die Wohnfläche des Hauses bezogen sind das:

	130 m² * 14,40 €/m² =	1.872 €/Jahr
Garage	68 €/Jahr * 1,5953 =	108 €/Jahr

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird modellkonform mit 2% des Rohertrags angesetzt.

2% von 8.100 €/Jahr=	162 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten insgesamt

Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	367 €/Jahr
	48 €/Jahr
Instandhaltungskosten	1.872 €/Jahr
	108 €/Jahr
Mietausfallwagnis	162 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten rund	**2.557 €/Jahr**

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 32% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 18 – 30% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für Einfamilienhäuser) ist der Wert aufgrund des Alters und des Mietwertes plausibel.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.5.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssatz

Laut der Statistik des IVD kann für den Stand 01.01.2026 für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 - 4,5% gerechnet werden.

Den Liegenschaftszinssatz für unvermietete Einfamilienhäuser hat der Gutachterausschuss zuletzt für Kauffälle aus den Jahren 2024- 2025 mit **1,8% ± 0,7%** ermittelt.

9.4.1 Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)

Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Größe [m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
EFH unvermietete Objekte										
2024 (2023-2024)	0,9	0,6	29,4	6,1	205	6,81 (4,44 - 9,73 €)	127 (36 - 320 €/m²)	149	38	23%
2025 (2024-2025)	1,8	0,7	26,7	6,5	244	7,01 (4,44 - 11,81 €)	118 (38 - 340 €/m²)	159	44	24%

Immobilienmarktbericht 2026

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Gegenüber dem regional festgestellten Mittelwert von 1,80% für freistehende Einfamilienhäuser wirken sich die Lage mit einem deutlich abweichenden Bodenrichtwert (60 €/m² < 126 €/m²) und die geringere Miete erhöhend auf den Liegenschaftszinssatz aus, so dass hieraus eine Risikoverzinsung über dem Mittelwert abzuleiten ist.

Die wesentlich kürzere Restnutzungsdauer von 15 Jahren und die Objektgröße bewirken ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz.

Im vorliegenden Fall schätze ich einen Liegenschaftszinssatz von **2,00%.**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.5.4 Ertragswert

Vervielfältiger

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

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	8.100 €/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	2.557 €/Jahr
=	Reinertrag (insgesamt)	5.543 €/Jahr
-	Bodenwertverzinsung 2,00% von 24.288 €	486 €/Jahr
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	5.057 €/Jahr
*	Vervielfältiger	12,8493
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	64.979 €
+	Bodenwert	24.288 €
	vorläufiger Ertragswert	**89.267 €**

Bei dem vorläufigen Ertragswert handelt es sich um den Wert, der sich ergibt, wenn die Reparaturen durchgeführt sind und das Gebäude sich in einem Zustand befindet, der modernen Wohn- und Lebensansprüchen genügt.

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem vorhandenen Objekt sind die festgestellten Unzulänglichkeiten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die Räume im Obergeschoss müssen zu Wohnraum ausgebaut werden, in diesem Zug müssen auch die Dämmung des Daches und die elektrischen Anlagenteile angepasst werden. Den Ausbau des Geschosses kann man aus den beiden Kostenkennwerten der Typen 1.21 und 1.22 ableiten, je Geschoss ergibt sich abweichender ein Kostenkennwert von 854 €/m²- 633 €/m² = 221 €/m², so dass über die Brutto- Grundfläche von 36,9 m² + 68,8 m² der Ausbau des Geschosses mit Normalherstellungskosten von 221 €/m² bezogen auf das Basisjahr 2010 kalkuliert werden kann.

Mit der Anpassung über den Baupreisindex (1,41* 1,422) bedeutet das Kosten von rund 443 €/m² BGF. Unter Berücksichtigung, dass die Räume beheizbar sind und weitere Ausbaumerkmale vorhanden sind, schätze ich die Ausbaukosten auf rund 300 €/m² BGF.

Mit einer Brutto-Grundfläche von (36,9 m²+ 68,8 m²) ≈100 m² können die Kosten mit rund 30.000 € angesetzt werden. Darin ist unter anderem auch eine Absturzsicherung an der westlichen Terrassentür im Obergeschoss enthalten.

Kosten für den Ausbau des Obergeschosses	30.000 €
Geländer auf der Stützwand Süd	2.000 €
Mehrkosten der Entsorgung von	
200 m² asbesthaltige Dacheindeckung	2.000 €
250 m² asbesthaltige Wandbekleidung	2.500 €
allgemeines Schadstoffrisiko im Gebäude	1.000 €
Summe rund	**37.500 €**

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

5. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ableitung des Verkehrswertes

Auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	91.662 €
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37.500 €
=	Berechneter Verkehrswert	54.162 €

Verkehrswert Flur 2, Flurstück 238

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

Gemarkung Hartenrod, Flur 2, Flurstück 238
Gebäude- und Freifläche,
Größe 368 m²

zum Wertermittlungsstichtag **20. August 2026** auf rund

54.000 €

Der Verkehrswert wurde mit dem Sachwertverfahren ermittelt.

Es ist unterstellt, dass die südliche Stützwand standsicher ist.

Der zum Vergleich ermittelte Ertragswert von 89.267 € abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale liefert ein vergleichbares Ergebnis und bestätigt damit den Verkehrswert.

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

Sinn- Fleisbach, den 24. August 2026