SCHÖBENER
Ingenieure

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330

**Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14,
35232 Dautphetal**

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

70 K 16/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Werkstattgebäude und Verkaufsraum bebaute Grundstück
in 35216 Biedenkopf, Marburger Straße 17**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.01.2026 ermittelt mit rd.

115.000 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**11**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Tankstellenverkaufsraum	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.2.5.2	Werkstattflächen	12
3.3	Werkstattgebäude	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.3.5.2	Werkstattflächen	14
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.4	Außenanlagen	15
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**

4.1 Grundstücksdaten 16
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung 16
4.3 Bodenwertermittlung 17
4.4 Ertragswertermittlung 19
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 19
4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 19
4.4.3 Ertragswertberechnung 22
4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 23
4.5 Sachwertermittlung 27
4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 27
4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 27
4.5.3 Sachwertberechnung 30
4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung 31
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 36
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 36
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 36
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 36
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 36
4.6.5 Verkehrswert 37
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 39
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 39
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 39
5.3 Verwendete fachspezifische Software 39
6 Verzeichnis der Anlagen 40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Werkstattgebäude; mit Belastung durch eine Grunddienstbarkeit
Objektadresse:	Marburger Straße 17 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eckelshausen, Blatt 846, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/34 (682 m²) Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/35 (762 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 06.11.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	21.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.01.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 10.12.2025 fristgerecht eingeladen. Durch den Gläubiger wurde die Teilnahme am Ortstermin schriftlich am 19.12.2025 abgesagt. Eine Reaktion durch den Schuldner bliebt aus.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener. <u>Hinweis:</u> Es erfolgte weder eine Absage des Ortstermins, noch war der Schuldner und Eigentümer zum vereinbarten Termin zugegen, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertermittlung nach äußerem Eindruck erfolgen muss.
Eigentümer:	Ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszüge vom 30.07.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • keine

Vom Gläubiger wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse) der Tankstelle

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Panunterlagen (Grundrisse, Schnitte) aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf
- Baulastenauskunft vom 08.12.2025
- Einsichtnahme in die Grundakte bei dem Amtsgericht Biedenkopf vom 10.03.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 16.01.2026
- Auskunft zur Erschließung mit Frischwasser durch die Stadtwerke Biedenkopf per Mail vom 03.03.2026
- Auskunft zur Entwässerung durch den Abwasserverband Perf-Bad Laasphe vom 04.03.2026
- Auskunft zur elektrischen Erschließung durch die EAM vom 19.02.2026 (telefonisch)
- Auskunft aus der Altflächendatei des RP Gießen vom 30.04.2026
- Berechnung der Nutzfläche auf Basis der vorliegenden Planunterlagen
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- IHK-Gewerbemietspiegel 2022 der IHK Lahn-Dill
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Eigene Mietwerterhebungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall war keine Innenbesichtigung des Objektes möglich. Es erfolgte weder eine Absage des Ortstermins, noch war der Schuldner und Eigentümer zum vereinbarten Termin zugegen, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertermittlung nach äußerem Eindruck erfolgen muss.

In Bezug auf die Erschließung des Objektes mit notwendigen Medien und der Entwässerung konnte keine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken der Marburger Straße 15 und 17 erfolgen.

Für die betreffenden Flurstücke 84/34 und 84/35 liegt eine Grunddienstbarkeit vor, die es dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 84/29 gestattet auf einem drei Meter breiten Streifen an der rückseitigen Grundstücksgrenze Leitungen zu führen, zu gehen und zu fahren. (siehe Anlage 9).

Es ist darauf hinzuwiesen, dass die Flurstücke 84/34 und 84/35 mit einer Erschließungsbaulast zugunsten des Flurstückes 84/29 belastet ist (siehe hierzu Anlage 9). Da diese im Wesentlichen unterhalb des Gebäudes verläuft geht keine erhebliche Wertbeeinflussung von dieser aus.

Abschließend liegt eine begünstigende Abstandsflächenbaulast vor, die jedoch keine wesentliche Wertbeeinflussung entfaltet.

Grundlegend ist darauf hinzuweisen, dass sich das das bewertende Flurstück in ein Gewerbegrundstück eingebettet ist, dessen Hofflächen ineinander übergehen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass nicht eruiert werden konnte, ob eine Vermietung oder Verpachtung von Flächenanteilen vorliegt. Es wird von Eigennutzung ausgegangen.

Abschließend muss erwähnt werden, dass sich im vorderen Grundstücksbereich, der nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist, eine Tankstelle befunden hat. Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück Altlasten vorliegen. Es liegt ein Lageplan aus der Auskunft des RP Gießen vom 30.04.2026 aus der Altlastendatei vor, der rückseitig der Tankstelle eine Bodenbelastung aufzeigt, die jedoch kein Problem darstellt, sofern der Boden weiterhin versiegelt bleibt. Ob diese jedoch bis auf das zu bewertende Grundstück reicht, ist nicht abschließend ersichtlich, jedoch ist davon auszugehen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 14.200 Einwohner); Stadtteil Eckelshausen (ca. 760 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Biedenkopf (ca. 3,5 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 136 km entfernt) Bundesstraßen: B 62, direkt angrenzend Autobahnzufahrt: A 277 (ca. 31 km entfernt) Bahnhof: Biedenkopf (ca. 3,5 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; einfache Geschäftslage; als Wohnlage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Gewerbe, Straßenverkehr); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: Tankstelle
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 44 m; mittlere Tiefe: ca. 20 m; Grundstücksgröße: insgesamt 682 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	gem. vorliegender Planunterlagen aus dem Jahr 1992 liegt ein Kanalanschluss vor
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Werkstattgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	**Es ist zu erwähnen, dass sich im vorderen Grundstücksbereich, der nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist, eine Tankstelle befunden hat.** **Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück Altlasten vorliegen.** **Es liegt ein Lageplan aus der Auskunft des RP Gießen vom 30.04.2026 aus der Altlastendatei vor, der seitlich der Verkaufsräume eine Bodenbelastung aufzeigt, die jedoch kein Problem darstellt, sofern der Boden weiterhin versiegelt bleibt.** **Ebenso verbliebt offensichtlich einer der vier Lagertanks der Baustelle aus statischen Gründen im Erdreich.** **Bei einer Umnutzung können diese Sachverhalte zur Kosten führen.** **Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.**
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eckelshausen, Blatt 846 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29.

Zudem bestehet eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bei der es sich um ein befristetes Betriebsverbot bezüglich einer Tankstelle für die TOTAL Deutschland GmbH handelt.

Bei dieser ist davon auszugehen, dass aufgrund der Aufgabe des Tankstellenbetriebes keine Wertbeeinflussung ehr besteht.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke: Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke vor.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.12.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Abstandsflächenbaulast zugunsten des zu bewertenden Flurstückes

Erschließungsbaulast zugunsten des Flurstückes 84/29 auf einer Breite von 3,00m rückseitig des Tankstellenverkaufsgebäudes und unterhalb der Halle bis in den Huteweg (Anlage 7).

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich bei der Stadt Biedenkopf erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben auf telefonischen Rückmeldungen der betreffenden öffentlichen Stellen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem Grundstück befinden sich die für den Werkstattbetrieb und den Verkaufsraum notwendigen Stellplätze.

Das Objekt ist offensichtlich in Eigennutzung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Tankstellenverkaufsraum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Tankstellenverkaufsraum; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach Zuletzt war dort eine Bäckereifiliale untergebracht
Baujahr:	1973
Modernisierung	2007 Umbau in einen Backwaren-Verkaufsladen mit Werbeanlagen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und mit Schaufenstern versehen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Verkaufsladen, zwei Abstellkammern, Kunden-WC, Personal-WC, Vorbereitungsraum, Flur, Büro, Heizungsraum und Waschhalle (Lager)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (soweit erkennbar)

Umfassungswände:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachform: Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluss an der öffentliche Trinkwassernetz vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger)
Abwasserinstallationen:	Anschluss an den öffentlichen Kanal vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger)
Elektroinstallation:	Anschluss vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger
Heizung:	gem. vorliegender Planunterlagen keine Heizung vorhanden
Lüftung:	nicht bekannt Annahme: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt Annahme: Kaltwasser

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Dadurch das eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann keine Aussage über die Ausstattung getroffen werden.

3.2.5.2 Werkstattflächen

Bodenbeläge:	Fliesenbelag, soweit erkennbar
Wandbekleidungen:	GK mit teilw. Anstrich (soweit erkennbar)
Deckenbekleidungen:	GK mit teilw. Anstrich (soweit erkennbar)
Fenster:	Kunststofffenster (Annahme: aus dem Jahr der Modernisierung 2007)
Türen:	(Annahme: aus dem Jahr der Modernisierung 2007)
sanitäre Installation:	keine Angaben vorhanden Annahme: Gemäß Planunterlagen Kunden- und Personal-WC vorhanden

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden, soweit erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine erkennbar

3.3 Werkstattgebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	1991
Modernisierung:	keine bekannt
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	teils verputz, teils Verblendung über Lichtbändern

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
KFZ-Wartungshalle, SB-Waschhalle, Lager und Büro

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Stahlskelettbau mit Ausmauerung (soweit erkennbar)
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Zum Teil Mauerwerk verputzt, verglast und mit Trapezblech verkleidet
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachform: Flachdach, leicht geneigtes Pultdach (gem. Planunterlagen) Ausführung nicht bekannt

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluss an der öffentliche Trinkwassernetz vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger)
Abwasserinstallationen:	Anschluss an den öffentlichen Kanal vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger)
Elektroinstallation:	Anschluss vorhanden (gem. Erkenntnissen der Rückmeldungen der Versorger
Heizung:	gem. vorliegender Planunterlagen keine Heizung vorhanden
Lüftung:	nicht bekannt
	Annahme: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
	Annahme: Kaltwasser

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Dadurch das eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann keine Aussage über die Ausstattung getroffen werden.

3.3.5.2 Werkstattflächen

Bodenbeläge:	Fliesenbelag, soweit erkennbar
Wandbekleidungen:	keine
Deckenbekleidungen:	keine, soweit erkennbar
Fenster:	Lichtbänder aus Aluminiumfenstern mit Isolierverglasung (Annahme: aus dem Baujahr 1991)
Türen:	doppelflügelige Aluminiumtür und Sektionaltore (Annahme: aus dem Baujahr 1991)
sanitäre Installation:	keine Angaben vorhanden
	Annahme: keine getrennte Sanitäreinrichtung vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden, soweit erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine erkennbar

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Tankstellenvordach als überdachter Kundenparkplatz
besondere Einrichtungen:	Gem. Planunterlagen befindet sich ein SB-Waschplatz in der Halle, ebenso ist ein Benzinabscheider und Schlammfang mit eingebaut. über den Zustand ist nichts bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Von außen sind keine wesentlichen erkennbar, bis auf partiell gerissene Scheiben.
Allgemeinbeurteilung:	Es liegt Unterhaltungsstau vor. Es ist nicht erkennbar, dass seit dem Baujahr keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen wurden.

3.4 Außenanlagen

Hofbefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Werkstattgebäude und Verkaufsraum bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Marburger Straße 17 zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelshausen	846	5	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Eckelshausen	6	84/34	682 m²
Eckelshausen	6	84/35	762 m²
Fläche insgesamt:			**1.444 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.444 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	38,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 38,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.01.2026	×	1,065	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	40,47 €/m²	
Fläche (m²)	700	1.444	×	0,928	E2 | E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**37,56 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	37,56 €/m²	
Fläche	× 1.444 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 54.236,64 € **rd. 54.200,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 insgesamt **54.200,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf haben sich in den Jahren 2024-2025 die Bodenpreise durchschnittlich um +3% gesteigert, sodass dieser Ansatz auch für das betreffende Flurstück gewählt wird.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das

Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkstattgebäude	1	Werkstätte EG	243,44		3,50	852,04	10.224,48
Ladengeschäft - ehem. Tankstellenshop	2		198,84		5,00	994,20	11.930,40
Summe			442,28	-		1.846,24	22.154,88

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**22.154,88 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**3.194,15 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**18.960,73 €**
Reinertragsanteil des Bodens **6,50 %** von **54.200,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**3.523,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**15.437,73 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **6,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **7** Jahren Restnutzungsdauer	×	**5,485**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**84.675,95 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**54.200,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**138.875,95 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**27.775,19 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**111.100,76 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**+**	**9.257,00 €**
Ertragswert	**=**	**120.357,76 €**
	rd.	**120.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen wurden von mir auf Basis der vorhandenen Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktübliche erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- durch die Gewerbe-Mietwertübersicht der IHK Lahn-Dill 2022, sowie
- eigene Mieterhebungen, gestützt
- durch den Immobilienpreisspiegel Nordhessen 2024

als mittelfristige Durchschnittswerte abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (BRW-Niveau, Gebäudealter, Ausstattungsstandard) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Werkstattflächen:

Gemäß der aktuellen Gewerbe-Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis, Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebertal 2022 weisen Hallenflächen im Kernort und Stadtteilen Biedenkopfs folgende Mietpreisspannen auf:

Hallenflächen Nutzung	Nettokaltmiete in €/m² bei Standort und Nutzwert					
	einfach		mittel		gut	
	von					bis
Werkstatt, Produktion	**2,00**					**4,00**
Warmlager	**1,50**					**3,25**
Kaltlager	**1,00**					**2,50**

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Hallenflächen unbeheizt sind, wird die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete auch unter Beachtung der Marktentwicklungen seit dem Erhebungsstichtag mit 3,50€/m³ an der obersten Grenze in Ansatz gebracht.

Die Miete umfasst bereits die notwendigen Stellplätze.

Ladenflächen:

Gemäß der aktuellen Gewerbe-Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis, Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebertal 2022 weisen Hallenflächen im Kernort und Stadtteilen Biedenkopfs folgende Mietpreisspannen auf:

Einzelhandelsflächen Lage	Nettokaltmiete in €/m² bei Flächengröße					
	unter 100 m²		100 bis 200 m²		über 200 m²	
	von	bis	von	bis	von	bis
„Mittel“ Kernstadt	**4,00**	**10,00**	**5,00**	**8,50**		
„Mittel“ Stadtteile			**4,00**	**7,00**		

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Ladenflächen sehr klein und nach äußerem Eindruck eine einfache Ausstattung aufweisen, wird die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete auch unter Beachtung der Marktentwicklungen seit dem Erhebungsstichtag mit 5,00€/m³ an der obersten Grenze in Ansatz gebracht.

Die Miete umfasst bereits die notwendigen Stellplätze.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung) veröffentlichten Bewirtschaftungskosten, die mit dem Verbraucherpreisindex auf den Bewertungsstichtag zu indexieren sind, für Wohnnutzung zu Grunde gelegt, die dem verwendeten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet werden.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	306,73 €
Instandhaltungskosten	SB-Verbrauchermärkte, etc	198,84 m² × 7,20 €/m²	1.431,65 €
	Lager, Logistik, Produktionshallen, etc	243,44 m² × 4,30 €/m²	1.046,79 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		408,98 €
Summe			3.194,15 €

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die Objektart „Werkstatt, Produktion, Lagergebäude“ eine differenzierte Auswertung der Liegenschaftszinssätze mit einem Mittel (5,0%), sowie einer Standardabweichung (1,9%) vorgenommen. Infolgedessen wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2025 des Landkreises Marburg-Biedenkopf ermittelt und für die Eigenschaft der gewerblichen Nutzung angepasst.

Aufgrund der Abweichungen zu den durchschnittlichen Rahmenparametern (deutlich geringerer BRW, geringere Größe, insbesondere geringere RND) mit Auswirkungen sowohl positiv, als auch negativ, den Marktentwicklungen und aufgrund des höheren Risikos der Verkaufsflächen wird ein Liegenschaftszinssatz leicht oberhalb des arithmetischen Mittels in Höhe von 6,5% in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall liegt auf dem Grundstück offensichtlich eine Altlastenbelastung aus einem ehemaligen Tankstellenbetrieb vor, ebenso ist offensichtlich einer der Tanks, welcher sich direkt vor dem Gebäude auf Flurstück 84/34 befindet, aus statischen Gründen noch im Erdreich.

Bei einer Umnutzung führt dies zu weiteren Untersuchungen und ggf. Sanierungsaufwand. Da diese nicht abschätzbar sind, wir ein Wertabschlag in Höhe von 20% vorgenommen, der dem merkantilen Minderwert Rechnung trägt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (138.875,95 €)	-27.775,19 €
Summe	-27.775,19 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist gem. Modell für eine Gewerbenutzung mit 40 Jahren aus der möglichen Spanne von 40-60 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Werkstattgebäude

Das (gemäß Bauakte) ca. 1991 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1991 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 35 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 7 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Ladengeschäft - ehem. Tankstellenshop

Das (Annahme) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1970 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 56 Jahre =) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Es ist darauf hinzuwiesen, dass die Flurstücke 84/34 und 84/35 mit einer Erschließungsbaulast zugunsten des Flurstückes 84/29 belastet ist. Da diese im Wesentlichen unterhalb des Gebäudes verläuft geht keine erhebliche Wertbeeinflussung von dieser aus. Es resultiert somit eine Wertbeeinflussung in Höhe von rd. 461€ (38m x 3m x 40,47€/m² x 10%), die berücksichtigt wird.

Darüber ist das Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit versehen, welche sich auf einen Randstreifen des Grundstückes mit einer Breite von 3,00m zugunsten des Flurstückes 84/29 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorsieht

Im vorliegenden Fall ist eine Fläche von ca. 46,5m² im Randbereich betroffen. Aufgrund der Lage im Randbereich handelt es sich um eine vertretbare Einschränkung. Es resultiert somit eine Wertbeeinflussung in Höhe von rd. 282€ (46,5m² x 40,47€/m² x 15%), die berücksichtigt wird.

Weiterhin liegen nach äußerem Eindruck unterlassene Instandhaltungen im Innenberiech vor, die mit einer Rückstellung von 5.000€ bewertet werden, für das ehemalige Tankstellendach wird eine Wertansatz von 15.000€ angesetzt.

Die im vorliegenden Fall berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in folgenden Tabellen skizziert:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Unterlassene Instandhaltungen	-5.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-743,00 €
• Erschließungsbaulast	-461,00 €	
• Leitungs-, Geh-, und Fahrrecht	-282,00 €	
Weitere Besonderheiten		15.000,00 €
• Tankstellenvordach	15.000,00 €	
Summe		9.257,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Werkstattgebäude	Ladengeschäft - ehem. Tankstellenshop
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	970,00 €/m² BGF	940,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	258,48 m²	232,84 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	250.725,60 €	218.869,60 €
Baupreisindex (BPI) 21.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	477.882,99 €	417.165,46 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	477.882,99 €	417.165,46 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		7 Jahre	6 Jahre
• prozentual		82,50 %	85,00 %
• Faktor	x	0,175	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	83.629,52 €	62.574,82 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**146.204,34 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**7.310,22 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**153.514,56 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**54.200,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**207.714,56 €**
Sachwertfaktor	×	**0,60**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**24.925,75 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**99.702,99 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	**9.257,00 €**
Sachwert	=	**108.959,99 €**
	rd.	**109.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Werkstattgebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	15,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	15,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	10,0 %			1,0		
Fußböden	10,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	10,0 %			1,0		
Heizung	10,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	10,0 %			1,0		
insgesamt	110,0 %	0,0 %	0,0 %	110,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwert-kessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Werkstattgebäude

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan-dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	110,0	1.067,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 970,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 970,00 €/m² BGF
rd. 970,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Ladengeschäft - ehem. Tankstellenshop

Nutzungsgruppe: Verbrauchermärkte, Kauf-/ Warenhäuser, Autohäuser
Gebäudetyp: Autohäuser ohne Werkstatt

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	940,00	100,0	940,00
4	1.240,00	0,0	0,00
5	1.480,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 940,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	940,00 €/m² BGF
	rd.	940,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag (WST) veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt (Destatis) zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (BPI) nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im vorliegenden Fall und Modell wurde kein Baukostenregionalfaktor in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual bezogen auf den Gebäudewert in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (146.204,34 €)	7.310,22 €
Summe	7.310,22 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechend des Modells, in dem der angewendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde, mit 40 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Marburg-Biedenkopf hat zu der hier zu bewertenden Objektart (Bürogebäude) keine eigenen Sachwertfaktoren in einem eigenen Bewertungsmodell abgeleitet. Ebenso liegen auf überregionaler Ebene keine durch Gutachterausschüsse aus Verkäufen abgeleiteten bekannten Sachwertfaktoren vor.

Aus diesem Grunde wird auf die bereits im Rahmen des Sachwertverfahrens für den Bewertungsteilbereich" Gewerbehallen" gewählten Sachwertfaktoren für die besondere Objektart (Eigennutzer-Halle) durch Kleiber/Werling (2017) veröffentlichten Sachwertfaktoren zurückgegriffen, auch wenn es sich um ein Bürogebäude handelt und nur Spannen angegeben werden und das Bewertungsmodell, in dem die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, nicht bekannt ist. In Ermangelung anderer Sachwertfaktoren wird unterstellt, dass eine hinreichende Genauigkeit für das nur untergeordnet angewendete Sachwertverfahren gegeben ist, da das Bürogebäude an einer Eigennutzerhalle angegliedert ist.

Diese geben für Eigennutzer-Hallen mit guter Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit, denen das Objekt nicht zuzuordnen ist, einen Sachwertfaktor zwischen 0,55 und 0,65 an. Für eine schlechtere Marktgängigkeit liegen die Sachwertfaktoren zwischen 0,40 und 0,50.

Im vorliegenden Fall ist eine durchschnittliche Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit aufgrund der Gebäudeeigenschaften gegeben, sodass ein Marktanpassungsfaktor von 0,60 an der obersten Grenze gewählt wird.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall liegt auf dem Grundstück offensichtlich eine Altlastenbelastung aus einem ehemaligen Tankstellenbetrieb vor, ebenso ist offensichtlich einer der Tanks, welcher sich direkt vor dem Gebäude auf

Flurstück 84/34 befindet, aus statischen Gründen noch im Erdreich.

Bei einer Umnutzung führt dies zu weiteren Untersuchungen und ggf. Sanierungsaufwand. Da diese nicht abschätzbar sind, wir ein Wertabschlag in Höhe von 20% vorgenommen, der dem merkantilen Minderwert Rechnung trägt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (124.628,74 €)	-24.925,75 €
Summe	-24.925,75 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Zur Herleitung der Ansätze vgl. das Kapitel "Ertragswertverfahren".

Im Einzelnen sind dies:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-7.500,00 €
• Fehlende eigene Erschließung	-7.500,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-743,00 €
• Erschließungsbaulast	-461,00 €	
• Leitungs-, Geh-, und Fahrrecht	-282,00 €	
Summe		-8.243,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **120.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **109.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,000** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [109.000,00 € x 0,900 + 120.000,00 € x 1,000] ÷ 1,900 = rd. **115.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Werkstattgebäude und Verkaufsraum bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Huteweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eckelshausen	846	5
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Eckelshausen	6	84/34, 84/35

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 mit rd.

115.000 €

in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 19.06.2026

Sprengnetter Zertifizierung GmbH
SPRENGNETTER
Zertifizierung
Dipl.-Wirtsch.-Ing.
Henning Schöbener
Zertifikats-Nr. 2002-006
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(SIS Sprengnetter Institut für ...)
Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 · DAkkS-Reg.Nr. D-ZP-20061-01-01

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:
Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienverwaltung

[3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006

[7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 06.03.2026) erstellt.

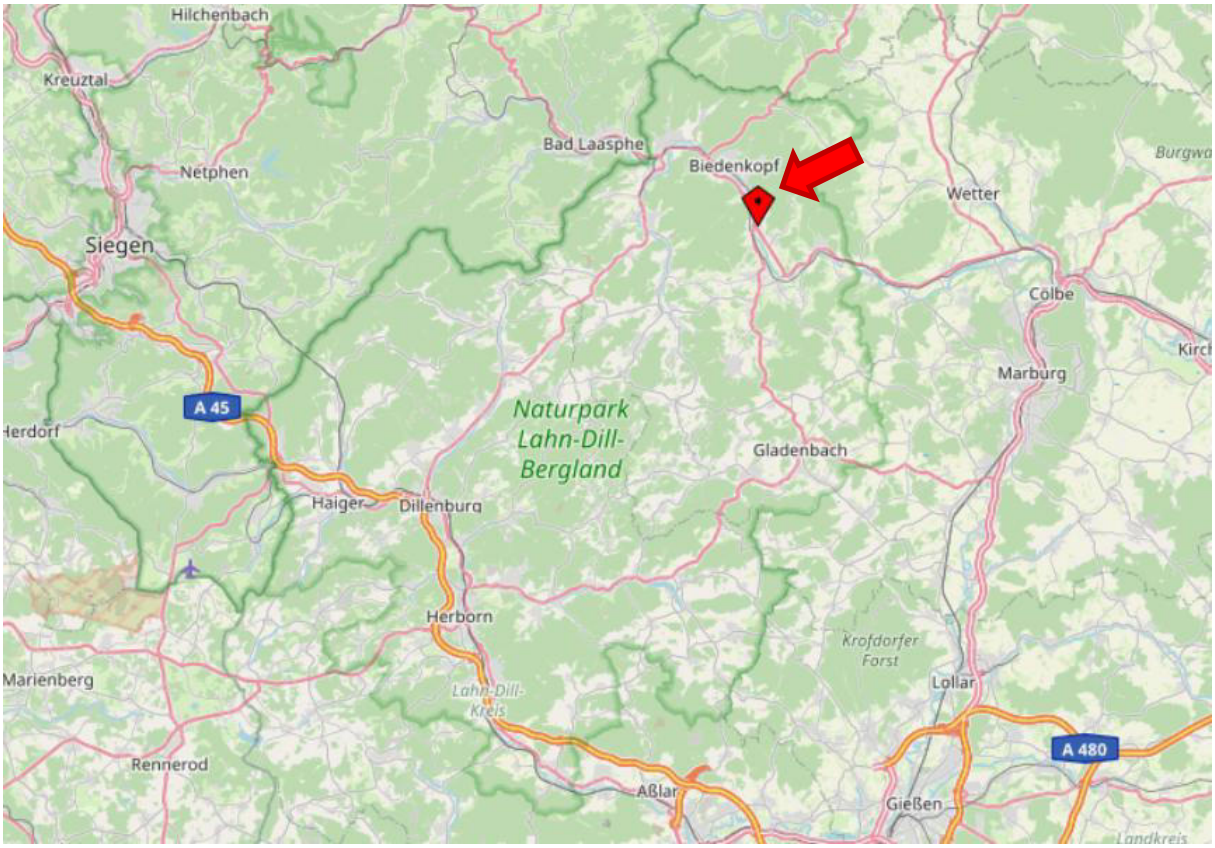
6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 2:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 3:	Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
Anlage 4:	Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
Anlage 5:	Planunterlagen
Anlage 6:	Berechnung der Nutz- Bruttogrundfläche
Anlage 7:	Bodenrichtwertkarte
Anlage 8:	Baulast Leitungsrecht
Anlage 9:	Grunddienstbarkeit
Anlage 10:	Baulast Abstandsfläche

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Eckelshausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

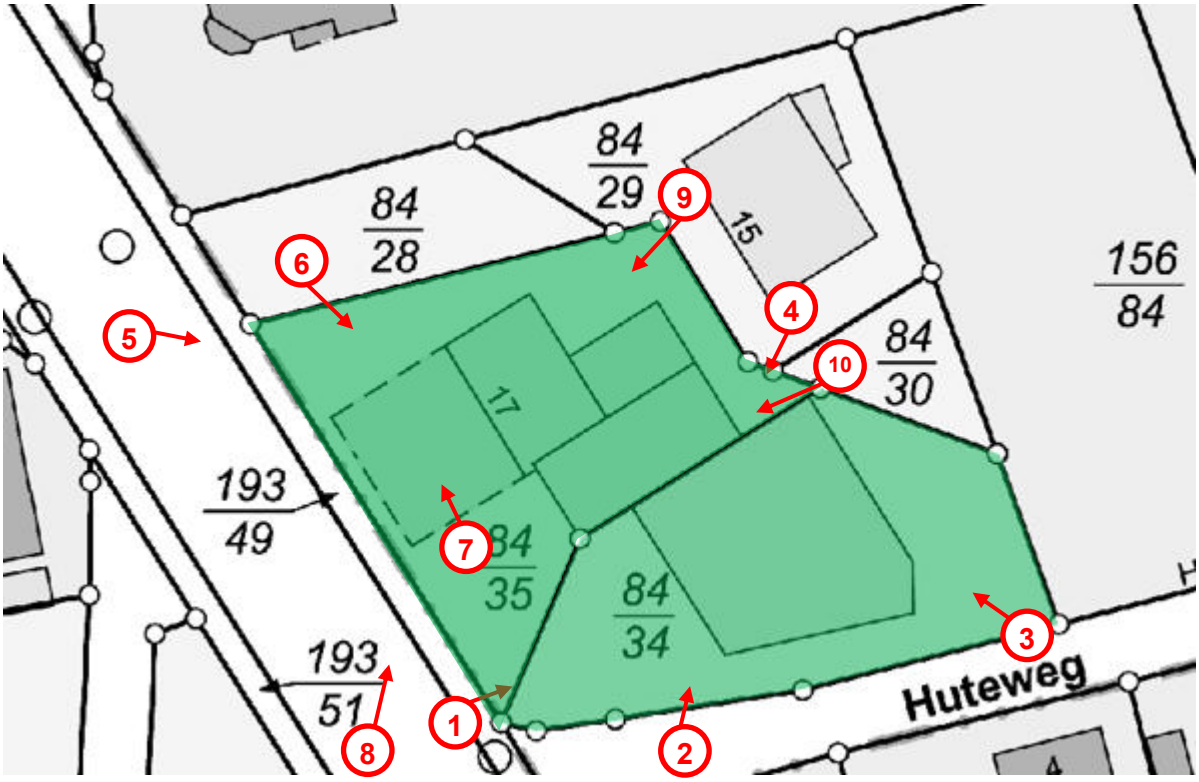
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Werkstattgebäudeeingang

Bild 2



Beschreibung:02 Werkstattgebäude straßenseitig

Bild 3



Beschreibung:03 Werkstattgebäude hinten

Bild 4



Beschreibung:04 Werkstattgebäude Hintereingang

Bild 5



Beschreibung:01 Gewerbegebäude straßenseitlich mit Eingang

Bild 6



Beschreibung:02 Gewerbegebäudeeingang

Bild 7



Beschreibung:03 Gewerbegebäude Eingang

Bild 8



Beschreibung:04 Gewerbegebäude straßenseitlich

Bild 9



Beschreibung:05 Gewerbegebäude hinten

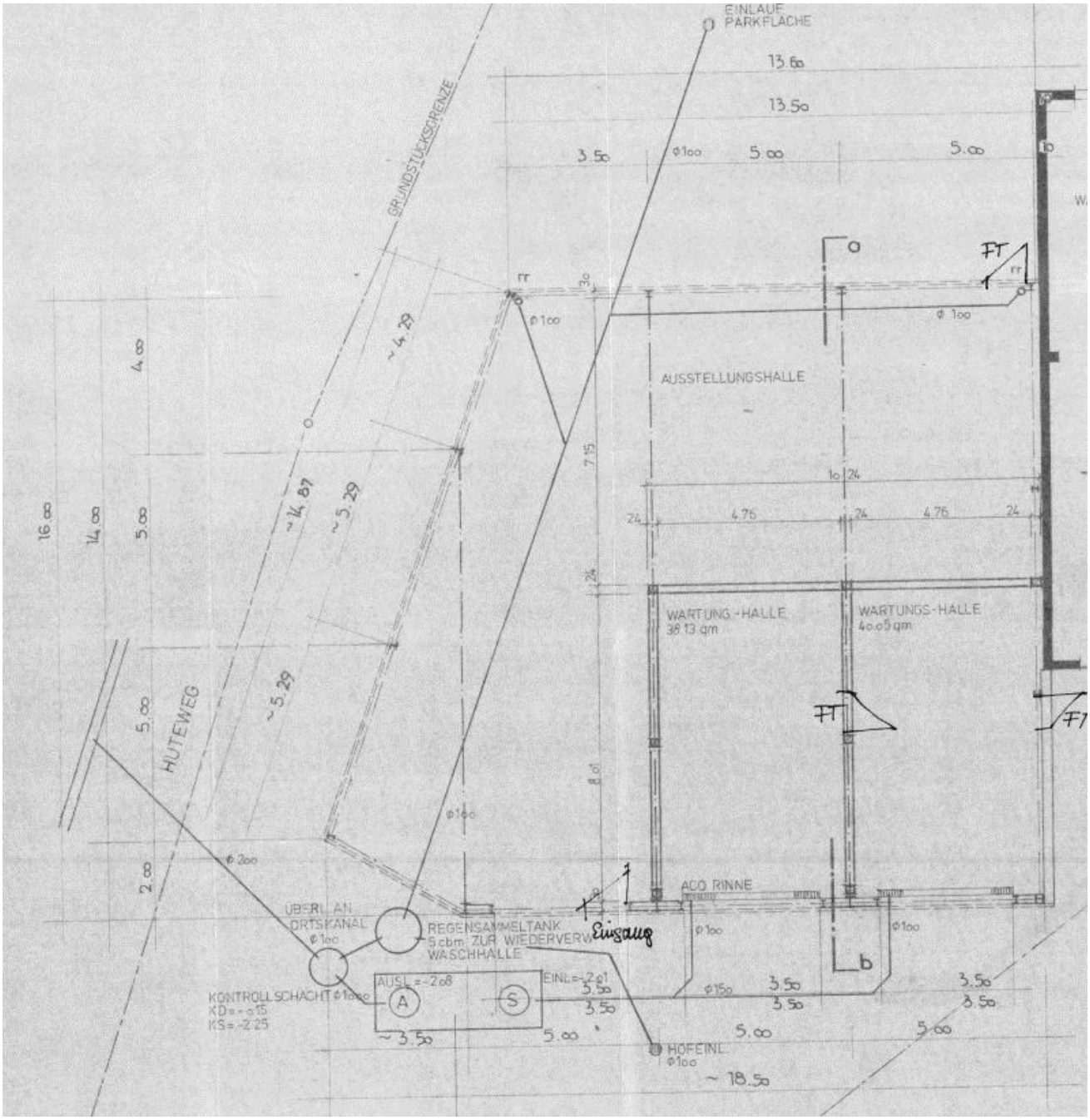
Bild 10



Beschreibung:06 Gewerbegebäude hinten mit ehem. Waschanlage

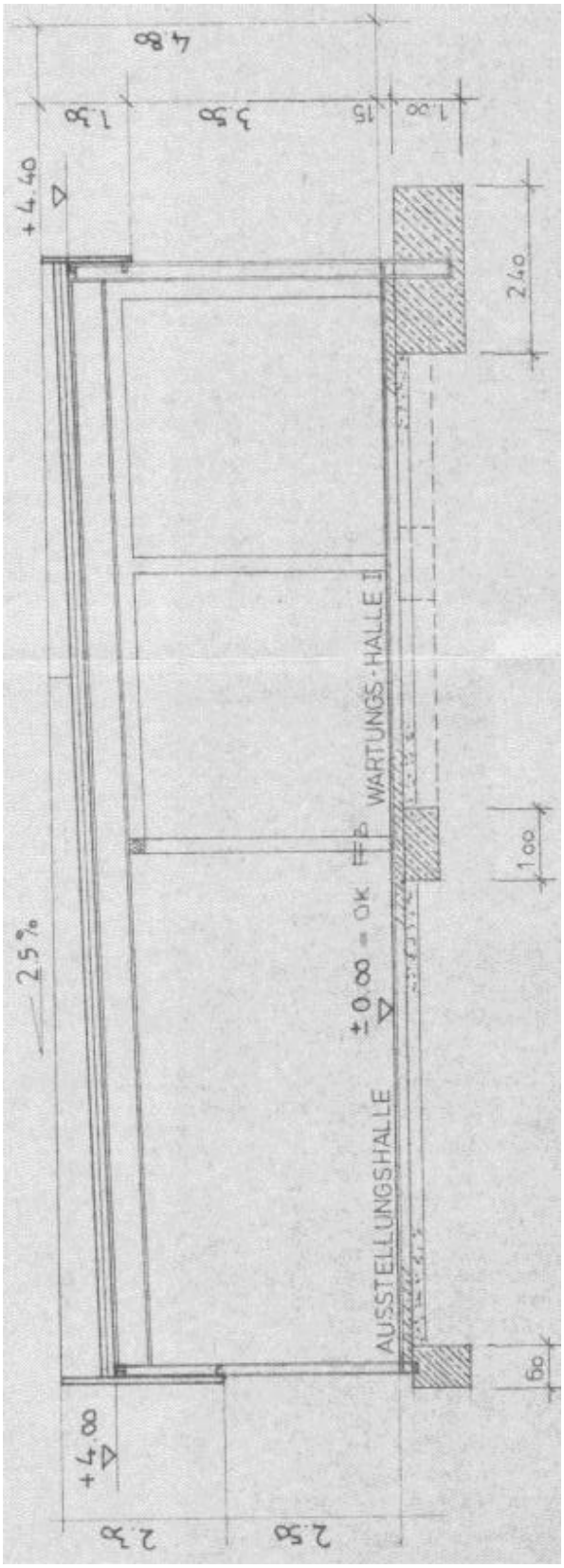
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss Werkhalle

Seite 1 von 1



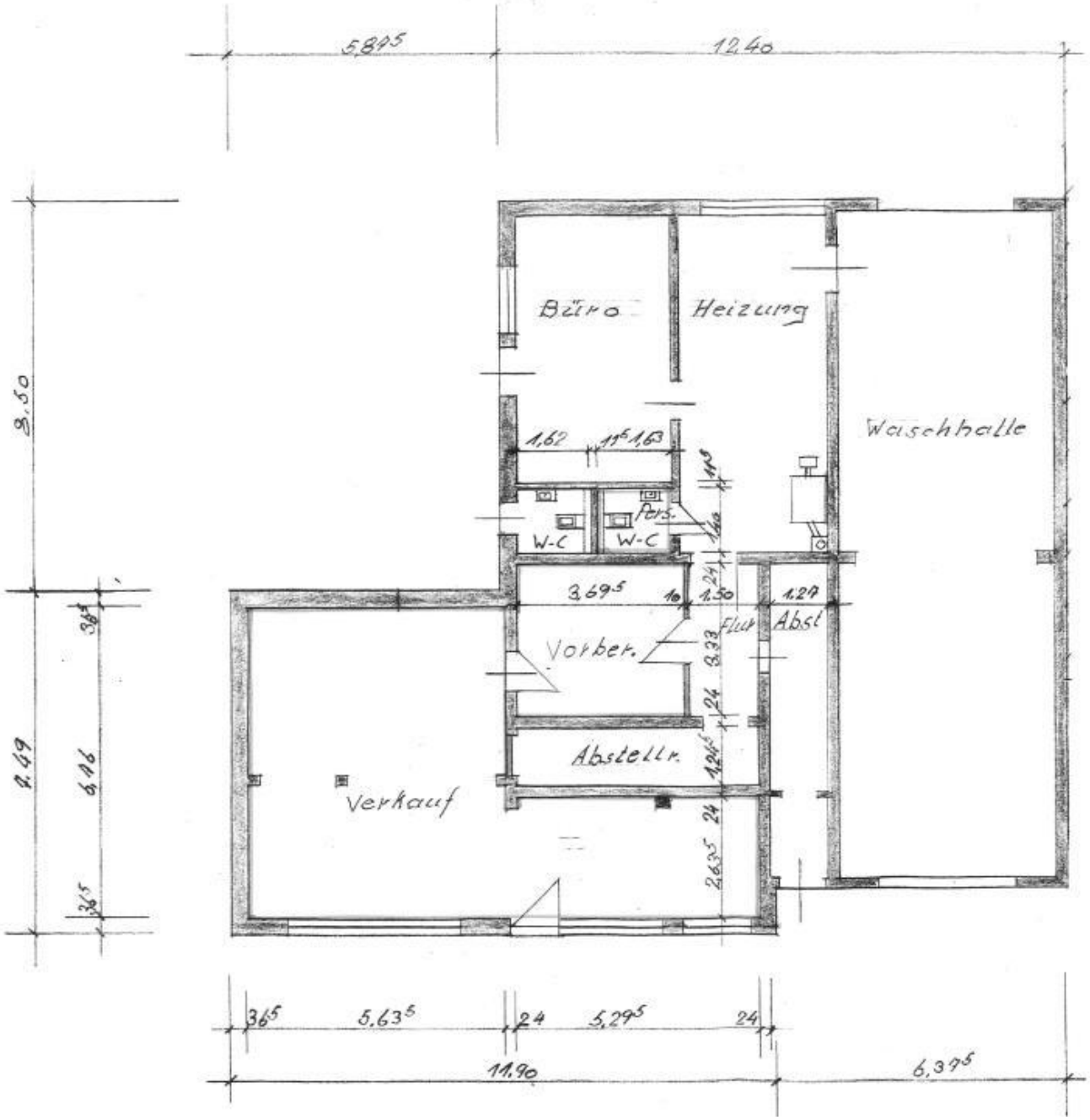
Anlage 5.2: Schnitt Werkhalle

Seite 1 von 1



Anlage 5.3: Grundriss Erdgeschoss Laden

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Nutz- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 5

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Werkstattgebäude, Huteweg, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen

Mieteinheit: Werkstätte EG

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ nutzwertabhängig ☐ nach DIN 283 ☐ nach DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen-faktor / Sonder-form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Nutzwert) (k)	Nutz-fläche Raumteil (m²)	Nutz-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	KFZ Wartungshalle	1	+		F01					18,56	1,00	18,56		
2	KFZ Wartungshalle	1	+		0,50	10,230	0,020	3,680	0,020	18,68	1,00	18,68		
3	KFZ Wartungshalle	1	+		1,00	7,475	0,020	15,650	0,020	116,52	1,00	116,52		
4	KFZ Wartungshalle	1	+		1,00	0,950	0,020	7,575	0,020	7,03	1,00	7,03	160,79	
5	SB-Waschhalle	2	+		1,00	5,000	0,020	7,575	0,020	37,62	1,00	37,62	37,62	
6	Lager	3	+		1,00	5,950	0,020	2,100	0,020	12,33	1,00	12,33	12,33	
7	Büro	4	+		1,00	5,950	0,020	5,535	0,020	32,70	1,00	32,70	32,70	

Summe Nutzfläche Mieteinheit 243,44 m²

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 243,44 m²

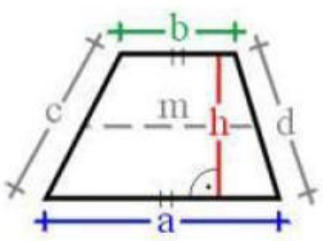
Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Werkstattgebäude, Huteweg, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen
Mieteinheit: Werkstätte EG

Sonderform

F01 : Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$



a	15,650 m	Trapez
b	11,650 m	
h	1,360 m	

Fläche (A) = 18,56 m²

Seite 3 von 5

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Werkstattgebäude, Huteweg, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☒ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	-	0,50	4,860	14,000	a	-34,02			
2	EG	-	0,50	3,500	2,000	a	-3,50			
3	EG	+	1,00	18,500	16,000	a	296,00			
						Summe	**258,48**			**m²**
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	**258,48**			**m²**

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Tankstelle, Marburger Straße 17, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen
Mieteinheit: Laden EG

Die Berechnung erfolgt aus
☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ nutzwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen-faktor / Sonder-form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Nutzwert) (k)	Nutz-fläche Raumteil (m²)	Nutz-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Waschanlage	1	+		1,00	4,730	0,020	14,600	0,020	68,67	1,00	68,67	68,67	
2	Heizung	2	+		1,00	3,200	0,020	7,695	0,020	24,41	1,00	24,41	24,41	
3	Büro	3	+		1,00	3,360	0,020	6,180	0,020	20,57	1,00	20,57	20,57	
4	WC Personal	4	+		1,00	1,630	0,020	1,400	0,020	2,22	1,00	2,22	2,22	
5	WC Gäste	5	+		1,00	1,620	0,020	1,400	0,020	2,21	1,00	2,21	2,21	
6	Vorbereitungsraum	6	+		1,00	3,695	0,020	3,330	0,020	12,16	1,00	12,16	12,16	
7	Flur	7	+		1,00	1,500	0,020	3,330	0,020	4,90	1,00	4,90	4,90	
8	Abstellraum 2	8	+		1,00	5,295	0,020	1,245	0,020	6,46	1,00	6,46	6,46	
9	Abstellraum 1	9	+		1,00	1,270	0,020	6,690	0,020	8,34	1,00	8,34	8,34	
10	Verkauf	10	+		1,00	5,535	0,020	2,635	0,020	14,42	1,00	14,42		
11	Verkauf	10	+		1,00	5,635	0,020	6,160	0,020	34,48	1,00	34,48	48,90	

Summe Nutzfläche Mieteinheit **198,84** m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **198,84** m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

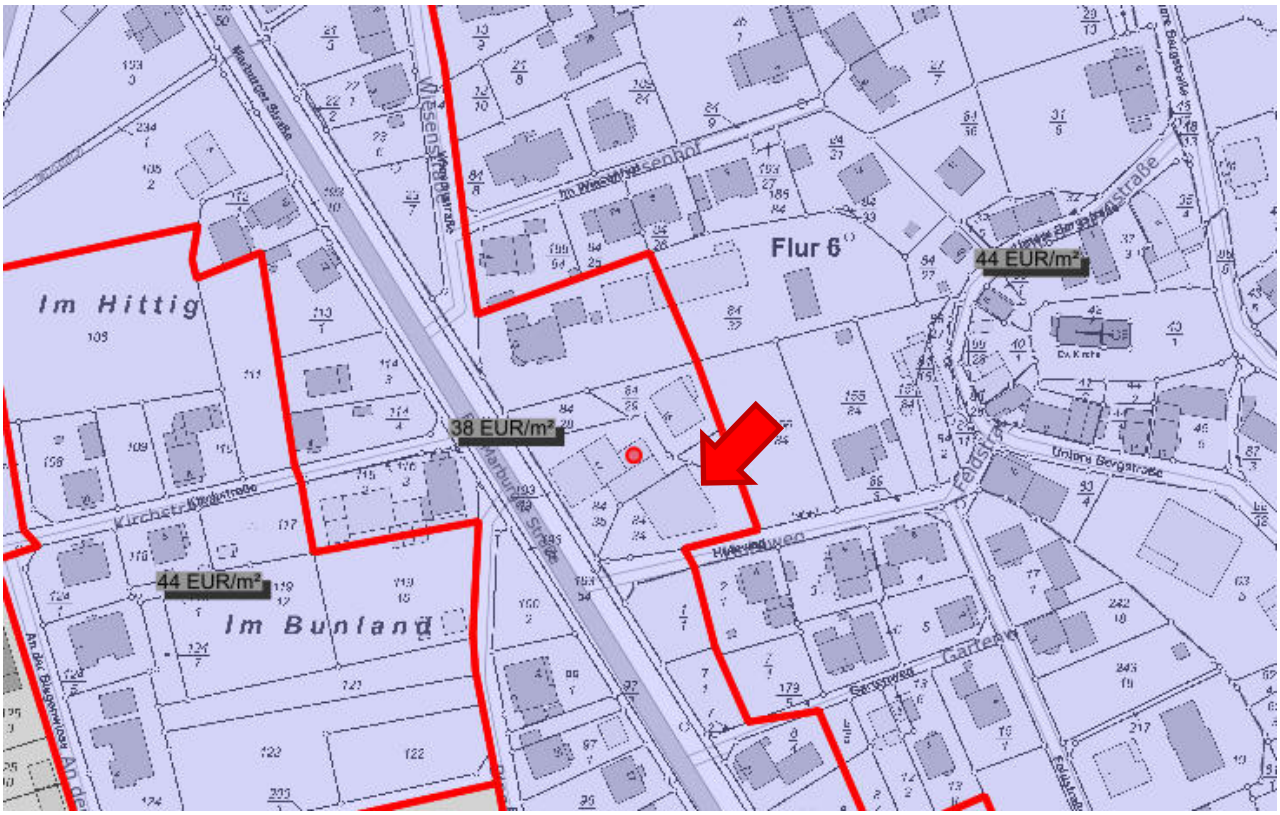
Gebäude: Tankstelle, Marburger Straße 17, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen

Die Berechnung erfolgt aus
- ☐ Fertigmaßen
- ☒ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	+	1,00	6,000	7,490	a	44,94			
2	EG	+	1,00	5,775	15,990	a	92,34			
3	EG	+	1,00	6,375	14,990	a	95,56			
						Summe	**232,84**			**m²**
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	**232,84**		**m²**	

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 8: Baulast – Leitungsrecht zur Erschließung



(Gemeinde/Straße)

1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung **Eckelshausen**, Flur **6**, Flurstück **84/29**, zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. Der Einbau und die Unterhaltung obliegt dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/29	

Anlage 9: Grunddienstbarkeit – Leitungsrecht zur Erschließung



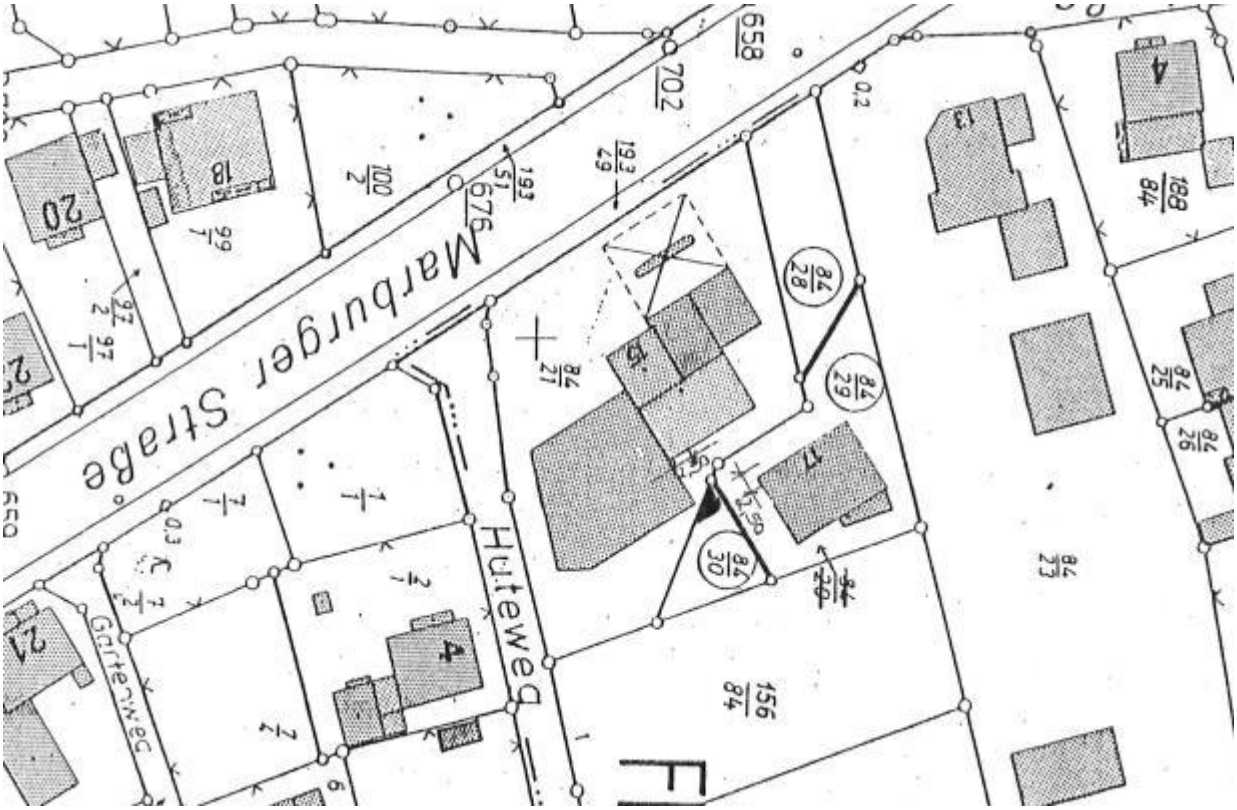
3	2	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29 (Blatt 765 und 766); gemäß Bewilligung vom 02.08.2001 (UR.Nr. 256/2001 des Notars Ernst Peter in Biedenkopf); eingetragen am 16.11.2001. Boßhammer Debus
4	3 5	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29 (Blatt 765/766); gemäß Bewilligung vom 28.12.1999 (UR.Nr. 559/99 des Notars Ernst Peter in Biedenkopf); eingetragen

denkopf Eckelshausen 846 · Letzte Änderung 23.05.2025 · Ausdruck vom 31.07.2025 · Seite 5 von 10

ntsgericht edenkopf | Grundbuch von Eckelshausen | Blatt 846 | Abteilung II | Einlegebogen 2

laufende Nummer der Eintragungen	lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		am 01.02.2000 in Blatt 576 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 26.06.2003. Boßhammer Lixfeld

Anlage 10: Baulast – Abstandsfläche



Grundstück: Biedenkopf , Marburger Straße 15
(Gemeinde/Straße)

1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung **Eckelshausen,** Flur **6,** Flurstück **84/21,** bei der Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 HBO 93 zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche aus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück die baurechtlich notwendigen Abstände einzuhalten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/21	LANDKREIS MARBURG-BIEDENKOPF