



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

**Von der Handwerkskammer  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger**  
für das Handwerk der  
Maurer und Betonbauer  
zuständig: HWK Wiesbaden

**Beratender Ingenieur**  
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)  
**Hans Werner Beck**

Drosselweg 6  
35764 Sinn- Fleisbach

Telefon +49-2772-54412  
Telefax +49-2772-582381  
Mobil +49-170-3096762  
info@hw-beck.de

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

**Amtsgericht Biedenkopf  
Hainstraße 72**

**35216 Biedenkopf**

**Aktenzeichen 70 K 17/24**

# Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

betreffend das im Grundbuch von Weidenhausen **Blatt 1118**  
unter lfd. Nr. 2 eingetragene Grundeigentum

**Gemarkung Weidenhausen, Flur 11**  
Flurstück 17, Hof- und Gebäudefläche,  
297 m<sup>2</sup>

**35075 Gladenbach- Weidenhausen**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Biedenkopf**  
Hainstraße 72  
35216 Biedenkopf

**Ausfertigung für das ZVG-Portal**



## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	<b>Gladenbach-Weidenhausen, Flur 11, Flurstück 17</b>
Ortstermin und Wertermittlungsstichtag	20. November 2024
Grundstücksfläche Flur 11, Flurstück 17	297 m <sup>2</sup>
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	21.050 €
Baujahr/fiktives Baujahr des Gebäudes	1910/ 1958
Restnutzungsdauer	0 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche Erd- und Obergeschoss	134 m <sup>2</sup>
Sachwert (Modell Sachwertrichtlinie und NHK 2010)	
Sachwert der baulichen Anlagen	0 €
Restwert der verwertbaren Bausubstanz	18.714 €
Räumung des Grundstücks und Schimmelbeseitigung	- 10.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>30.000 €</b>

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

- Es sind keine Mieter vorhanden, das Gebäude steht leer.
- Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Es liegt kein Energiepass vor.
- Es sind keine Eintragungen in der Altflächendatei vorhanden.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Auftrag .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Wertrelevante Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage .....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	10
3.3	Bauliche Anlagen .....	11
3.3.1	Ursprungsgebäude.....	13
3.3.2	Anbau aus dem Jahr 1965 .....	15
3.3.3	Ausstattung und Flächen des Gesamtgebäudes ohne Garage.....	16
3.3.4	Garage und Terrasse.....	20
3.4	Sonstiges .....	21
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung.....</b>	<b>23</b>
4.1	Verfahrenswahl .....	23
4.2	Bodenwert Flurstück 17.....	24
4.3	Sachwertverfahren.....	26
<b>5.</b>	<b>Rechte und Belastungen im Grundbuch Abteilung II .....</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>30</b>



## 1. Auftrag

**Beschluss vom  
22.10.2024,  
Aktenzeichen  
70 K 17/24**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 22.10.2024, Aktenzeichen 70 K 17/24, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

**Wüstenrot Bausparkasse**

W&W Platz 1  
70806 Kornwestheim

(Gläubiger)

gegen

**Land Hessen vertr. d.d. Oberfinanzdirektion Frankfurt**

- Resort: Fiskalerbschaften -  
Zum Gottschalkhof 3  
60594 Frankfurt am Main

(Gläubiger)

betreffend das im **Grundbuch von Weidenhausen, Blatt 1118, Gemarkung Weidenhausen, Flur 11**, eingetragene Grundeigentum

lfd. Nr. 2      Flurstück 17, Hof- und Gebäudefläche,  
297 m<sup>2</sup>

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

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die im Verkehrswertgutachten nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energiepass vorliegt.
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In Abteilung II des Grundbuches sind laut Grundbuchauszug Rechte und Lasten eingetragen.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet und dreifach in Schriftform, sowie in elektronischer Fassung mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung eingereicht werden.



## 2. Allgemeines

<b>Mitarbeit an diesem Gutachten</b>	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
<b>Bewertungsobjekt</b>	<p>Das Flurstück 17 ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.</p> <p>Das zweigeschossige Ursprungsgebäude, ursprüngliches Baujahr um 1910 ist unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Am 01.04.1965 wurde ein ebenfalls zweigeschossiger Anbau an das Gebäude genehmigt. Auch der Anbau ist unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.</p> <p>Anstelle einer Eingangsterrasse ist im Jahr 1992 eine Garage mit begehbare Dachfläche, die wieder als Zugang zum Erdgeschoss dient, angebaut worden.</p>
<b>Grundbuchrechtliche Angaben</b>	<p>Das zu bewertende Grundeigentum ist in folgendes Grundbuch eingetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Amtsgericht Biedenkopf, Grundbuch von Weidenhausen</li><li>• Blatt 1118, lfd. Nr. 2, Gemarkung Weidenhausen,</li><li>• Flur 11, Flurstück 17, Hof- und Gebäudefläche, Größe 297 m<sup>2</sup></li></ul>
<b>Eigentümer</b>	<p>Eigentümer laut Grundbuchauszug ist das</p> <p><b>Land Hessen vertr. d.d. Oberfinanzdirektion Frankfurt</b></p> <p>- Resort: Fiskalerbschaften -</p>
<b>Mieter</b>	Das Gebäude steht leer.
<b>Wertermittlungstichtag</b>	Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde am <b>20.11.2024</b> durchgeführt. Dieser Tag gilt auch als Wertermittlungstichtag.
<b>Ortsbesichtigung</b>	<p>Die Ortsbesichtigung wurde am 20.11.2024 in der Zeit von 11.00 Uhr bis 11.40 Uhr durchgeführt.</p> <p>Beim Ortstermin waren anwesend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Herr Ringsdorf (Landesbetrieb Immobilien, Hessen)</li><li>• Herr Herzog (Nachbar mit Ortskenntnis))</li><li>• Frau Barbara Beck</li><li>• und der Unterzeichnende.</li></ul> <p>Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 49 Digitalfotos gefertigt.</p>
<b>Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schriftliche Auskunft vom Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf über Baulasten vom 31.10.2024</li><li>• Schriftliche Auskunft von der Stadt Gladenbach über Bebauungsplan, Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalbeiträge vom 11.11.2024.</li><li>• Aktenscans der Stadtverwaltung Gladenbach vom 11.11.2024.</li><li>• Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 10.12.2024</li></ul>



**Wesentliche rechtliche Grundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**Wesentliche Literatur**

- Kleiber, Wolfgang  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch  
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen  
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien  
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.  
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2024 für den Bereich der Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg



### 3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage

**Lage der Stadt Gladenbach** Gladenbach liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen.

<b>Entfernungen</b>	• zur Kreisstadt Marburg	23 km
	• nach Biedenkopf	20 km
	• nach Herborn	28 km
	• nach Gießen	35 km
	• nach Frankfurt	95 km
	• nach Wiesbaden	120 km

<b>Verkehrsanbindung</b>	• Autobahnanschlussstelle Herborn Süd (A 45)	ca. 30 km
	• Autobahnanschlussstelle Gießener Nordkreuz	ca. 25 km
	• Bundesstraße 255	ca. 2 km
	• Bahnhof in Niederweimar	ca. 13 km
	• Bushaltestelle	ca. 0,5 km

**Internetpräsenz der Stadt Gladenbach** *Die Stadt Gladenbach im Gladenbacher Bergland bietet alles, was eine moderne Kleinstadt auszeichnet.*

*Die biotropische Schonanlage inmitten ausgedehnter Laub-, Nadel- und Mischwälder brachte bereits 1958 für die Kernstadt die staatliche Anerkennung als "Luftkurort". 1971 erfolgte die Verleihung des Prädikates "staatlich anerkannter Kneipp- und Luftkurort" und 1983 die Anerkennung als "Kneipp-Heilbad".*

*Für die Menschen in der Region übt Gladenbach mit seinen 15 Stadtteilen und ca. 13.000 Einwohnern eine wichtige Versorgungsfunktion aus. Gladenbach als Mittelzentrum und gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt ist es gelungen, Gewerbe und Industrie mit Kur- und Fremdenverkehrswesen zu vereinbaren. Dies wurde durch räumliche Trennung der Standorte erreicht.*

*Die Stadt Gladenbach besitzt eine Vielzahl der sogenannten weichen Standortfaktoren wie z.B. einen gut strukturierten Einzelhandelsbereich im Stadtkern oder die ausgezeichnete Ausstattung mit Ärzten.*

*Der Ruf Gladenbachs als Einkaufszentrum ist nicht zuletzt auf das hervorragende Parkangebot mit über 1.200 kostenlosen öffentlichen Parkplätzen in der Kernstadt zurückzuführen.*

*Gladenbach besitzt ein gut ausgebautes Wanderwegenetz mit über 500 km Wegen.*

*Über die Region hinaus bekannt ist Gladenbach durch die vielen Veranstaltungen und Highlights, die im Laufe eines Jahres präsentiert werden. So fand in 1999 die Schach-Weltmeisterschaft der Seniorinnen und Senioren statt. Die deutschen Heißluftballonmeisterschaften wurden neben 1999 im Jahre 2004 bereits zum 2. Mal ausgetragen, ebenfalls ein Ereignis von bundesweiter Bedeutung.*



*Absoluter jährlicher Höhepunkt in Gladenbach ist der traditionelle Kirchschützenmarkt. Über 100.000 Besucher füllen bei diesem Volksfest am ersten Juliwochenende die Straßen.*

*Das "Haus des Gastes" bietet moderne Räumlichkeiten für Großveranstaltungen, Tagungen, Kongresse und ähnliches. Es dient als Informationszentrum und Begegnungsstätte für Urlauber, Kurgäste und Bürger. Weiterhin sind ein Reitplatz und eine Reithalle vorhanden. Hier finden auch größere überregionale Turniere und Reitsportveranstaltungen statt.*

*1972 schloss sich die Gemeinde Runzhausen freiwillig an Gladenbach an, und am 01. Juli 1974 wurden weitere 12 Gemeinden des ehemaligen Kreises Biedenkopf und eine Gemeinde des ehemaligen Kreises Marburg durch Gesetz eingegliedert.*

*Zur Stadt Gladenbach gehören neben der Kernstadt die Gemeinden:*

*Bellnhausen, Diedenhausen, Erdhausen, Friebertshausen, Fronhausen, Kehlmbach, Mornshausen, Rachelshausen, Römershausen, Rüchenbach, Runzhausen, Sinkershausen, Weidenhausen und Weitershausen*

#### **Lage im Stadtgebiet**

Das Bewertungsobjekt liegt im **Stadtteil Weidenhausen**, einer Gemeinde mit 2.500 Einwohnern mit überwiegend dörflichem Charakter.

*Im hessischen Hinterland, inmitten vieler Hügel und Berge, im Tal der Salzböde, liegt unser Heimatdorf WEIDENHAUSEN.*

*Weidenhausen ist staatlich anerkannter Luftkurort und besitzt Wanderwege mit über 500 km Länge.*

*Wir sind seit 1974 Stadtteil von Gladenbach im Landkreis Marburg-Biedenkopf.*

*Wir sind stolz darauf Weidenhäuser zu sein und einer intakten Dorfgemeinschaft anzugehören.*

*Weidenhausen, von jeher ein Ort mit reichem Vereinsleben, erfuhr gerade in den letzten Jahren vielfältige Impulse, die zur Aufarbeitung der Zusammengehörigkeit und der Pflege des heimatlichen Brauchtums führten. Besonders das Angebot der Vereine, Geschäftsleute und Ärzte machen Weidenhausen zu einem attraktiven Örtchen.*

#### **Nähere Umgebung**

Das Bewertungsobjekt liegt in einer schmalen Erschließungsstraße im Dorfkern von Weidenhausen.

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich überwiegend Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser in teilweise geschlossener Bauweise.

#### **Grundstücksform**

Das Flurstück 17 hat eine fast rechteckige Grundstücksform mit einem günstigen Seitenverhältnis.

#### **Topografie**

Das Grundstück liegt an einem Südwesthang. Das Kellerwerk ist von der Südseite aus ebenerdig erreichbar. Das Niveau des Kellergeschosses liegt über der Erschließungsstraße auf der Westseite.



**Immissionen**

Das Bewertungsobjekt liegt an einer wenig befahrenen Erschließungsstraße. Aufgrund des allgemein geringen Verkehrsaufkommens in der Ortsmitte von Weidenhausen sind keine störenden Immissionen durch den Verkehr am Objekt wahrnehmbar.

**Parkplätze**

Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Grundstück selbst in Form von einer Garage und einem Stellplatz auf dem unbefestigten Hof vorhanden.

Die allgemeinen Platzverhältnisse lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe im öffentlichen Straßenraum vor dem Grundstück aufgrund der geringen Straßenbreite nur sehr eingeschränkt zu.

**Lagebeurteilung  
insgesamt**

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mäßige Wohnlage im Ortskern von Weidenhausen
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- leichte Südwesthanglage
- geringe Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Besonnungslage
- geringe Aussichtsfläche



### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

- Mietverträge** Das Gebäude steht leer.
- Gewerbliche Nutzung** Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dienen die Räume nur zu Wohnzwecken. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Rechte und Lasten in Abt. II d. Grundbuchs** In Abteilung II des Grundbuches sind laut Grundbuchauszug folgende Rechte und Lasten eingetragen:
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit, bestehend aus einer Baubeschränkung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 11, Nr. 16. Mit Bezug aus die Bewilligung vom 23. November 1964.*
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit, bestehend aus einem Baurecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 11, Nr. 18. Mit Bezug aus die Bewilligung vom 23. Januar 1965.*
- Grenzbebauung** Entlang der Nordwestgrenze besteht Grenzbebauung, das Ursprungsbäude steht nur mit geringem Abstand zur Straßenparzelle.
- Baulasten** Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 31.10.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Altlasten** Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, ist in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück **keine Eintragung** vorhanden.
- Baurecht** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Gladenbach vom 05.11.2024 existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, der seit dem 22.02.1966 rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 2 Weidenhausen** mit folgenden Festsetzungen:
- |         |                          |
|---------|--------------------------|
| WA      | allgemeines Wohngebiet   |
| GFZ/GRZ | 0,4/0,7                  |
|         | zweigeschossige Bebauung |
|         | offene Bauweise          |
- Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes.  
Das Objekt liegt in keinem Bereich, für den eine Veränderungssperre beschlossen wurde.  
Die Bebauung auf dem Grundstück ist nicht denkmalgeschützt.  
Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsgebiet nach dem Flurbereinigungsgesetz.  
Das Grundstück liegt in keinem Umlegungsgebiet.  
Für das Grundstück ist keine vereinfachte Umlegung eingeleitet.  
Es sind keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen für das Bewertungsobjekt bekannt.
- Abgabenrechtliche Situation** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Gladenbach fallen derzeit keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück an.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### Allgemeines

Das zweigeschossige Ursprungsgebäude, Baujahr vermutlich um 1910 ist aus unverputztem Ziegelsteinmauerwerk hergestellt und unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

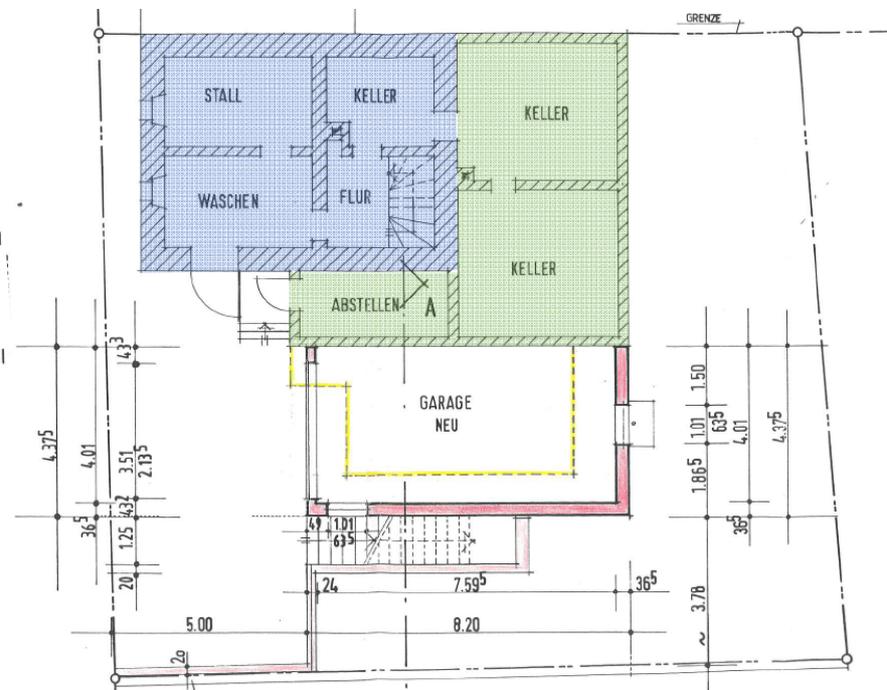
Am 01.04.1965 wurde ein ebenfalls zweigeschossiger Anbau an das Gebäude genehmigt. Der Anbau aus Bimshohlblocksteinen ist außen nicht verputzt, ist unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Anstelle einer Eingangsterrasse ist im Jahr 1992 eine Garage mit begehbare Dachfläche, die wieder als Zugang zum Erdgeschoss dient, angebaut worden.

#### Plan zum Garagenanbau 1992

#### Ursprungsgebäude blau unterlegt

#### Anbau von 1965 grün unterlegt

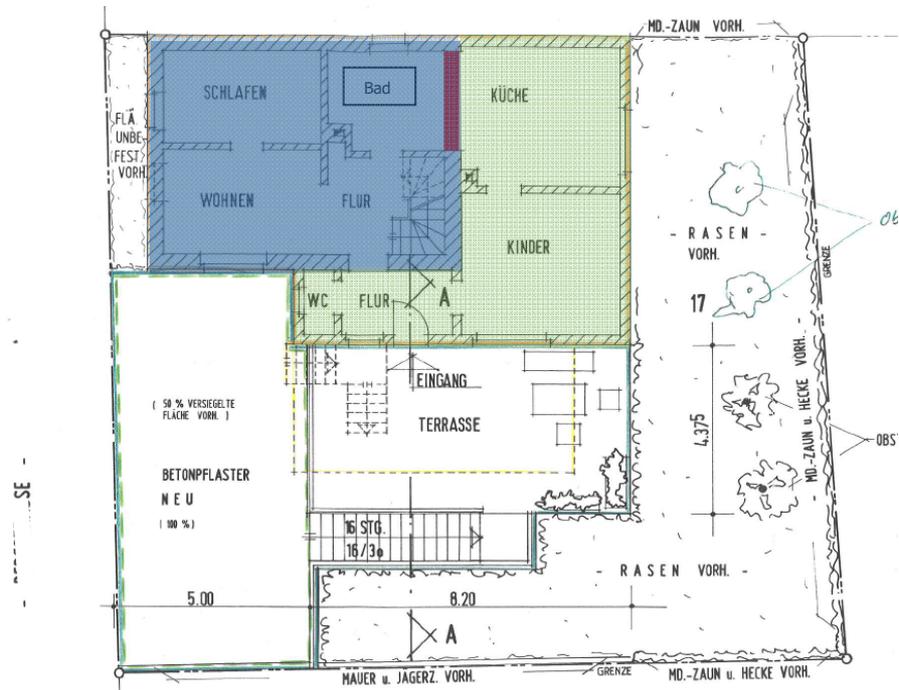


**Plan zum  
Garagenanbau 1992**

**Ursprungsgebäude  
blau unterlegt**

**Anbau von 1965  
grün unterlegt**

**Das Bad ist zur Küche  
hin abgeschlossen**





### 3.3.1 Ursprungsgebäude

#### **Vorbemerkung**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

#### **Baujahr**

Das Baujahr des Ursprungsgebäudes geht aus den Bauakten der Stadt Gladenbach nicht hervor, aufgrund der Bauweise ordne ich das Baujahr des Gebäudes in die Zeit um 1910 ein.

#### **Bauweise des Wohnhauses**

- Einfamilienhaus in Massivbauweise,
- Außenwände in Ziegelmauerwerk ca. 38 cm dick
- Bruchsteinwände im Keller
- Fassade unverputzt
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Satteldach, Dacheindeckung mit Ziegeln
- oberste Geschossdecke nicht gedämmt
- Stahlsteindecke (Kappendecke) über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über den weiteren Geschossen
- Holzfenster mit Doppelverglasung, einzelne Fenster erneuert
- Rollläden nachgerüstet
- Holztreppe zwischen Erd- und Dachgeschoss
- Bruchsteintreppe zum Keller

#### **Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

##### **Erdgeschoss:**

- Wände und Decken verputzt und tapeziert
- Deckenverkleidungen teilweise mit Kunststoffplatten
- Bodenbeläge überwiegend PVC
- Bodengleiche Dusche mit Abtrennung (Fertigstellungsrückstand)
- Beheizung mit Einzelöfen in den Räumen

##### **Obergeschoss:**

- Wände und Decken verputzt und tapeziert
- Bodenbeläge überwiegend PVC
- Bad mit Waschbecken, Wände gefliest, zurzeit rückgebaut

Überwiegend ältere Holztüren als Zimmertüren

Wenige Schalter und Steckdosen

Elektroverteilung ohne FI- Schalter, Schaltschrank Baujahr 1982

Warmwasserbereitung über einen elektrischen Durchlauferhitzer

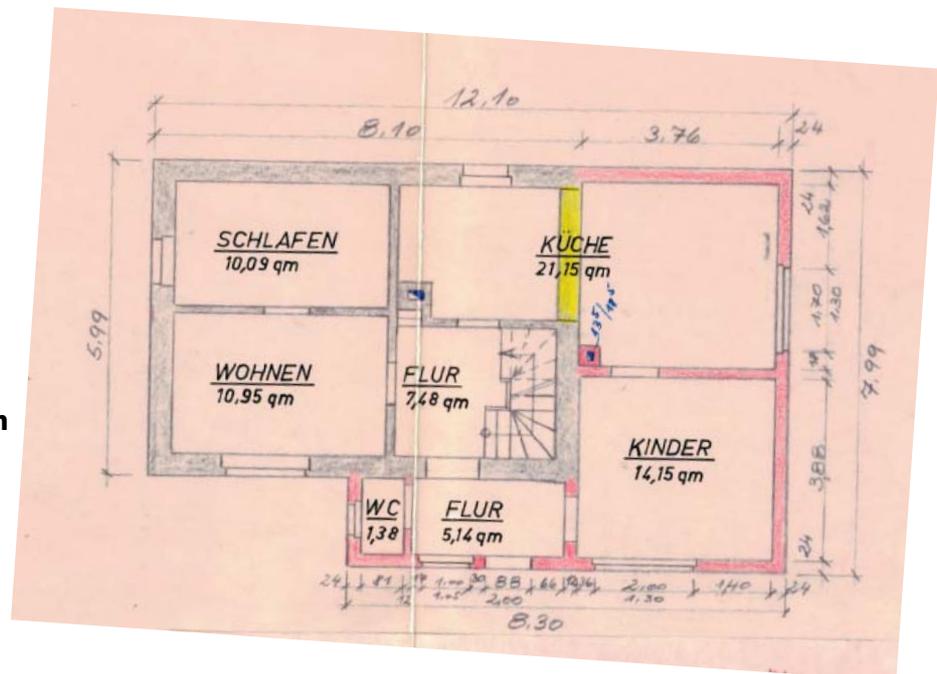
### Erdgeschoss

Das Ursprungsgebäude ist grau dargestellt

Der geplante Durchbruch Küche ist nicht ausgeführt

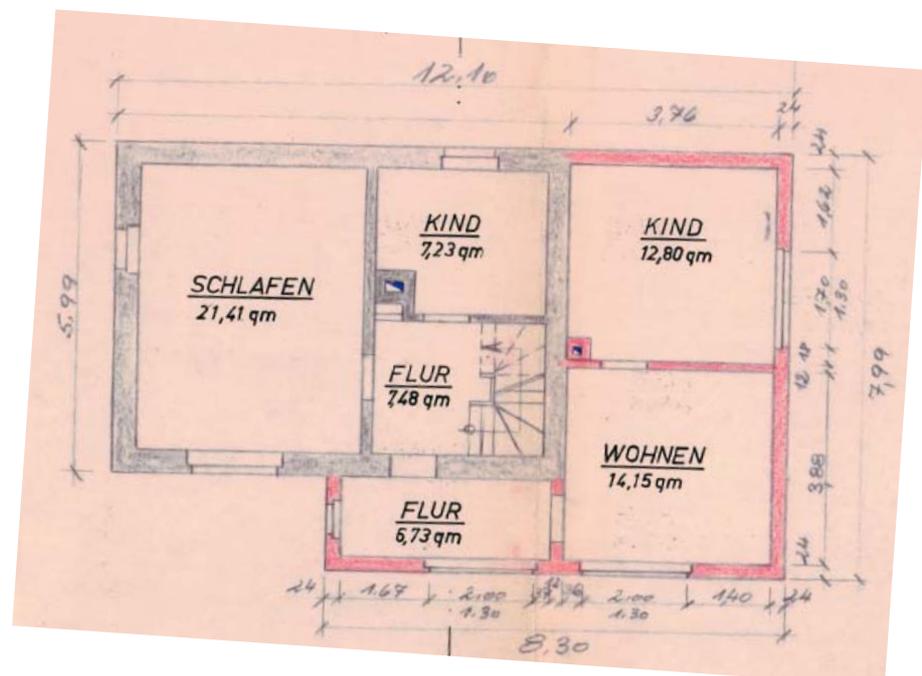
Die Wand zwischen Schlafen und Wohnen ist entfernt worden

Die nicht fertiggestellte Dusche ist im Altbau (Küche)



### Obergeschoss

Der Anbau ist rot dargestellt





### 3.3.2 Anbau aus dem Jahr 1965

#### Allgemeines

Aus dem Jahr 1964 mit Genehmigungsvermerk vom 01. April 1965 existiert der Plan für den Anbau. Das nach wie vor außen unverputzte Gebäude besteht aus 24 cm starkem Bimshohlblockmauerwerk.

Der geplante Durchbruch im Erdgeschoss, der einen Raum des Ursprungsgebäudes mit dem Anbau zu einer großen Wohnküche verbinden sollte, ist nicht hergestellt oder wieder verschlossen worden.

#### Bauweise des Anbaus

- Außenwände in Bimshohlblockmauerwerk 24 cm dick
- Schwerbetonhohlblocksteine im Keller
- Fassade unverputzt
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Satteldach, Dacheindeckung mit Ziegeln
- oberste Geschossdecke nicht gedämmt
- Einschubdecke (Montagedecke) über dem Keller- und Erdgeschoss
- Holzbalkendecke über dem Obergeschoss
- Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden

#### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

##### Erdgeschoss:

- Wände und Decken verputzt und tapeziert
- Bodenbeläge überwiegend PVC
- Toilette im Vorflur
- Beheizung mit Einzelöfen in den Räumen

##### Obergeschoss:

- Wände und Decken verputzt und tapeziert
- Bodenbeläge überwiegend PVC
- Toilette im Vorflur nur durch Vorhang abgetrennt

Überwiegend ältere Holztüren als Zimmertüren  
Wenige Schalter und Steckdosen

#### Wasserschaden

Eine geplatze Wasserleitung an der Toilette im Obergeschoss hat den Wasserschaden mit der zwischenzeitlich auftretenden Schimmelbildung verursacht.

### 3.3.3 Ausstattung und Flächen des Gesamtgebäudes ohne Garage

#### Allgemeines

Anbau und Ursprungsgebäude können hinsichtlich der Ausstattung zusammengefasst werden. Auch bei den wohnlich nutzbaren Räumen wird nicht unterschieden, da wertrelevante Unterschiede in der Ausstattung nicht auszumachen sind.

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

#### Gebäudetyp 1.12

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

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,495	0,505	0,000	0,000	0,000	1,00
---	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
<b>rechnerische Gesamtnutzungsdauer</b>	29,70	32,83	0,00	0,00	0,00	<b>63</b>

<b>Kostenkennwert (Summe)</b>	<b>282,15</b>	<b>320,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>603</b>
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>

#### Kostenkennwert und Gesamtnutzungsdauer anhand der Ausstattung

#### Bewertung der Ausstattung

Entsprechend den Kriterien der Sachwertrichtlinie und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als freistehendes Einfamilienhaus eingeordnete Gebäude (Typ 1.12) überwiegend einen Ausstattungsstandard der Stufe 1 bis 2, wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.



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

	1	2	3	4	5		
<b>Außenwände</b>	<p>Holzwerk, Ziegelmauerwerk; Fugengestrich, Putz, Verklebung mit Fasernerbäulen, Blumenstrich oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</p> <p><b>100,00%</b></p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gipsstrich oder Holzböckelmauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverklebung; Holzblech- oder Holzwerkstoffsystem oder Wärmelämmputz (nach ca. 1995)</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtmauer, Kalksandmauerwerk, Gasbeton; Holzputz; Wärmelämmputzsystem oder Wärmelämmputz (nach ca. 1995)</p>	<p>Verfugtes Mauerwerk, zweischalig, Innenputz, Vormangelssele (z.B. Naturfaserfeste, Elemente aus Kupfer-/Boraxblech, mehrgeschossige Glasfasermatten) im Passivhausstandard</p>	<p>aufwendig gestrichelte Fassaden mit konkreter Giebelung (Stützenstellungen, Ecker etc.), Sockel- oder -riegel, Naturfaserfeste, Elemente aus Kupfer-/Boraxblech, mehrgeschossige Glasfasermatten im Passivhausstandard</p>	<p><b>20%</b></p>	
<b>Dach</b>	<p>Dachpappe, Fasernerbäulen / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung</p> <p><b>100,00%</b></p>	<p>einfache Betondecksteine oder Tondachziegel, Blumenstrich; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</p>	<p>Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondecksteine und Tondachziegel, Blumenstrich; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)</p>	<p>glasene Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschicht; schwere Metallfachdeck; besondere Dachformen; z.B. Mansarden, Walmdach; Aufsperrdämmung; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>hochwertige Enddeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegliederung, befehrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; architektonische Dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p>	<p><b>100,00%</b></p>	
<b>Feenster und Außentüren</b>	<p>Einfachverglasung; einfache Holztüren</p> <p><b>100,00%</b></p>	<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Holztüren mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Holztüren (meistlich); Holztüren mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</p>	<p>Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenflügel; Besondere Einbruchschutz</p>	<p>große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Sonnenschutz, Sonnenschutz); Außenflügel in hochwertigen Materialien</p>	<p><b>100,00%</b></p>	
<b>Innenwände und -türen</b>	<p>Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze; einfache Kalkstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen</p> <p><b>50,00%</b></p>	<p>massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzstrahlwände mit Gipskarton), Gipskarton; leichte Türen, Stahlzugen</p>	<p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzeugen</p>	<p>Schmiedewerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetüren, Glastüren, strukturierte Türblätter</p>	<p>gestrichelte Wandblöcke (z.B. Pleierkonstruktion), abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele; Verkleidungen (Eldholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türprofile</p>	<p><b>100,00%</b></p>	
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	<p>Holzbalckendecken ohne Füllung, Spaltenputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz</p> <p><b>50,00%</b></p>	<p>Holzbalckendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Beton- und Holzbalckendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe; Trittschallschutz</p>	<p>Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidungen (Eldholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; raumhohe aufwendige Geländer</p>	<p>Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Eldholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; raumhohe aufwendige Geländer</p>	<p><b>100,00%</b></p>	
<b>Fußböden</b>	<p>ohne Belag</p> <p><b>100,00%</b></p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststoffplatten</p>	<p>Natursteinplatten, Festparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden</p>	<p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eichenholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion</p>	<p><b>100,00%</b></p>	
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	<p>einfaches Bad mit Stand-WC; ; Installation auf Putz, Oberensstrich, einfache PVC-Bodenbeläge</p> <p><b>100,00%</b></p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen; teilweise gefliest</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gaste-WC; Wand- und Bodenfliesen, reumhoch gefliest</p>	<p>1-2 Bäder mit W, zwei Waschbecken, W, hochwertige Wand- und Bodenplatten (Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität</p>	<p>mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gaste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität</p>	<p><b>9%</b></p>	
<b>Heizung</b>	<p>Einzelöfen, Schwerkraftheizung</p> <p><b>100,00%</b></p>	<p>Fern- oder Zentralheizung, einfache Gas- oder Wärmepumpe, Heizstrahlheizkörper, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)</p>	<p>elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur-Brennwertkessel</p>	<p>Fußbodenheizung, Solekollatoren für Wärmepumpe, zusätzliche Kaminheizung</p>	<p>Solekollatoren für Wärmepumpe, zentrale und Heizung, Brennwertkessel, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminheizung</p>	<p><b>100,00%</b></p>	
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	<p>sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz</p> <p><b>50,00%</b></p>	<p>wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen</p>	<p>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zählerstrahl (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Klippverbindungen</p>	<p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, Klimaanlage, Wärmehaushalt, mehrere LAN und Fernverbindungen</p>	<p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, Klimaanlage, Wärmehaushalt, mehrere LAN und Fernverbindungen</p>	<p><b>100,00%</b></p>	

### Brutto- Grundfläche NHK 2010

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

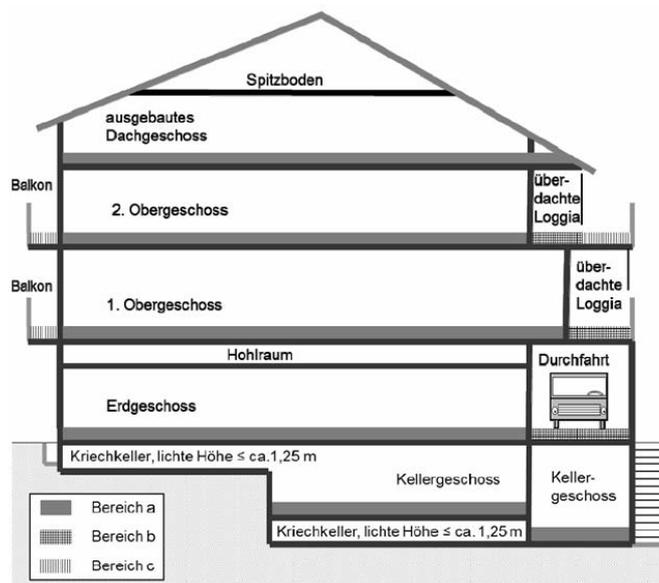
In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung 1).

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden (vgl. Nr. 4.1.1.6 Abs. 3) und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



### Brutto- Grundfläche

Ursprungsgebäude:	$8,10 \cdot 6,10$	$= 49,41 \text{ m}^2$
	$8,10 \cdot 5,99 \cdot 3$	$= 145,56 \text{ m}^2$
		<u>194,97 m<sup>2</sup></u>

Anbau:	$4,00 \cdot 7,99 + 4,30 \cdot 1,89$	$= 40,09 \text{ m}^2$
	$4,00 \cdot 7,99 + 4,30 \cdot 2,00 \cdot 3$	$= 121,68 \text{ m}^2$
		<u>161,77 m<sup>2</sup></u>

**Brutto- Grundfläche gerundet**

**357 m<sup>2</sup>**

**Gesamtnutzungsdauer**

Nach der Sachwertrichtlinie liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Einfamilienhauses mit dieser Ausstattung bei **63 Jahren**.

**Mittleres Baujahr**

Unter der Voraussetzung, dass das Ursprungsgebäude im Jahr 1965 umfassend modernisiert worden ist und es erst im Jahr 1930 errichtet wurde, hätte das Teilgebäude eine rechnerische Restnutzungsdauer von maximal 50 Jahren, somit bis zum Jahr 2015 gehabt und somit das fiktive Baujahr  $2015 - 63 = 1952$ . Zusammen mit dem Anbau aus dem Jahr 1965 kann man gewichtet über die Brutto- Grundfläche das gemeinsame mittlere Baujahr

$$(1952 * 194,97 + 1965 * 161,77) / 356,74 = \mathbf{1958}$$

ermitteln.

**Restnutzungsdauer des Gebäudes**

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

Die rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich demnach wie folgt:

Gesamtnutzungsdauer	63 Jahre
mittleres Baujahr	1958
Restnutzungsdauer bis	2021
Restnutzungsdauer am WES 2024	0 Jahre

Die kleineren, teilweise nicht vollendeten Modernisierungen ermöglichen derzeit keine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes.

**Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen**

Zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche wurden die von der Stadt Gladenbach zur Verfügung gestellten Planunterlagen herangezogen und durch eigene Feststellungen beim Ortstermin ergänzt.

**Erdgeschoss:**

Schlafen mit Wohnen	10,09+ 10,95+ 4,07* 0,12	21,41 m <sup>2</sup>
Bad		7,21 m <sup>2</sup>
Flur ohne Treppe ca.		5,00 m <sup>2</sup>
Zimmer im Anbau		12,80 m <sup>2</sup>
Kinder		14,15 m <sup>2</sup>
Flur und WC		<u>6,52 m<sup>2</sup></u>
Summe EG		66,82 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

wie Erdgeschoss + 6,73- 6,52	67,03 m <sup>2</sup>
------------------------------	----------------------

**Wohnfläche rund: 134 m<sup>2</sup>**

Hinzu kommt die Terrassenfläche über der Garage mit einer Fläche von rund 44 m<sup>2</sup>, die jedoch allenfalls mit  $\frac{1}{4} = 11 \text{ m}^2$  auf die Wohnfläche angerechnet werden kann.



### **3.3.4 Garage und Terrasse**

#### **Allgemeines**

Die Pläne aus dem Jahr 1992 sind unter Punkt 3.3 als Gesamtübersicht eingefügt.

#### **Bauliche Anlagen**

Die aus Bimshohlblocksteinen hergestellte Garage ist außen (im sichtbaren Bereich) und innen unverputzt. Die Decke ist als Stahlbetondecke hergestellt und wird zusammen mit der stark verwitterten Außentreppe als Hauszugang und Freisitz genutzt. Ein Garagentor ist nicht eingebaut worden.

Die Decke ist zwar oben abgedichtet, jedoch fehlt der Belag. Die Abdichtung ist nicht nach den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks ausgeführt, die Anschlusshöhen an das Wohnhaus sind unzureichend.

#### **Restnutzungsdauer**

Garage und Wohnhaus bilden eine Schicksalsgemeinschaft, auch die festgestellten Mängel führen dazu, dass das Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat.

### 3.4 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Im Übrigen verweise ich auf die Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.
- Erschließung** Das Grundstück wird von einer gering befahrenen innerörtlichen Erschließungsstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.
- Energetische Qualität** Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden.
  - Eigentümer von Wohngebäuden sowie von Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 (2013-02) erfüllen, nach dem 31. 12 2015 so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke  $0,24 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  nicht überschreitet.
- Energieausweis** Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.
- Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden.**
- Da es sich um ein bisher energetisch nicht saniertes Gebäude handelt, kann das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht werden. Nicht, oder nur teilweise sanierte Gebäude aus diesen Baujahren haben in der Regel einen Endenergiebedarf von mindestens  $250 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ , ein Energieausweis würde dies durch das Energielabel „H“ dokumentieren.

**Schadstoffrisiken**Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

Mindestens der Anbau ist zu einer Zeit errichtet worden in der fast immer Schadstoffe in die Gebäude eingetragen (eingebaut) wurden.

**Schimmelbildung  
Hausschwamm**

Infolge des Wasserschadens sind verschiedene Bauteile im Erdgeschoss mit Schimmel befallen. Hinweise auf Hausschwamm haben sich bei der Ortsbesichtigung **nicht** ergeben.

**Anmerkung**

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

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

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



## 4. Wertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl

**Begründung der Verfahrenswahl** Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein freistehendes **Einfamilienwohnhaus mit Garage**.

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

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

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

**Vorgehensweise im Sachwertverfahren** Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

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

## 4.2 Bodenwert Flurstück 17

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte** Eine am 20.11.2024 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Gutachterausschuss für die Zone der Wohnbaufläche, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 den Bodenrichtwert mit **75 €/m<sup>2</sup>** festgestellt hat. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt das Mischgebiet an, dort ist ein Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup> festgestellt worden.

**Bodenrichtwert und Bodenwert** Der Bodenrichtwert von 75 €/m<sup>2</sup> bezieht sich auf folgende Merkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>
- WGFZ= 0,6

Der Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup> bezieht sich auf folgende Merkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- gemischte Baufläche
- Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>
- WGFZ= 0,8

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten des Bewertungsgrundstücks nicht vollständig überein.

### Flurstück 17

- erschließungsbeitragsfrei
- Allgemeines Wohngebiet
- Sehr enge Bebauung
- Grundstücksfläche 297 m<sup>2</sup>

### Anpassung wegen der Lage innerhalb der Richtwertzone

Die Bodenrichtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist nicht auf die vorherrschenden Gegebenheiten abgestimmt. Die Lage ist wegen der engen Bebauung mindestens ansatzweise in die benachbarte Zone einzuordnen. Eine Anpassung wegen der Lage ist erforderlich, ich schätze eine Anpassung um 7,50 €/m<sup>2</sup>, somit einen Mittelwert zwischen beiden Bodenrichtwertzonen.

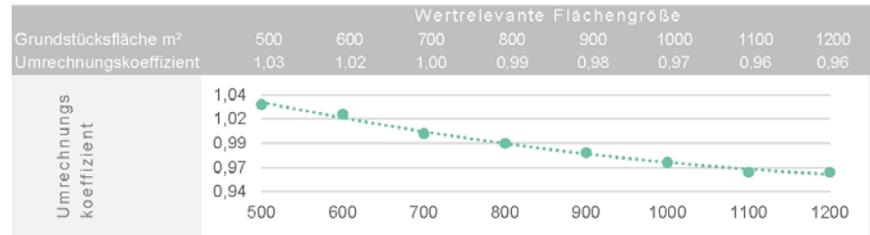
### Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 700 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einem Mischgebiet. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 297 m<sup>2</sup>.

Wegen der zum Richtwertgrundstück unterschiedlichen Größe ist eine Anpassung vorzunehmen. Im Immobilienmarktbericht sind Umrechnungskoeffizienten wiedergegeben, die hier zur Anwendung kommen.

### 9.6.3 Umrechnungskoeffizienten „Flächengröße“ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken



Bei Anwendung der vom Amt für Bodenmanagement festgestellten Werte ergibt sich folgender extrapolierte Umrechnungsfaktor:

Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>	1,00
	297 m <sup>2</sup>	1,05 (extrapoliert)

Die festgestellten Umrechnungsfaktoren ergeben einen Umrechnungskoeffizienten von ca.  $1,05 / 1,00 = 1,05$

#### Anpassung wegen der Grundstücksform

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

#### Anpassung aufgrund des Stichtages

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist nicht erforderlich, die regionalen Grundstückspreise stagnieren derzeit auf diesem Niveau.

#### Erschließungsbeiträge

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Gladenbach sind die Erschließungsbeiträge bezahlt, es fallen derzeit keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück an.

#### Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

##### Flurstück 17:

Bodenrichtwert	75,00 €/m <sup>2</sup>
- Anpassung wegen der Lage	- 7,50 €/m <sup>2</sup>
Zwischenwert	67,50 €/m <sup>2</sup>
* Anpassung wegen der Größe	1,05
* Grundstücksgröße insgesamt	297 m <sup>2</sup>
<b>= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert</b>	<b>21.050 €</b>

### 4.3 Sachwertverfahren

#### Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Marburg regionale Auswertungen veröffentlicht. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17% Baunebenkosten angegeben.

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben und mithilfe der Wägungsanteile die Restnutzungsdauer und mithilfe der Kostenkennwerte die Normalherstellungskosten für den vorliegenden Gebäudetyp in Höhe von **603 €/m<sup>2</sup> BGF** ermittelt.

#### Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert- Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

#### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

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

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

$$127,0/90,1 = \mathbf{1,410} \text{ gestiegen.}$$

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

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

Der Baupreisindex für das vierte Quartal 2024 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet.

Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalssteigerungen, lässt sich ein Prognosewert für das 4. Quartal 2024 in Höhe von

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

**Kostenkennwert im vorliegenden Fall**

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

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

**Brutto- Grundfläche**

Die Brutto- Grundfläche wurde unter Punkt 3.3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu **ca. 357 m<sup>2</sup>** ermittelt.

**Herstellungskosten**

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

korrigierter Kostenkennwert		1.116 €/m <sup>2</sup>
* Brutto- Grundfläche		357 m <sup>2</sup>
= Normalherstellungskosten des Wohngebäudes		<b>398.412 €</b>

**Herstellungskosten der Garage**

Die Normalherstellungskosten für Garagen werden in der Sachwertrichtlinie mit 485 €/m<sup>2</sup> angegeben. Der Kostenkennwert wird auch hier angesetzt, da sich die Mehrkosten aus der Terrassennutzung und die Defizite aus fehlendem Innenputz und Gargentor nahezu ausgleichen. Mit der Umrechnung aufgrund des Baupreisindex und der Fläche von 44 m<sup>2</sup> ergeben sich die

Normalherstellungskosten der Garage		
485 €/m <sup>2</sup> * 1,410 * 1,313 * 44 m <sup>2</sup>		= <b>39.507 €</b>

**Gesamtnutzungsdauer für NHK 2010**

Nach der Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergibt sich für Einfamilienhäuser mit der oben ermittelten Ausstattungs- Standardstufe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer **von 63 Jahren**.

**Lineare Alterswertminderung**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 63 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 0 Jahren am Wertermittlungstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von 100 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten		437.919 €
- Alterswertminderung		<u>- 437.919 €</u>
<b>Sachwert des Wohnhauses und der Garage</b>		<b>0 €</b>

**Anmerkung besondere objektspezifische Merkmale**

Das Gebäude ist im vorhandenen Zustand nicht mehr wirtschaftlich nutzbar, es ist jedoch nicht einsturzgefährdet, so dass Teile der Bausubstanz weiterverwendet werden können. Ich schätze den verwertbaren Anteil auf rund 5% der der Herstellungskosten ohne die enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17%, somit auf

5% * 437.919 € / 1,17 =		18.714 €
-------------------------	--	----------

Hiervon abzuziehen sind die Kosten der Schimmelbeseitigung und die besenreine Räumung des Gebäudes. Zusammen schätze ich diese Kosten auf rund 10.000 €.



## 5. Rechte und Belastungen im Grundbuch Abteilung II

**Rechte und Lasten in Abt. II d. Grundbuchs** In Abteilung II des Grundbuches sind laut Grundbuchauszug folgende Rechte und Lasten eingetragen:

*lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit, bestehend aus einer Baubeschränkung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 11, Nr. 16. Mit Bezug aus die Bewilligung vom 23. November 1964.*

*lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit, bestehend aus einem Baurecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 11, Nr. 18. Mit Bezug aus die Bewilligung vom 23. Januar 1965.*

**Auszug aus der Grundakte zu lfd. Nr. 2**  
(Verkürzte Fassung)

Begünstigung:

Die Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 17 beabsichtigen einen Anbau an das Wohnhaus zu errichten und zwar dergestalt, dass die Nordwestwand des Anbaus in Verlängerung der Nordwestwand des alten Wohngebäudes nach Nordosten hin errichtet werden soll. Das alte Wohngebäude steht mit der Nordwestwand auf der Grundstücksgrenze. Die Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 16 stimmen dem zu und verpflichten sich bei einer eventuell andersartigen Bebauung ihres Grundstücks auch bis auf die Grenze zu bauen oder den gemäß §25 der Hessischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstand einzuhalten, mindestens aber 5 Meter. (Laut Grundakte als Grunddienstbarkeit auf Flur 11, Flurstück 16 eingetragen.)

Beschränkung:

Die Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 17 verpflichten sich den verbleibenden unbebauten Teil ihres Grundstücks, soweit er nordostwärts des Anbaus liegt, nicht mit Bauwerken irgendwelcher Art zu versehen, die dem westlich gelegenen Garten Licht und Sonne nehmen könnten.

**Wert des Rechtes**

Dem in Gegenseitigkeit eingeräumten Recht wird kein Wert zugemessen.

**Auszug aus der Grundakte zu lfd. Nr. 3**  
(Verkürzte Fassung)

Beschränkung:

Die Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 18 beabsichtigen auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks ein neues Wohnhaus zu errichten. Die Südwestfront des Wohnhauses wird in einer Länge von etwa 5 Metern parallel der Nordostgrenze des Flurstücks 17 verlaufen. Die Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 17 gestatten den Eigentümern des Grundstücks Flur 11, Flurstück 18 die Ausführung des besagten Wohnhauses mit ausgebautem Kellergeschoss und einem darüberliegenden vollständigen Wohngeschoss mit einem Grenzabstand von 2 Metern zur Grenze ihres Grundstücks. Dabei soll die Südwestfront des neuen Hauses im Kellergeschoss eine Garagentür der üblichen Größe erhalten, im darüberliegenden Wohngeschoss gegenüber dem Grundstück Nr. 17 eine Tür-Fenster-Wand.

Die Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 17 verpflichten sich zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 18 bei eigenen Baumaßnahmen auf ihrem Grundstück einen Bauwerksabstand von dem besagten Wohnhaus von mindestens 5 Metern einzuhalten.



Begünstigung:

Die Eigentümer des Grundstücks Flur 11, Flurstück 18 gestatten den Eigentümern des Grundstücks Flur 11, Flurstück 17 den Bau einer Pkw-Garage der üblichen Größe unmittelbar an der Südostgrenze des Grundstücks Nr. 17. (Laut Grundakte als Grunddienstbarkeit auf Flur 11, Flurstück 18 eingetragen)

**Wert des Rechtes**

Dem in Gegenseitigkeit eingeräumten Recht wird kein Wert zugemessen, zumal das Flurstück 18 mehrfach geteilt und Flurstück 18/1 neu bebaut wurde.



## 6. Verkehrswert

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

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

**Berechnung des Verkehrswerts** Auf der Grundlage des obigen Sachwertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

Bodenwert	21.050 €
Vorläufiger reparaturfreier Sachwert der Gebäude	0 €
+ Restwert der verwertbaren Bausubstanz	18.714 €
- Abschlag wegen Räumung und Schimmel	<u>- 10.000 €</u>
= Berechneter Verkehrswert	29.764 €

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

**Flur 11, Flurstück 17, Hof- und Gebäudefläche,  
297 m<sup>2</sup>  
35075 Gladenbach- Weidenhausen**

**Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2024**

**30.000 €**

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

**Sinn- Fleisbach, den 11.12.2024**