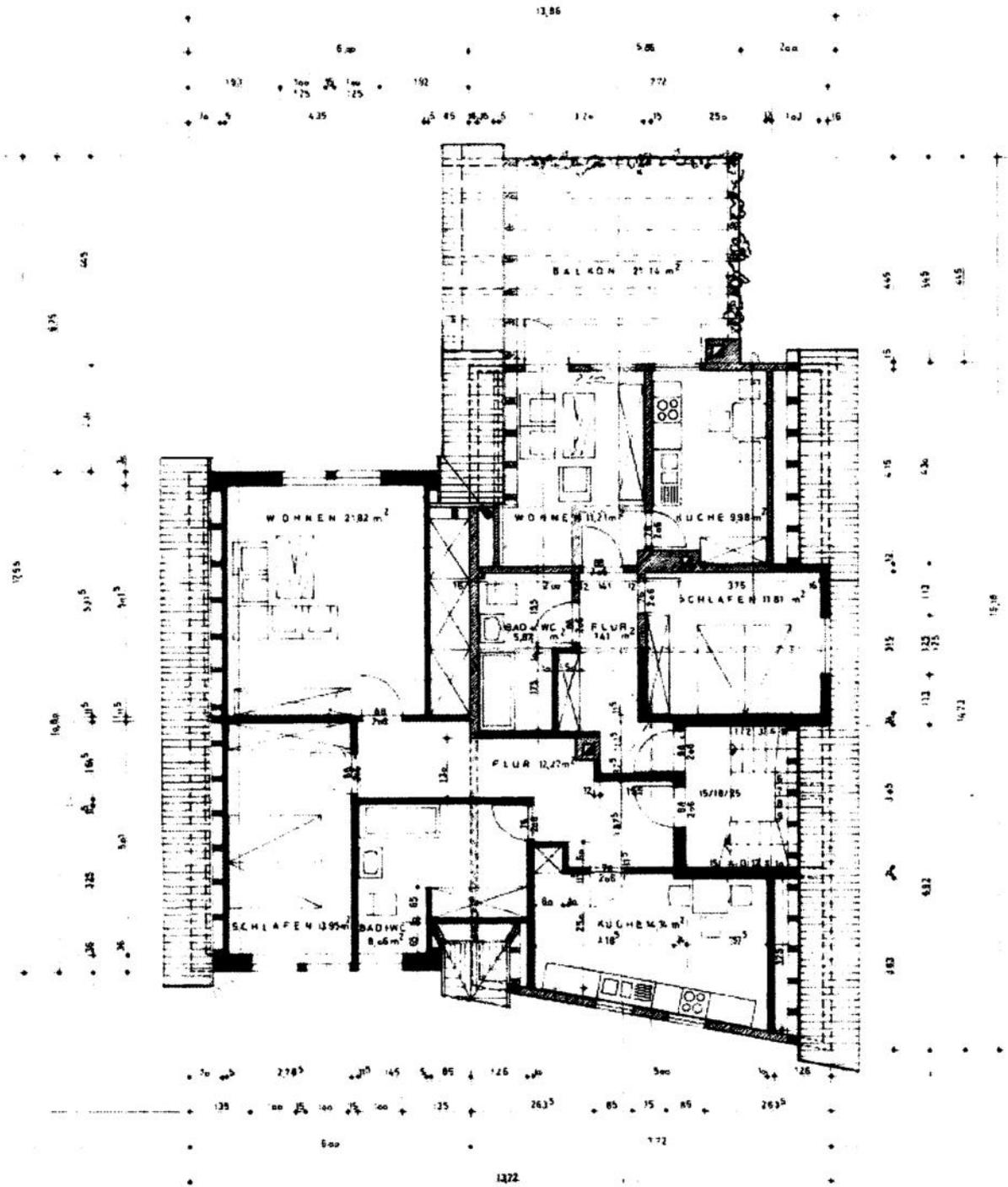


Obergeschoss



Dachgeschoss



**Gesamtnutzungsdauer**

Entsprechend Anlage 3 der Sachwertrichtlinie ist die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit  $70 \pm 10$  Jahren anzusetzen. Die Gesamtnutzungsdauer mit der hier vorgefundenen teilweise vorhandenen Fachwerkbauweise schätze ich auf maximal **70 Jahre**.

**Restnutzungsdauer**

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.

Der Gebäudeteil auf dem Flurstück 1867 wurde ursprünglich 1717 errichtet, im Jahr 1954 um- und angebaut und zuletzt im Jahr 1982/83 überwiegend modernisiert. Der Gebäudeteil auf dem Flurstück 1866/3 wurde 1983 auf dem vorhandenen Gewölbekeller neu errichtet.

Für den älteren **Gebäudeteil** schätze ich mit einem Modernisierungsschwerpunkt im Jahr 1982/83 und einer umfassenden Modernisierung entsprechend Anlage 4 der Sachwertrichtlinie eine verlängerte Restnutzungsdauer von maximal 70% der Gesamtnutzungsdauer, somit von 49 Jahren.

Der neuere **Gebäudeteil** wurde im Jahr 1983 neu errichtet, hat somit eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren.

Das gemischt genutzte Gebäude bildet eine Schicksalsgemeinschaft. Die rechnerisch ermittelten Restnutzungsdauern werden mit dem Volumen der Gebäudeteile, die aus den Bauantragsunterlagen übernommen werden, gewichtet:

Neubauteil	610,42 m <sup>3</sup>
Umbauteil	<u>1.777,43 m<sup>3</sup></u>
	2.387,85 m <sup>3</sup>

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 1983:  
 $(1.777,43 \text{ m}^3 \cdot 49 + 610,42 \text{ m}^3 \cdot 70) / 2.387,85 \text{ m}^3 = 54,4 \text{ Jahre}$

Somit ergeben sich die folgenden Daten:

Restnutzungsdauer im Jahr 1983	54 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2037
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr	1967
Alter am WES	56 Jahre
Restnutzungsdauer am WES	14 Jahre

Die **rechnerische** Restnutzungsdauer beträgt 14 Jahre. Aufgrund der in den letzten Jahren vorgenommenen kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (mindestens Wärmeerzeuger) und den örtlich gewonnenen Eindrücken schätze ich die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag auf noch **15 Jahre**.



### 3.4 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Beim Orts-termin haben sich keine Auffälligkeiten ergeben, es wird eine standort-übliche Bodenbeschaffenheit unterstellt.
- Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, ist in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Flurstück 1867 eine **Eintragung** vorhanden, näheres ist dazu unter Punkt 3.2 ausgeführt.
- Erschließung** Das Grundstück (insgesamt 4 Flurstücke) wird von der Stadtgasse und der Untergasse, Erschließungsstraßen im Stadtkern von Biedenkopf verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straßen.
- Energetische Qualität** Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das im Jahr 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden.
  - ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird
- Eine genaue Analyse der energetischen Verhältnisse ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.
- 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 wurde mir kein Energieausweis vorgelegt.
- Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG keinesfalls gerecht wird und ein Energieausweis dies auch allenfalls mit dem Label „G“ > 200 kWh/(m<sup>2</sup>\*Jahr) Endenergie dokumentieren würde.
- 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.



## 4. Wertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl

**Begründung der Verfahrenswahl** Bei **gemischt genutzten Gebäuden, wie auch für Mehrfamilienhäuser** handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden.

Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen **Ertragswertverfahrens**, wie es in Abschnitt 3, Unterabschnitt 2 der ImmoWertV normiert ist.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie SW-RL und den NHK 2010 ist im vorliegenden Fall aufgrund der über einen langen Zeitraum gewachsenen Gebäudestruktur, die nicht den in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten Gebäudetypen zugeordnet werden kann, **nicht möglich**.

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

Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen **Ertragswertverfahrens**, wie es in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) normiert ist.

#### **Vorgehensweise im Ertragswertverfahren**

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

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

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

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

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

## 4.2 Bodenwert

### Bodenrichtwert

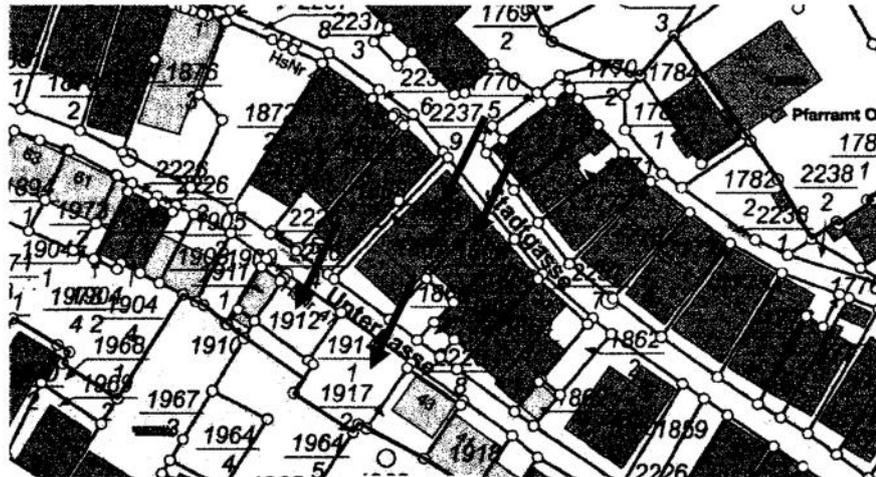
Eine am 06.01.2023 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2022 mit **70 €/m<sup>2</sup>** angegeben wird.

### Besonderheiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß vorliegenden Auszügen aus den Wohnungsgrundbüchern um ein Grundstück, das vier Flurstücke umfasst. Die Flurstücke können nicht vereint werden, da sie durch die öffentliche Parzelle der Untergasse räumlich getrennt sind.

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird das gesamte Grundstück mit insgesamt 526 m<sup>2</sup> als Schicksalsgemeinschaft zusammen betrachtet.

### Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen



Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Biedenkopf
Gemarkung	Biedenkopf
Zonaler Bodenrichtwert	70 EUR/m <sup>2</sup>
Nr der Bodenrichtwertzone	123
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	200 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	
Bemerkung	
Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses	



### Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche 200 m<sup>2</sup>

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten bis auf die Größe überwiegend überein.

- Flurstücke 1866/3, 1867, 1912, 1914/1
- Baureifes Land,
- Allgemeines/Reines Wohngebiet
- Grundstücksfläche insgesamt 526 m<sup>2</sup>

### Anpassung wegen der Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Die Bodenrichtwertzone ist geprägt von überwiegend sehr dichter Altstadtbebauung.

### Anpassung wegen der Grundstücksform

Das Grundstück ist in die Flurstücke nordöstlich und südwestlich der Untergasse geteilt. Jedes einzelne Flurstück hat eine fast rechteckige Form mit einem günstigen Seitenverhältnis.

Eine Anpassung wegen der Grundstücksform ist nicht sachgerecht.

### Anpassung aufgrund des Stichtages

Der Bodenrichtwert ist in den Jahren zwischen 2010 und 2022 um 15 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Derzeit stagnieren die Grundstückspreise auf diesem hohen Niveau. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

### Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Aus zahlreichen Untersuchungen und Kauffällen ist bekannt, dass der spezifische Bodenwert eines Grundstückes mit zunehmender Grundfläche abnimmt. Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 200 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 526 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der vorliegenden Nutzung des Gebäudeensembles mit einer Gewerbeeinheit und 4 Wohneinheiten mit den üblicherweise dazu erforderlichen Stellplätzen hat das Grundstück keine Übergröße, zumal die unbebaute Fläche der Flurstücke 1912 und 1917/1 laut Bebauungsplan baulich genutzt werden könnte. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

### Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

Bodenrichtwert	70,00 €/m <sup>2</sup>
* Grundstücksgröße	526 m <sup>2</sup>
<b>= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert</b>	<b>36.820 €</b>

### Bodenwert der Miteigentumsanteile

Der Bodenwert des gesamten Grundstücks beträgt 36.820 €. Für die fünf Miteigentumsanteile ergeben sich somit die folgenden Bodenwertanteile:

Wohnungsgrundbuch <b>Blatt 6954</b>	131,10/1.000	<b>4.827 €</b>
Wohnungsgrundbuch <b>Blatt 6955</b>	129,97/1.000	<b>4.785 €</b>
Wohnungsgrundbuch <b>Blatt 6956</b>	146,41/1.000	<b>5.391 €</b>
Wohnungsgrundbuch <b>Blatt 6957</b>	192,04/1.000	<b>7.071 €</b>
Wohnungsgrundbuch <b>Blatt 6958</b>	400,48/1.000	<b>14.746 €</b>

### 4.3 Liegenschaftszinssatz

#### Vorbemerkung

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

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2022 die folgende Statistik veröffentlicht:

#### Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Empfehlung des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	0,5–3,0 %	70–90 Jahre	18–30 %
A 2 Frei stehendes EFH	1,0–3,5 %	60–80 Jahre	18–30 %
A 3 Nicht frei stehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	1,5–4,5 %	60–80 Jahre	20–35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	2,5–6,0 %	60–80 Jahre	20–35 %
B 3 W+G Häuser, 20–80 % Gewerbeflächenanteil	3,0–6,5 %	50–70 Jahre	20–35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	3,0–7,0 %	40–60 Jahre	20–35 %
C 2 Verbrauchermärkte	5,0–7,5 %	20–40 Jahre	10–20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5–7,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
C 4 Industrieobjekte	5,5–8,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	5,5–8,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0–6,5 %	50–80 Jahre	15–30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0–7,5 %	40–80 Jahre	15–30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	5,0–7,0 %	30–60 Jahre	20–35 %
E 2 Hotels	4,0–7,5 %	40–60 Jahre	20–35 %

Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Es wird empfohlen, Liegenschaftszinssätze langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 bis A 5) um ca. 0,25 bis 0,50 Prozentpunkte erhöht festzusetzen.

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

Stand: Januar 2022

**Liegenschaftszinssatz** Laut der Statistik des IVD kann für Eigentumswohnungen mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,0- 4,0% gerechnet werden.

Für die gewerblichen Räume im Erdgeschoss, werden Liegenschaftszinssätze von bis zu 7% genannt, wobei Gaststätten nicht explizit genannt werden.

Der Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich Mittelhessen nennt für Wohn- und Geschäftshäuser auf der Basis der Jahre 2018- 2021 bei einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren und einem Bodenwert von 94 €/m<sup>2</sup> einen Liegenschaftszinssatz von **4,6% ± 1,4%**, für Werkstatt, Produktion und Lagergebäude werden **5,5% ± 1,2%** genannt. Gaststätten werden auch hier nicht explizit genannt.

Für unvermietete Eigentumswohnungen sind **1,3% ± 0,7%** festgestellt worden, für **vermietete** Eigentumswohnungen **1,9% ± 1,0%**. Der Bodenrichtwert war im Mittel bei ca. 125 €/m<sup>2</sup> und die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer lag bei ca. 40 Jahren.