



**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 18/22 bis 70 K 22/22

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über die im Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf Blatt 6954 bis 6958
jeweils unter lfd. Nr. 1 eingetragenen 5 Miteigentumsanteile an den Flurstücken

Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1866/3, Gebäude- und Freifläche, Stadtgasse, 71 m²,
Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1867, Gebäude- und Freifläche, Stadtgasse, 219 m²,
Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1912, Gebäude- und Freifläche, Untergasse, 83 m²,
Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1914/1, Gebäude- und Freifläche, Untergasse, 153 m²,

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Ausfertigung für das ZVG- Portal

Das Gutachten umfasst 84 Seiten



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt 70 K 18/22 Wohnung Nr. 1	131,10/1000 Miteigentumsanteil Stadtgasse und Untergasse in Biedenkopf
--	---

Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2023
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	1717/ 1967
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	50 m ²
Bodenwert (relativ) erschließungsbeitragsfrei	70 €/m ²
anteiliger Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	4.827 €

Erzielbare Miete (Rohertrag)	3.960 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.160 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Vorläufiger Ertragswert	42.603 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.588 €
Verkehrswert	37.000 €

Objekt 70 K 19/22 Wohnung Nr. 2	129,97/1000 Miteigentumsanteil Stadtgasse und Untergasse in Biedenkopf
--	---

Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2023
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	1717/ 1967
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	69 m ²
Bodenwert (relativ) erschließungsbeitragsfrei	70 €/m ²
anteiliger Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	4.785 €

Erzielbare Miete (Rohertrag)	4.920 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.437 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Vorläufiger Ertragswert	51.052 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.549 €
Verkehrswert	45.500 €



Objekt 70 K 20/22 Wohnung Nr. 3	146,41/1000 Miteigentumsanteil Stadtgasse und Untergasse in Biedenkopf
--	---

Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2023
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	1717/ 1967
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	67 m ²
Bodenwert (relativ) erschließungsbeitragsfrei	70 €/m ²
anteiliger Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	5.391 €

Erzielbare Miete (Rohertrag)	4.800 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.408 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Vorläufiger Ertragswert	50.931 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.124 €
Verkehrswert	45.000 €
Der Verkehrswert ist nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden. Der Wert gilt für das geräumte und besenreine Objekt.	

Objekt 70 K 21/22 Wohnung Nr. 4	192,04/1000 Miteigentumsanteil Stadtgasse und Untergasse in Biedenkopf
--	---

Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2023
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	1717/ 1967
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	92 m ²
Bodenwert (relativ) erschließungsbeitragsfrei	70 €/m ²
anteiliger Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	7.071 €

Erzielbare Miete (Rohertrag)	6.420 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.770 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Vorläufiger Ertragswert	69.193 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.721 €
Verkehrswert	61.500 €



Objekt 70 K 22/22 Gewerbeeinheit Nr. 5	400,48/1000 Miteigentumsanteil Stadtgasse und Untergasse in Biedenkopf
---	---

Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2023
Baujahr des Gebäudes / fiktives Baujahr	1717/ 1967
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Gewerblich nutzbare Fläche	212 m ²
Bodenwert (relativ) erschließungsbeitragsfrei	70 €/m ²
anteiliger Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	14.746 €

Erzielbare Miete (Rohertrag)	7.620 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	2.146 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	7,0%
Vorläufiger Ertragswert	69.464 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.017 €
Verkehrswert	54.500 €
Der Verkehrswert ist teilweise nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden, es konnten nicht alle Räume besichtigt werden.	
Er gilt für das geräumte und besenreine Objekt.	

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.

- Drei Wohnungen der vier Wohnungen sind aktuell vermietet.
- Es konnte kein externer Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ermittelt werden.
- Ein Gewerbebetrieb wird im Miteigentumsanteil 5 derzeit nicht geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich in den besichtigten Räumen nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Mir wurde kein Energieausweis vorgelegt, auch den Mietern liegt kein solcher vor.
vermutlich ist kein Energieausweis erstellt worden.
- In der Altflächendatei liegt ein Eintrag vor, auch für Flurstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft liegt ein Eintrag vor.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Für die im Altlastenverzeichnis enthaltenen Eintragungen wird kein Abschlag vorgenommen, da zum Wertermittlungsstichtag nicht von einer Umnutzung der Flurstücke ausgegangen wird.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	7
2.	Allgemeines	8
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	11
3.1	Lage	11
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	17
3.3	Bauliche Anlagen, allgemein	22
3.4	Sonstiges	36
4.	Wertermittlung.....	37
4.1	Verfahrenswahl	37
4.2	Bodenwert	38
4.3	Liegenschaftszinssatz	40
4.4	Ausstattung der Wohnungen - Daten für die Mietwertermittlung	43
5.	Ertragswerte der Miteigentumsanteile	45
5.1	Ertragswert des Gemeinschaftseigentums	45
5.2	70 K 18/22 - 131,10/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 1	48
5.2.1	Beschreibung des Sondereigentums	48
5.2.2	Erzielbare Miete.....	50
5.2.3	Bewirtschaftungskosten.....	51
5.2.4	Ertragswert Wohnung Nr. 1 – Aktenzeichen 70 K 18/22	52
5.3	70 K 19/22 – 129,97/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 2.....	53
5.3.1	Beschreibung des Sondereigentums	53
5.3.2	Erzielbare Miete.....	55
5.3.3	Bewirtschaftungskosten.....	56
5.3.4	Ertragswert Wohnung Nr. 2 – Aktenzeichen 70 K 19/22	57
5.4	70 K 20/22 – 146,41/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 3.....	58
5.4.1	Beschreibung des Sondereigentums	58
5.4.2	Erzielbare Miete.....	60
5.4.3	Bewirtschaftungskosten.....	62
5.4.4	Ertragswert Wohnung Nr. 3 – Aktenzeichen 70 K 20/22	63
5.5	70 K 21/22 – 192,04/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 4.....	64
5.5.1	Beschreibung des Sondereigentums	64
5.5.2	Erzielbare Miete.....	67
5.5.3	Bewirtschaftungskosten.....	68
5.5.4	Ertragswert Wohnung Nr. 4 – Aktenzeichen 70 K 21/22	69
5.6	70 K 22/22 – 400,48/1000 Miteigentumsanteil, Gewerbe Nr. 5.....	70
5.6.1	Beschreibung des Teileigentums	70
5.6.2	Erzielbare Miete.....	75
5.6.3	Bewirtschaftungskosten.....	76
5.6.4	Ertragswert Miteigentumsanteil Nr. 5 – Aktenzeichen 70 K 22/22.....	77



6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	78
7.	Verkehrswerte	80
7.1	Verkehrswert 70 K 18/22, Wohnung Nr. 1	80
7.2	Verkehrswert 70 K 19/22, Wohnung Nr. 2	81
7.3	Verkehrswert 70 K 20/22, Wohnung Nr. 3	82
7.4	Verkehrswert 70 K 21/22, Wohnung Nr. 4	83
7.5	Verkehrswert 70 K 22/22, Teileigentum Nr. 5	84



1. Auftrag

**Beschluss vom
06.12.2022,
Aktenzeichen
70 K 18/22 bis
70 K 22/22**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschlüssen vom 06.12.2022, Aktenzeichen 70 K 18/22 bis 70 K 22/22, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Stadt Biedenkopf, Hainstraße 63, 35216 Biedenkopf
(Gläubigerin)

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

betreffend die 5 Miteigentumsanteile an den vereinigten Flurstücken, eingetragen in den **Wohnungsgrundbüchern von Biedenkopf**,

70 K 18/22, Blatt 6954	131,10 Miteigentumsanteil
70 K 19/22, Blatt 6955	129,97 Miteigentumsanteil
70 K 20/22, Blatt 6956	146,41 Miteigentumsanteil
70 K 21/22, Blatt 6957	192,04 Miteigentumsanteil
70 K 22/22, Blatt 6958	400,48 Miteigentumsanteil

an dem Grundstück

lfd. Nr. 1 Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Gebäude- und Freifläche
 Flurstück 1866/3, Stadtgasse, 71 m²
 Flurstück 1867, Stadtgasse, 219 m²
 Flurstück 1912, Untergasse, 83 m²
 Flurstück 1914/1, Untergasse, 153 m²

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

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

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In Abteilung II des jeweiligen Grundbuches sind laut Schreiben des Amtsgerichts Biedenkopf keine Eintragungen vorhanden.

Das Gutachten soll vierfach, sowie in elektronischer Fassung (auf CD-Rom als PDF- Datei) mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.



2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).				
Zweck des Gutachtens	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.				
Bewertungsobjekte	<p>Es handelt sich um fünf unterschiedlich große Miteigentumsanteile an einem gemischt genutzten Gebäude in der Biedenkopfer Altstadt, das auf einem aus vier Flurstücken zusammengefügt, vereinigten Grundstück errichtet wurde.</p> <p>Der Gebäudeteil in der Stadtgasse (Flurstück 1867) wurde laut Balkeninschrift ursprünglich im Jahr 1717 errichtet, bis 1954 mehrfach um- und angebaut sowie teilweise aufgestockt und 1982/83 umfassend modernisiert.</p> <p>Das ursprüngliche Gebäude in der Stadtgasse (Flurstück 1866/3) wurde mit Ausnahme des Gewölbekellers zurückgebaut und 1982/83 gemeinsam mit der Modernisierung des Nachbarhauses neu errichtet.</p> <p>Das so entstandene Gebäudeensemble verfügt aufgrund der Steilhanglage bereichsweise über einen Tiefkeller, ein komplettes Kellergeschoss, Erd- und Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.</p> <p>Die Miteigentumsanteile sind im Jahr 2019 jeweils als zwei Wohnungen im Dachgeschoss (Nr. 1 + 2), im Obergeschoss (Nr. 3 + 4) und einem mit Nr. 5 bezeichneten Miteigentumsanteil im Erdgeschoss mit weiteren Räumen im Kellergeschoss, die alle als Gaststätte vorgesehen sind, gebildet worden.</p> <p>Die Flurstücke 1912 und 1914/1 in der Untergasse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbebaut.</p> <p>Ein Hinweis auf die Grundlage zur Aufteilung der Miteigentumsanteile ist in der Teilungserklärung nicht gegeben. Die Größe der Anteile entspricht nicht der Größe der nutzbaren Flächen.</p>				
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none"> • Amtsgericht Biedenkopf • Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf • Gemarkung Biedenkopf • Flur 1 <p>70 K 18/22, Blatt 6954, 131,10 Miteigentumsanteil Nr. 1 an dem Grundstück 70 K 19/22, Blatt 6955, 129,97 Miteigentumsanteil Nr. 2 an dem Grundstück 70 K 20/22, Blatt 6956, 146,41 Miteigentumsanteil Nr. 3 an dem Grundstück 70 K 21/22, Blatt 6957, 192,04 Miteigentumsanteil Nr. 4 an dem Grundstück 70 K 22/22, Blatt 6958, 400,48 Miteigentumsanteil Nr. 5 an dem Grundstück</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">lfd. Nummer 1 Flurstück 1866/3 Stadtgasse Größe 71 m²</td> <td style="width: 25%;">lfd. Nummer 1 Flurstück 1867 Stadtgasse Größe 219 m²</td> <td style="width: 25%;">lfd. Nummer 1 Flurstück 1912 Untergasse Größe 83 m²</td> <td style="width: 25%;">lfd. Nummer 1 Flurstück 1914/1 Untergasse Größe 153 m²</td> </tr> </table>	lfd. Nummer 1 Flurstück 1866/3 Stadtgasse Größe 71 m ²	lfd. Nummer 1 Flurstück 1867 Stadtgasse Größe 219 m ²	lfd. Nummer 1 Flurstück 1912 Untergasse Größe 83 m ²	lfd. Nummer 1 Flurstück 1914/1 Untergasse Größe 153 m ²
lfd. Nummer 1 Flurstück 1866/3 Stadtgasse Größe 71 m ²	lfd. Nummer 1 Flurstück 1867 Stadtgasse Größe 219 m ²	lfd. Nummer 1 Flurstück 1912 Untergasse Größe 83 m ²	lfd. Nummer 1 Flurstück 1914/1 Untergasse Größe 153 m ²		
Eigentümer	Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.				



Ortsbesichtigung

Zur Ortsbesichtigung wurde am 15. Dezember 2022 für den 10. Januar 2023 eingeladen. Die Ortsbesichtigungen fanden am 28. Dezember 2022 (Gemeinschaftseigentum) und am 10. Januar 2023 in der Zeit von 11.00 bis 12.10 Uhr im Sondereigentum statt. Der Eigentümer war nicht anwesend.

Die Innenbesichtigung der Miteigentumsanteile 1, 2, 4 und 5 konnte zusammen mit den anwesenden Mietern durchgeführt werden. Die Wohnung 3 und die als Personalraum und Keller im Kellergeschoss dargestellten Räume des Miteigentumsanteils 5 konnten nicht besichtigt werden.

Im Zuge der Ortstermine wurden insgesamt 40 Digitalfotos im Bereich des Gemeinschaftseigentums und 43 Fotos im Bereich des Sondereigentums gefertigt. Sie werden dem Amtsgericht Biedenkopf zusammen mit dem Gutachten vorgelegt.

Wertermittlungstichtag

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am **12. Januar 2023** abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf
- Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Biedenkopf, „Teilungserklärung über die Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG“ vom 25. Juni 2019
- Bebauungsplan Nr. S2 der Stadt Biedenkopf rechtskräftig seit dem 27.08.1992
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.12.2022
- Auskunft aus der Altlastendatei vom 16.12.2022

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)
- Bewertungsgesetz (BewG) Stand vom 21. Dezember 2020

Die **ImmoWertV 2021** wurde wegen bislang fehlender Modelldaten des Gutachterausschusses nicht Grundlage des Gutachtens. Die bisher verfügbaren Daten beruhen auf der ImmoWertV 2010.



Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand 2/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator der letzten Jahre bis 2021
für Wohnraummieten, herausgegeben von der Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für
Bodenmanagement Marburg, der Stadt Gießen und der Stadt Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2022
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