



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
hw.beck@gmx.de

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

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72

35216 Biedenkopf

Aktenzeichen 70 K 19/23

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Biedenkopf Blatt 6156,
unter lfd. Nr. 2 und 5 eingetragene Grundeigentum

Gemarkung Biedenkopf

lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstück 1528/4
Gebäude- und Freifläche,
Marktplatz 17, 236 m²

lfd. Nr. 5, Flur 1, Flurstück 1528/3
Gebäude- und Freifläche,
Marktplatz 17, 438 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

1. Ausfertigung



Das Gutachten umfasst 68 Seiten.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

| Objekt | Biedenkopf, Marktplatz 17 Flur 1, Flurstück 1528/3 |
|--|---|
| Wertermittlungstichtag | 15. März 2024 |
| Grundstücksgröße | 438 m ² |
| Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei | 40.660 € |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 10 Jahre |
| Baujahr bzw. fiktives Baujahr des Gebäudes | ca. 1750/ 1964 |
| Gewerblich nutzbare Flächen Erdgeschoss | 109 m ² |
| Wohnlich nutzbare Flächen 1. und 2. Obergeschoss | 212 m ² |
| Wohnlich nutzbare Flächen im Nebengebäude | 110 m ² |
| Ertragswert | |
| erzielbarer Rohertrag | 30.780 €/Jahr |
| Bewirtschaftungskosten | 9.521 €/Jahr |
| Liegenschaftszinssatz | 3,50% |
| vorläufiger Ertragswert | 205.628 € |
| Teilweise fehlende Innenbesichtigung | - 6.000 € |
| Kleinmängel Hauptgebäude | - 5.000 € |
| Fehlende Baugenehmigung Nebengebäude | - 15.000 € |
| Risiken für Nachbesserungen Nebengebäude | - 10.000 € |
| Denkmaleigenschaft | 4.200 € |
| Verkehrswert | 174.000 € |

Der Wert gilt für das geräumte und besenreine Grundeigentum.



Die Räume im Erd- und Kellergeschoss konnten nicht besichtigt werden.

Die wohnliche Nutzung des Dachgeschosses ist in der derzeitigen Form nicht genehmigungsfähig.

Für die wohnliche Nutzung des Nebengebäudes liegt keine Baugenehmigung vor.

| Objekt | Biedenkopf, Marktplatz 17 Flur 1, Flurstück 1528/4 |
|--|---|
| Wertermittlungstichtag | 15. März 2024 |
| Grundstücksgröße | 236 m ² |
| Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei | 16.520 € |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 10 Jahre |
| Parkplätze | 7 Stück |
| Ertragswert | |
| erzielbarer Rohertrag | 1.680 €/Jahr |
| Bewirtschaftungskosten | 594 €/Jahr |
| Liegenschaftszinssatz | 2,00% |
| vorläufiger Ertragswert | 22.807 € |
| Verkehrswert | 23.000 € |
| Die eingetragenen Baulasten begünstigen das Grundstück und ermöglichen erst die uneingeschränkte Nutzung. | |

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 Mietverhältnisse vorhanden.



- Das Gebäude steht unter Zwangsverwaltung.
- In der Gewerbeinheit im EG wird vermutlich vom Eigentümer ein Handelsgeschäft geführt.
- Es sind vermutlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es bestehen baubehördliche Beschränkungen, das **Hauptgebäude** ist **denkmalgeschützt**.
- Für die Flurstücke liegt kein Eintrag in der Altflächendatei vor.
- **Zugunsten** des Flurstücks **1528/4** sind **Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1 Auftrag | 5 |
| 2 Allgemeines | 5 |
| 3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale | 9 |
| 3.1 Lage | 9 |
| 3.2 Rechtliche Gegebenheiten | 14 |
| 3.3 Bauliche Anlagen | 19 |
| 3.3.1 Hauptgebäude | 19 |
| 3.3.2 Nebengebäude..... | 51 |
| 3.4 Sonstiges | 59 |
| 4 Wertermittlung | 62 |
| 4.1 Verfahrenswahl..... | 62 |
| 4.2 Bodenwert..... | 64 |
| 4.3 Ertragswertverfahren | 66 |
| 4.3.1 Rohertrag | 66 |
| 4.3.2 Bewirtschaftungskosten ohne Berücksichtigung des Denkmalschutzes | 71 |
| 4.3.3 Liegenschaftszinssatz | 73 |
| 4.3.4 Ertragswert Flurstück ohne Berücksichtigung des Denkmalschutzes..... | 76 |
| 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 76 |
| 5 Verkehrswerte | 80 |



1 Auftrag

**Beschluss vom
29.01.2024,
Aktenzeichen
70 K 19/23**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 29.01.2024, Aktenzeichen 70 K 19/23, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG,
Kaiserstraße 77,
63065 Offenbach am Main

Gläubiger

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

Als Zwangsverwalter wurde
Thomas Biek, Bahnhofstraße 12 in 57334 Bad Laasphe bestellt

betreffend das Grundeigentum, eingetragen im

Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 6156

- lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstück 1528/4, Gebäude- und Freifläche, Marktplatz 17, 236 m²
- lfd. Nr. 5, Flur 1, Flurstück 1528/3, Gebäude- und Freifläche, Marktplatz 17, 438 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 Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden.

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

2 Allgemeines

Mitarbeit an diesem

Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt.

Gutachten

Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).



Gutachten vom 27.02.2012 Aktenz. 70 K 72/11 Für das Grundstück wurde bereits am 27.02.2012 in dem Verfahren Aktenzeichen 70 K 72/11 ein Verkehrswertgutachten erstellt. Soweit Teile hieraus, insbesondere Fotos, verwendet werden, sind sie gekennzeichnet.

Zweck des Gutachtens Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.

Bewertungsobjekte Es handelt sich um ein am Marktplatz von Biedenkopf gelegenes Wohn- und Geschäftshaus mit einem östlichen Anbau und einem Nebengebäude.

Das ursprünglich giebelständige zweigeschossige Hauptgebäude wurde vermutlich Mitte des 18. Jahrhunderts erbaut.

Aus dem Jahr 1898 liegt ein Bauantrag zur Aufstockung des westlichen, am Marktplatz gelegenen unter Denkmalschutz stehenden Bereichs des Hauptgebäudes vor. Mit dieser Aufstockung wurde die Firstrichtung geändert, das Gebäude steht nun traufständig zum Marktplatz und hat ein Zwerchhaus.

Das zwei- bis dreigeschossige Fachwerkgebäude besitzt ein ausgebautes Dachgeschoss und ist mit einem Bruchsteinkeller unterkellert.

Für die im Erdgeschoss des straßenseitigen Hauptgebäudes befindliche Gewerbeeinheit wurde im Jahr 2007 eine Nutzungsänderung als Frisör- salon genehmigt. Die Obergeschosse und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken ausgebaut.

Für die wohnlichen Nutzung des Dachgeschosses liegt keine Baugenehmigung vor.

Das Nebengebäude wurde ursprünglich als Lager bzw. Scheune in Fachwerkbauweise errichtet. Heute wird das Nebengebäude wohnlich genutzt.

Eine Baugenehmigung für die wohnliche Nutzung liegt nicht vor.

Grundbuchrechtliche Angaben Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch eingetragen:

Angaben

- Amtsgericht Biedenkopf
- Blatt 6156
- Laufende Nummer 2
- Gemarkung Biedenkopf



- Flur 1
- Flurstück 1528/4
- Gebäude- und Freifläche
- Marktplatz 17, Größe 236 m²
- Laufende Nummer 5
- Gemarkung Biedenkopf
- Flur 1
- Flurstück 1528/3
- Gebäude- und Freifläche
- Marktplatz 17, Größe 438 m²

Eigentümer Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.

Mieter Das Hauptgebäude ist zurzeit an den Landkreis Marburg-Biedenkopf als Unterkunft vermietet. Das Nebengebäude ist ebenfalls vermietet.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung des Objektes wurde am 15.03.2024 in der Zeit von 14.00 Uhr bis 15.20 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:

- Herr Rechtsanwalt Biek als Zwangsverwalter
- Ein Vertreter des Landkreises Marburg- Biedenkopf
- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 59 Digitalfotos gefertigt.

Wertermittlungstichtag Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am **15.03.2024** abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungstichtag.



Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Schriftliche Auskunft der Stadt Biedenkopf über Bebauungsplan, Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalbeiträge vom 19.01.2012 im Verfahren 70K 72/11 und Nachfrage vom 16.02.2024 zur Aktualität.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 13.02.2024
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 22.02.2024
- Auszüge aus dem Antrag auf Nutzungsänderung aus dem Jahr 2007 „Obst- und Gemüseladen zu Friseursalon“
- Auszüge aus dem Antrag auf Nutzungsänderung aus dem Jahr 1996 „Textilladen zu Obst- und Gemüsegeschäft“
- Auszüge aus den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1971 „Heizungsanlage“
- Auszüge aus den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1967 „Schaufenstererneuerung“
- Auszüge aus den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1946 „Reparaturen und bauliche Änderungen am Wohnhaus“
- Bauantragsplan aus dem Jahr 1930 „Kraftwagen- Halle“ (im Nebengebäude Ost)
- Bauantragsplan aus dem Jahr 1914 „Reparaturen und bauliche Änderungen am Wohnhaus“
- Bauantragsplan aus dem Jahr 1898 für die Gebäudeaufstockung
- Auszug aus dem Grundbuch von Biedenkopf Blatt 6156, Abdruck vom 30.10.2023, Seiten 1 bis 7/10.

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 16.12.2022

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
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
 - Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand 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 2023 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 2023 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

Biedenkopf liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen. Die Stadt Biedenkopf hat zusammen mit ihren 8 Stadtteilen ungefähr 14.200 Einwohner.

Entfernungen

- nach Marburg 27 km
- nach Gießen 50 km
- nach Frankfurt 120 km
- nach Wiesbaden 150 km
- nach Kassel 110 km

Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt am Marktplatz von Biedenkopf. Der Marktplatz war ursprünglich das Zentrum der Kleinstadt. Heute bildet er gemeinsam mit den sternförmig anschließenden Straßen den historischen Altstadt kern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. In den vergangenen Jahren hat der Leerstand von Ladengeschäften auch in diesem Bereich stark zugenommen.

Wichtige Kommunikations-, Verkehrs- und Einkaufsinstitutionen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen (Bahnhof, Schulen, Ladengeschäfte, Kirchen, etc.).



Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser in eng aneinandergereihter, dennoch überwiegend offener Bauweise.

Einige dieser Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

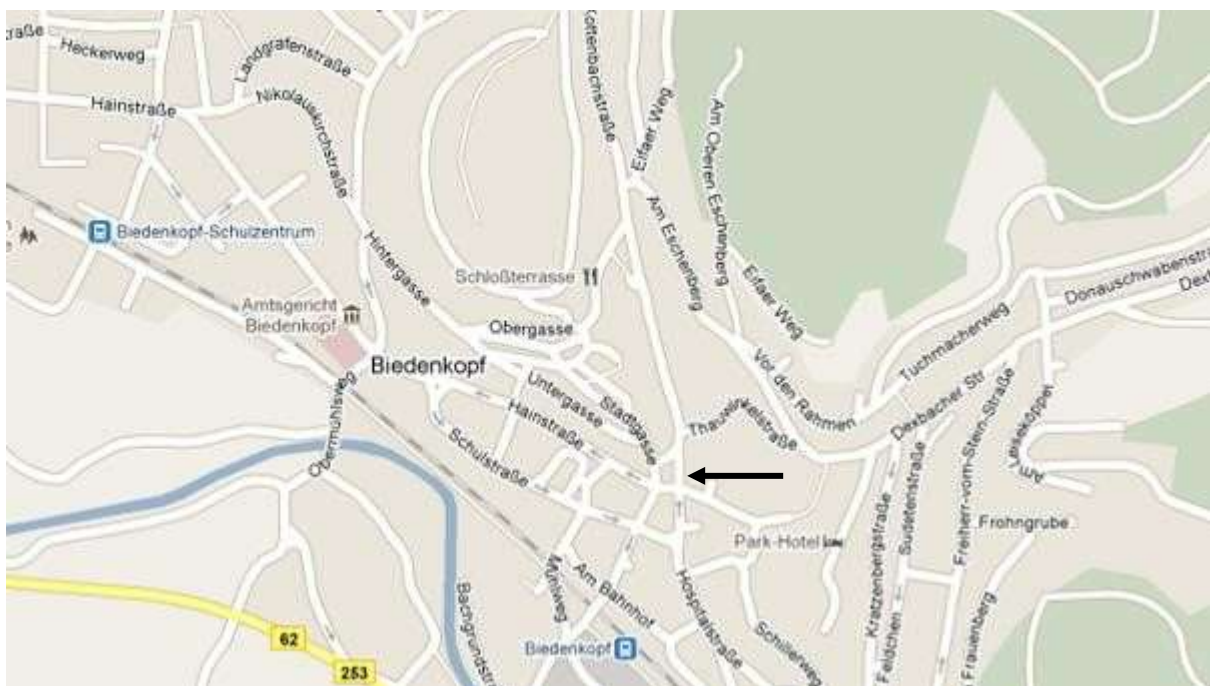
Blick auf den Marktplatz Richtung Norden

(Foto vom 17.08.2011)

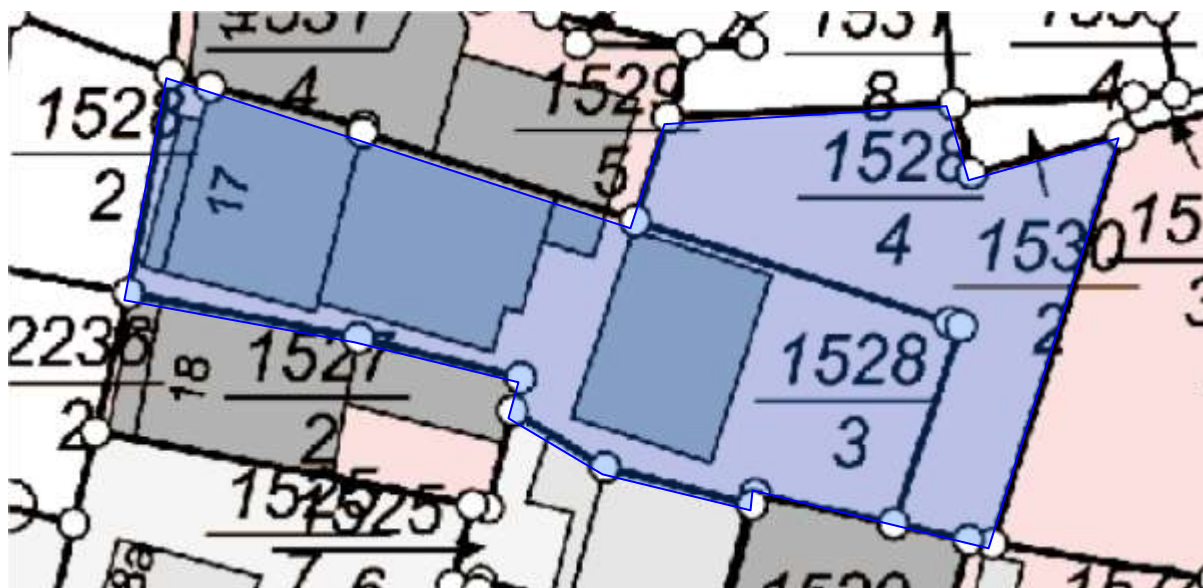
- Verkehrsanbindung**
- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 35 km entfernt
 - Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 40 km entfernt
 - Bahnhof in Biedenkopf 0,6 km entfernt
 - Bahnhof in Marburg 27 km entfernt



Die überörtliche Lage von Biedenkopf in Mittelhessen



Die Lage des Marktplatzes in der Altstadt von Biedenkopf



Lage der Bewertungsobjekte (Flurstücke 1528/3 und 1528/4 Marktplatz 17 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Marburg.

Verkehrsimmissionen und Erreichbarkeit

Der Marktplatz bildet das historische Zentrum in der Altstadt von Biedenkopf. Eine Umgehungsstraße lenkt den Durchgangs- und Schwerlastverkehr an der Stadtmitte vorbei. Störende Immissionen sind daher vor allem durch Kunden- und Lieferverkehr zu und von den Einzelhandelsgeschäften der Altstadt nur in mäßigem Umfang festzustellen.

Die Bewertungsobjekte liegen am Rand einer verkehrsberuhigten Zone und sind daher auch mit Kraftfahrzeugen erreichbar. Eingeschränkte Parkmöglichkeiten am Rande des Marktplatzes sind vorhanden. Die für die Nutzung des Gebäudes auf dem Flurstück 1528/3 nachgewiesenen 7 Stellplätze befinden sich auf dem Flurstück 1528/4, das von Westen aus erreichbar über ist. Die Zufahrt zum Flurstück 1528/4 ist über begünstigende Baulasten gesichert.



Ein Großraumparkplatz befindet sich zudem in ca. 300 m Entfernung.

Infrastruktur

Der öffentliche Nahverkehr wird über ein Netz von Busverbindungen und der naheliegenden Bahnstrecke gewährleistet.

In der ehemaligen Kreisstadt Biedenkopf befinden sich mehrere Kindergärten, Grund- Haupt- und Realschulen und ein Gymnasium. Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus entsprechen dem Niveau einer Stadt dieser Größe.

Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt, aber auch in stadtnahen Einkaufszentren runden das Angebot ab.

Größere Industriegebiete befinden sich überwiegend am südlichen Stadtrand und weitergehend in den anschließenden Orten entlang des Lahntales.

Der Hausberg von Biedenkopfs, die Sackpfeife (674m), ist die höchste Erhebung im Landkreis Marburg- Biedenkopf, mit Rundblick übers Rheinische Schiefergebirge und das Marburger Bergland.

Die Altstadt besticht besonders durch ihre engen Gassen mit alten Fachwerkhäusern und dem Schlossberg. In den umliegenden Ortschaften sind ebenfalls gut erhaltene Fachwerkhöfe zu finden.

Auch für kulturell Interessierte hat Biedenkopf einiges zu bieten: Im Scharthenhof in Eckelshausen finden regelmäßig klassische Kammermusik - Vorführungen statt. Im Landgrafenschloss finden ebenfalls Musikvorführungen statt, sowie Kunstausstellungen beispielsweise im Rathaus.

Grundstücksform

Die Grundstücksform des bebauten Flurstücks 1528/3 ist nahezu rechteckig. Das Verhältnis von Länge zu Breite beträgt ungefähr 4:1. Das Flurstück 1528/4 hat eine vieleckige Polygonform.

Topographie

Das Objekt am Marktplatz 17 liegt am Fuße des Schlossbergs an einem leichten Südhang.

Lagebeurteilung

Die Lage am Marktplatz von Biedenkopf ist für Wohn- und Gewerbe-zwecke geeignet.

Zur Nutzung als gemischt genutzte Immobilie mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss wirkt sich die Lage direkt am Marktplatz günstig aus. Verschiedene Leerstände von Geschäftsräumen in der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts weisen jedoch auf die Schwierigkeiten hin, die allgemein bei der Vermietung von Objekten im denkmalgeschützten Altstadtkern von Biedenkopf zu beobachten sind.

Die Wohnlage kann in Anlehnung an die Wohnwertbestimmung, veröffentlicht in der Mietwertübersicht für Wohnraum, wegen der Verkehrsbelastung, der dichten Bebauung des Quartiers mit teilweise beeinträchtigter Belichtung und der fehlenden Begrünung im Umfeld als mäßige Wohnlage eingestuft werden.

Zahlreiche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum Objekt wirken sich positiv auf die Attraktivität als Geschäftsimmobilie aus.



Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt? Bei der Auswahl von Vergleichsobjekten sowie in der Höhe des nachhaltig erzielbaren Ertrags (Miete) und beim Bodenwert.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag/Miete Es bestehen Mietverträge, sie können beim Zwangsverwalter eingesehen werden, liegen dem Gutachten aber wegen ihrer Eigenart nicht zugrunde.

Rechten und Lasten in Abt. II des Grundbuchs In Abteilung II des Grundbuchs sind laut Grundbuchauszug Blatt 6156 Abdruck vom 30.10.2023 keine Eintragungen für die fraglichen Flurstücke vorhanden.

Baulasten Laut Mitteilung des Kreisausschusses des Landkreises Marburg- Biedenkopf vom 13.02.2023 sind für das Flurstück **1528/4 begünstigende Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Belastet sind die Flurstücke 1531/5, 1531/4, 1531/7 und 1531/8 mit jeweils folgendem Wortlaut zugunsten des Flurstücks 1528/4:

Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Flurstücks Gemarkung Biedenkopf Flur 1, Flurstück 1528/4 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere

Zufahrt zur Verfügung gestellt. Soweit in dem Kartenauszug nicht größere Maße angegeben sind, muss die Mindestbreite 3,00 m und die Mindesthöhe 3,50 m im Lichten betragen.



Baurecht

Das Bewertungsobjekt ist von einem Bebauungsplan erfasst.

Bebauungsplan Nr. S1 „Marktplatz“, rechtskräftig seit 02.12.1993

Art und Maß der baulichen Nutzung: Bauweise g (geschlossen)

Sonstige Festsetzungen: WB (Besonderes Wohngebiet)

II- u. III geschossig zulässig sind:

Wohngebäude,
Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und
Speisewirtschaften,
sonstige Gewerbebetriebe,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und
gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise werden zugelassen:

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Festsetzung von Wohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB):

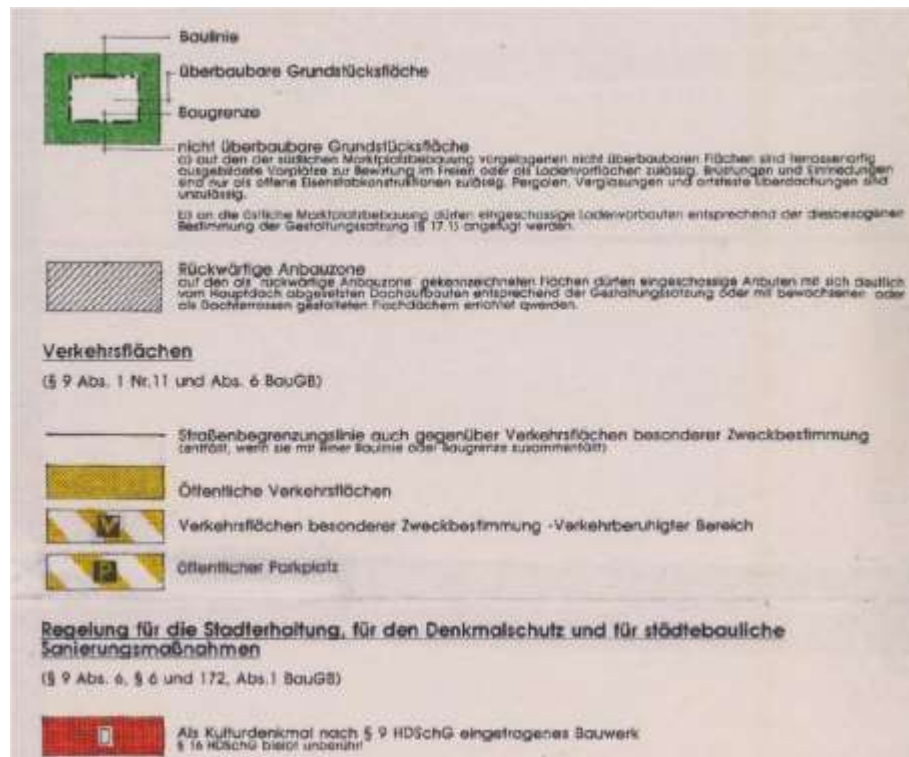
Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

- Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes.
- Für den Bereich der Bewertungsobjekte wurde keine Veränderungssperre beschlossen.
- Das Vorderhaus auf dem Flurstück 1528/3 ist denkmalgeschützt.
- Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Flurbereinigungsgebiet.
- Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Umlegungsgebiet.
- Für das Bewertungsobjekt ist keine vereinfachte Umlegung eingeleitet.
- Für das Bewertungsobjekt sind keine sonstigen baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bekannt.

**Auszug aus dem
Bebauungsplan S1**



Auszug aus den Festsetzungen



Denkmalschutz

Die zum Marktplatz hin ausgerichtete Bebauung auf dem Flurstück 1528/3 ist denkmalgeschützt. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Besonderheiten

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Biedenkopf nachgewiesenen Stellplätze befinden sich auf dem Nachbargrundstück 1528/4, das zurzeit den gleichen Eigentümer wie das Bewertungsobjekt hat.

Genehmigte Nutzungen

Hauptgebäude:

Für die im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befindliche Gewerbeeinheit wurde im Jahr 2007 eine Nutzungsänderung als Frisörsalon genehmigt. Die Obergeschosse und das Dachgeschoss sind zu Wohnzwecken ausgebaut. **Für die wohnliche Nutzung des Dachgeschosses liegt keine Baugenehmigung vor.**

Nebengebäude:

Das Nebengebäude wurde ursprünglich als Lager bzw. Scheune in Fachwerkbauweise errichtet. Heute wird das Nebengebäude wohnlich genutzt.

Eine Baugenehmigung für die wohnliche Nutzung liegt nicht vor.

Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Biedenkopf sind keine Straßen- und Kanalbeiträge zu erwarten.



- Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?**
- Mietverträge..... vorhanden
 - Rechte/Lasten in Abt. II nicht vorhanden
 - Baulasten begünstigende sind vorhanden
 - Baurecht bei der Anpassung der Verkaufspreise und im Bodenwert
 - Abgabenrechtliche Situation Verkehrswert



3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Hauptgebäude

Vorbemerkung

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

Die Geschäftsräume im Erdgeschoss des Hauptgebäudes waren verschlossen, sie konnten nicht besichtigt werden.

Baujahr

Der dem Marktplatz zugewandte Teil des Bewertungsobjekts ist denkmalgeschützt. Das Baujahr des ursprünglichen Gebäudes wird aufgrund der Nachbarbebauung in die Mitte des 18. Jahrhunderts geschätzt.

Aus dem Jahr 1898 liegen Pläne zur Aufstockung des ursprünglich giebelständigen zweigeschossigen Gebäudes vor. Die hier dargestellte projektierte Ansicht entspricht bis auf den durch ein Vordach ersetzten Balkon der heutigen Ansicht. Der östliche Anbau an das Vorderhaus ist im Lageplan ebenfalls dargestellt.

Das Hauptgebäude nebst seinem östlichen Anbau wurde für Wohn- und Gewerbezwecke errichtet, das Nebengebäude wurde ursprünglich als Lager und Scheune genutzt. Ein hölzerner (baufälliger und nicht mehr nutzbarer) Überbau verbindet beide Gebäude.

Aus dem Jahr 1971 liegen Auszüge aus einem Bauantrag zum Einbau einer Heizungsanlage vor. Die hier dargestellte Aufteilung der Räume innerhalb der Stockwerke entspricht nicht mehr der örtlich vorgefundenen Situation.

Die Fenster auf der Westseite wurden vermutlich Ende der 1980er Jahre erneuert. Auf der Ostseite sind noch veraltete Holzfenster mit Einscheibenglas vorhanden.

Aus der Begutachtung im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens 70K 72/11 im Jahr 2012 ist bekannt, dass der gewerblich genutzte Bereich zuletzt 2008 modernisiert wurde.



**Blick auf die Westfassade
der Gebäudezeile am
Marktplatz**



**Unter Denkmalschutz
stehendes Teilgebäude
(ehem. Georg H. Hahn)**



**Nordwestansicht auf
das Hauptgebäude
und
Nebengebäude**



**Ansicht Nordwesten
Bewertungsobjekte**



Nachbargebäude



Bauweise des Hauptgebäudes

- Tragkonstruktion aus Holzfachwerk
- zwei- bis dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- Bruchsteinkeller
- Holzbalkendecken, teilweise auch über dem Kellergeschoss
- Satteldach mit Zwerchhäusern
- Kunstschieferdacheindeckung, teilweise auch älterer Naturschiefer
- Fassade teilweise mit freiliegendem Fachwerk an der Ostseite
- Süd- und Ostseite teilweise verschiefert – Naturschiefer
- Westseite verputzt
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Hauptgebäudes

- • Innenwände überwiegend als Holz- Ständerwände ausgebildet
- Holztreppe zwischen den Geschossen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung auf der Westseite
- Fußböden mit PVC, Laminat und Teppichboden belegt
- Bäder überwiegend raumhoch gefliest.
- Heizung und Warmwasserversorgung über Gasheizung.

Die Heizungsanlage befindet sich im Kellergeschoss des Hauptgebäudes, der Zugang war verschlossen, ebenso die Räume im Erdgeschoss. Es wird unterstellt, dass die Feststellungen aus dem Jahr 2012 in beiden Fällen noch zutreffend sind.

Genehmigte Nutzungen

Unter Berücksichtigung der im Nutzungsänderungsantrag eingezeichneten Nutzungen, bei der das Dachgeschoss nicht als Wohnraum dargestellt ist, kann das Gebäude in die Gebäudeklasse 3 eingeordnet werden, wonach der höchst gelegene Fußboden von Aufenthaltsräumen nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegen darf.

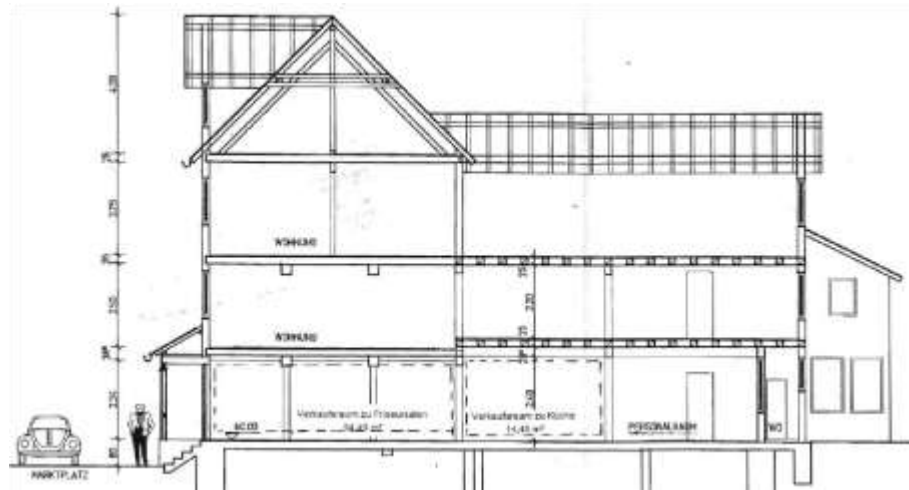
Bei der Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum verändert sich die Gebäudeklasse und somit die Bauteil- und Baustoffanforderungen welche die Hessische Bauordnung an die Gebäudeklasse 4 stellt. Sie können von dem bestehenden Gebäude nicht erfüllt werden.

Die wohnliche Nutzung des Dachgeschosses ist nach der vorliegenden Baugenehmigung unzulässig, sie ist allenfalls mit umfangreichen Kompensationsmaßnahmen genehmigungsfähig.

**Schnittzeichnung für
den Antrag auf
Nutzungsänderung
im Jahr 2007**

**Dachgeschoss nicht
als Wohnung
dargestellt bzw.
bezeichnet**

**OK Fußboden DG:
rund 9,30 m über
GOK**



**Ansicht Hauptgebäude von Westen
Projektierte Ansicht von 1898**



Westansicht und südliche Giebelwand



Ostseite (Foto aus dem Jahr 2012)

**Jahres 2012)
Ansicht von Nordosten von
2024**

**(Die Dachdeckung wurde
nach 2012 teilweise
erneuert)**



**Blick zum nicht mehr benutzbaren Übergang
in die Scheune (Scheune im Zustand des**



Ansicht von Nordosten (Foto aus 2012)



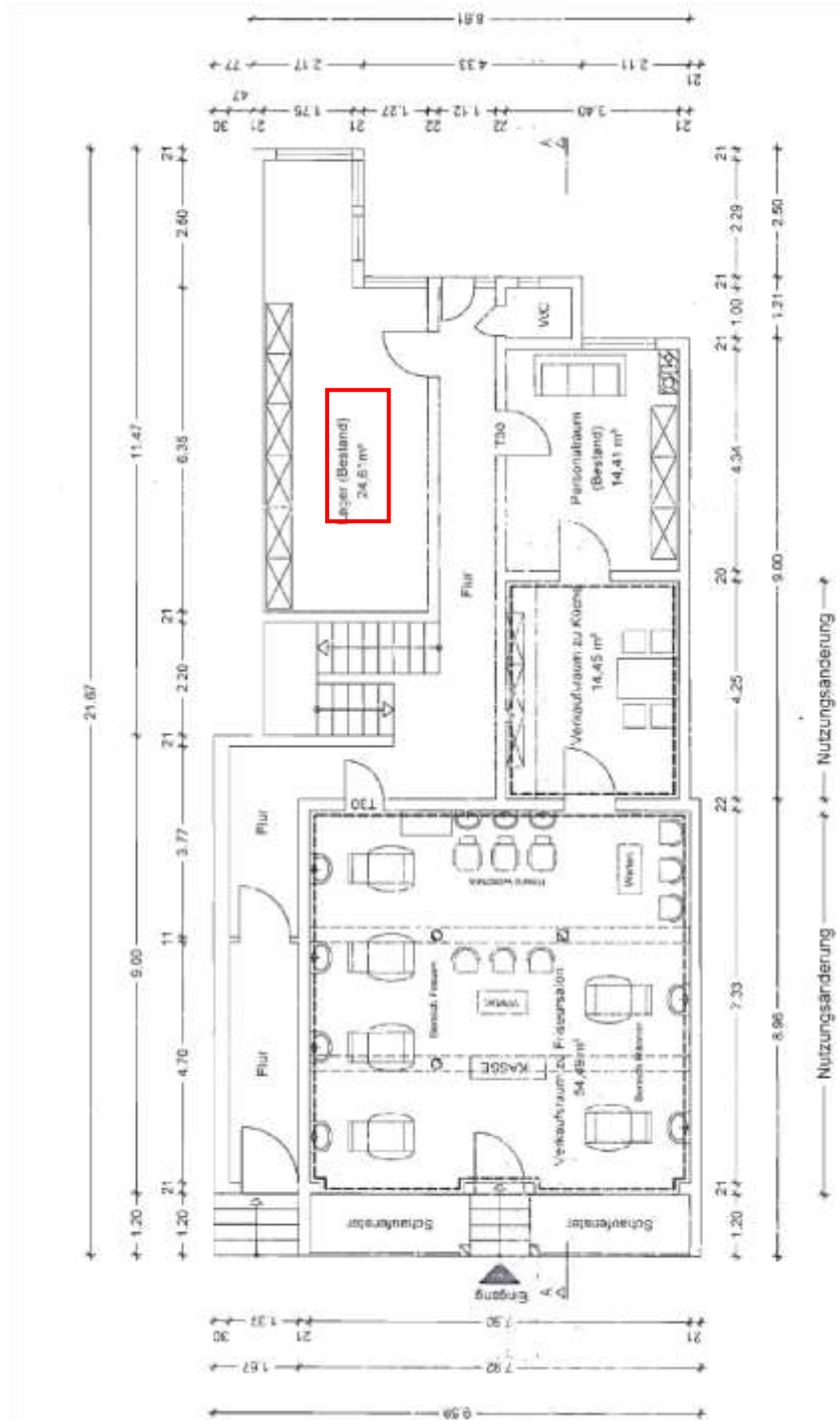
Hintereingang von der Ostseite in das Hauptgebäude und nicht mehr nutzbarer Übergang zum Nebengebäude



Anmerkung zu dem Erdgeschossplan

Die genaue Aufteilung der Räume im Erdgeschoss kann dem nachfolgenden Grundrissplan aus dem Antrag zur „Nutzungsänderung Obst- und Gemüseladen zu Friseursalon“ aus dem Jahre 2007 entnommen werden.

Im Lagerraum war im Jahr 2012 in der Nordostecke eine Dusche mit WC und Waschbecken eingebaut worden.



Erdgeschoss

Norden ist links. Es wird unterstellt, dass die Aufteilung der Räume noch dieser Darstellung entspricht.

**Gewerblich nutzbarer
Raum im Erdgeschoss auf
der Westseite**

**(Foto 2024 durch das
Schaufenster)**



**Gewerblich nutzbarer
Raum im Erdgeschoss auf
der Westseite**

(Foto aus 2012)



Lagerraum im EG



(Foto aus 2012)



WC im Erdgeschoss, Südostseite (2024)



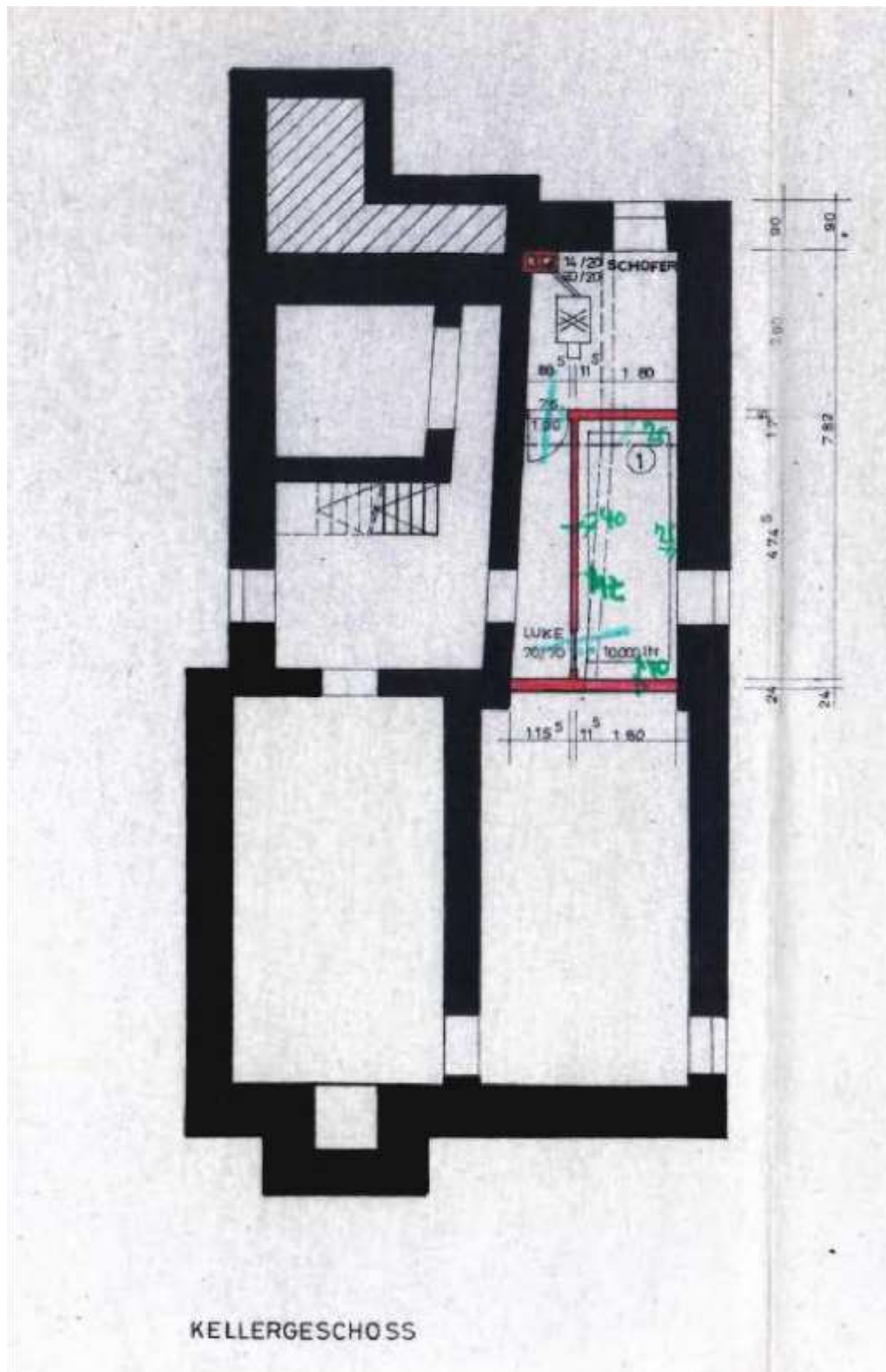
**WC und Dusche im Erdgeschoss,
Nordostseite (2012)**





Zugang zu den Wohnungen vom Marktplatz

Anmerkung zu dem Die genaue Aufteilung der Räume im Kellergeschoss kann dem nachfolgenden Grundrissplan aus dem Antrag zum Einbau einer Heizungsanlage aus dem Jahre 1971 entnommen werden.



Kellergeschoss

Der östliche Bereich - hier im Plan oben - ist nicht unterkellert



Zugang Kellergeschoss (2012)



Kellertreppe (2012)



Gasheizung im Kellergeschoss (2012)



Kellergeschweißter Öltank (Außer Betrieb) (2012)

**Kellerräume mit
Holzbalkendecke (2012)**



**Gaszähler, Hauptwas-
serzähler und
Stromanschluss im Keller
Richtung Marktplatz (2012)**



Holzbalkendecke



Kellertreppe (2012)

Anmerkung zu den Die genaue Aufteilung der Räume in den Obergeschossen kann den

nach **Obergeschossplänen** folgenden, vom Sachverständigen angefertigten Plänen entnommen werden. Die Räume wurden vor Ort ausgemessen und die Pläne in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit angefertigt.



I. Obergeschoss

**Geschosstreppe zum
1. Obergeschoss**



**Wohnung im ersten
Obergeschoss, Westseite**

**Die Wohnung konnte nicht
besichtigt werden (Foto aus
2012)**



**Bad mit Dusche,
raumhoch gefliest**

**Fenster zum südlichen
Nachbargebäude Marktplatz
18**



Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden (Foto aus 2012)



Wohnung 1. Obergeschoss Ost, Flur Küche

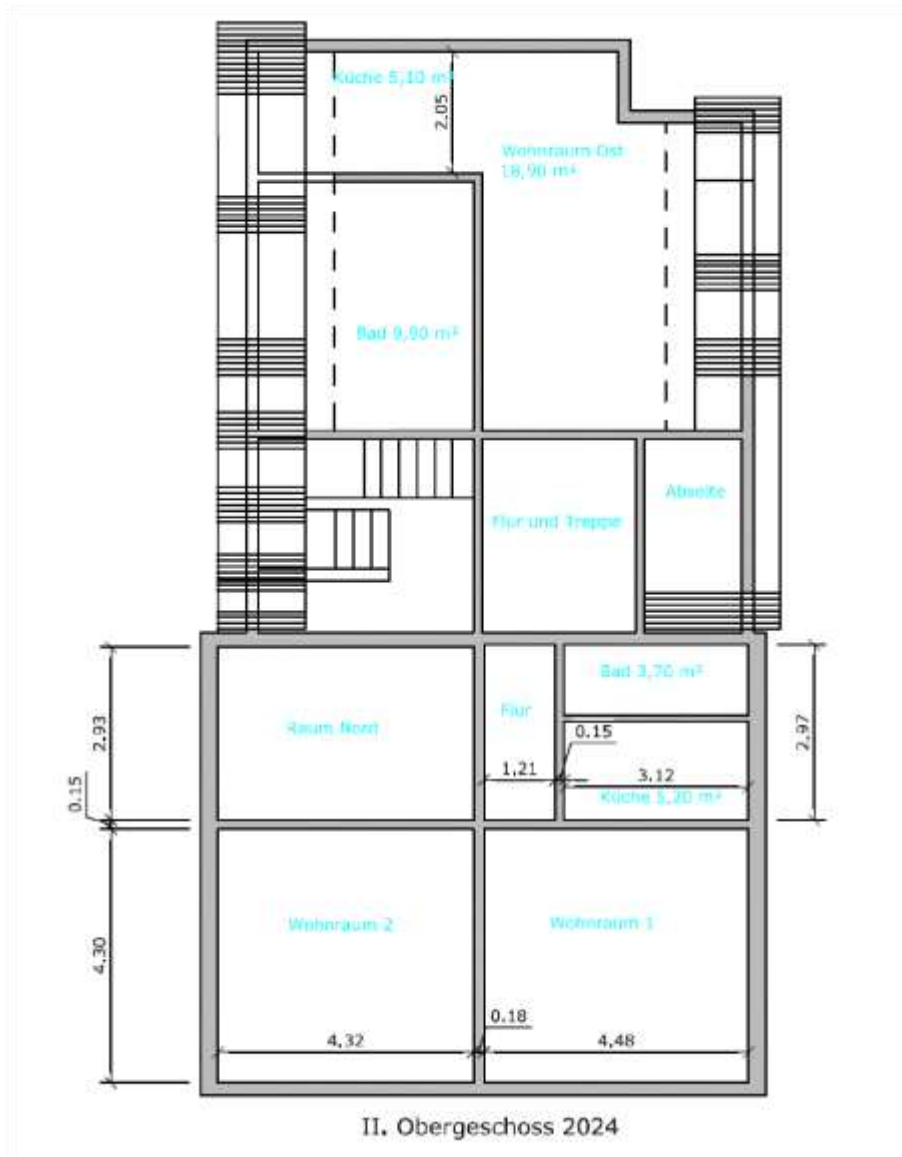




**Dusche und WC, raumhoch
gefliest Toilette
Wohnung im zweiten
Obergeschoss**

**Flur mit Treppe zum
Dachgeschoss (2012) Die
Trennwand zur Wohnung Ost
ist heute in der Flucht der
Treppe angeordnet**







Bad Ostseite

Wohnraum auf der Ostseite



**Küche Wohnung
Ostseite**



Flur Wohnung West 2. Obergeschoss



Bad Wohnung West 2. Obergeschoss



Küche Wohnung West 2. Obergeschoss



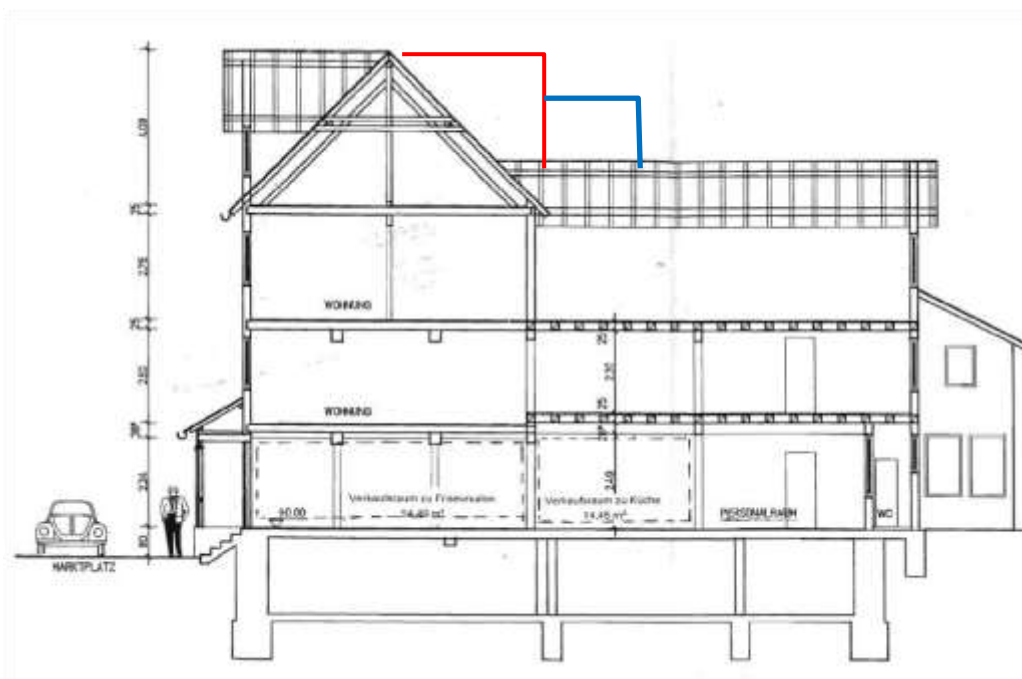
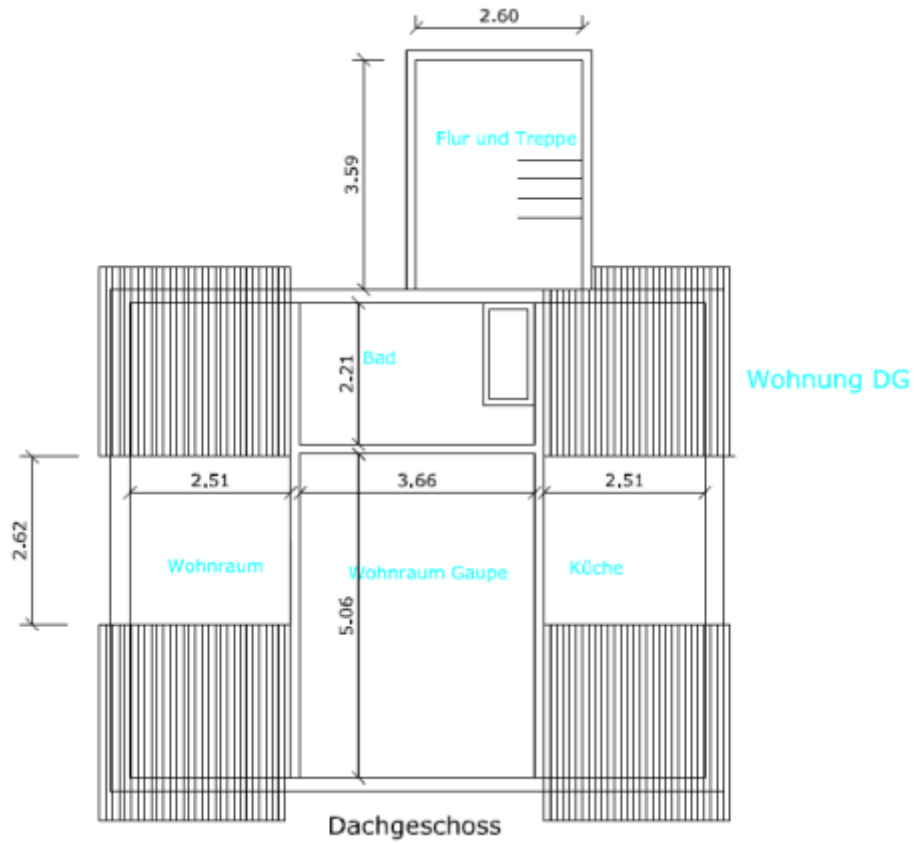
**Wohnraum 2.
Obergeschoss West**



**Wohnraum 2.
Obergeschoss West**



Nicht abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss



Schnitt

Das **Zwerchhaus** nach Osten und das **Treppenhaus** zum Dachgeschoss sind im Originalplan nicht dargestellt.

**Hierfür liegen keine Baugenehmigungen vor.
Das Dachgeschoss ist nicht für Wohnzwecke geplant.**



Dachgeschoss Bad im Zwerchhaus Ost

Dachgeschoss



Dachgeschoss

Dachgeschoss, Abseitenraum Küche Dachgeschoss



Wohnraum im Bereich des Zwerchhauses



Zustand des Gebäudes

Auffällige Schäden und Mängel, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Die Fenster auf der Ostseite müssen dringend erneuert werden.
- Die Installation muss überwiegend erneuert werden.
- Die Innenausstattung (Boden und Wandbeläge sowie teilweise die Innentüren) müssen erneuert werden.
- Die oberste Geschosdecke ist nicht gedämmt.
- Ein Energiepass ist für das Gebäude nicht vorhanden
- Die Dacheindeckungen sind teilweise asbesthaltig



- Die Heizungsanlage konnte nicht besichtigt werden.
- Seit der Ortsbesichtigung im Jahr 2012 wurden kleine Teile der Dachdeckung erneuert (Zwerchhaus Ost und Treppenhaus)
- Teilweise wurden die Böden und die Bäder in den Wohnungen modernisiert.
- Die Wohnung im 2. Obergeschoss wurde in zwei Einheiten geteilt

Gesamtnutzungsdauer Nach der Sachwertrichtlinie liegt die Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Wohnhauses mit Mischnutzung in der Regel bei 70 Jahren, bei Geschäftshäusern werden 60 Jahre jeweils ± 10 Jahre genannt. Für ein komplett im Kern saniertes Gebäude geht die Sachwertrichtlinie in Anlage 4 davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf 70% der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann.

Ohne Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft schätze ich eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

Restnutzungsdauer und fiktives Baujahr des Wohnhauses

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.

Das Gebäude im Laufe der Jahre immer wieder instandgesetzt. Bei der Ortsbesichtigung im Jahr 2012 habe ich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 5 Jahren geschätzt. Mit der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergab das ein fiktives Baujahr 1947, welches bei der Modernisierung im Jahr 2015 nach der Übernahme des derzeitigen Eigentümers unterstellt werden kann.

Zur Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die bereichsweise Erneuerung des Innenausbaus und die Modernisierung der Bäder in Verbindung mit der teilweisen Erneuerung der Leitungssysteme in einzelnen Wohnungen berücksichtigt, ebenso die Erneuerung der Dacheindeckung über dem östlichen Zwerchhaus und der Treppe. Im Jahr 2012 waren defekte Fenster vorhanden, so dass insgesamt eine kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung berücksichtigt werden kann.

Nach den Regeln der Sachwertrichtlinie (Rechenschema siehe Folgeseite) ergeben sich folgende Daten:

| | |
|---|----------|
| Gesamtnutzungsdauer: | 70 Jahre |
| Schwerpunkt der Modernisierung: | 2015 |
| Verlängerte Restnutzungsdauer im Jahr 2015: | 19 Jahre |
| Rechnerische Restnutzungsdauer bis: | 2034 |
| Fiktives Baujahr: (2034 - 70 Jahre) | 1964 |

Aus den Ergebnissen und den örtlichen Eindrücken schätze ich die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** am Wertermittlungsstichtag auf **10 Jahre**.



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung im Jahr 2015

| Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung | | |
|---|--|----------|
| entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 5. September 2012 | | |
| Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr: | 2015 | |
| Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung: | 1947 | |
| Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung: | 68 | |
| Modernisierungselemente | mögliche Punkte | Objekt |
| Dacherneuerung und Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 1 |
| Modernisierung der Fenster und der Außentüren | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbauens, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | |
| Gesamtpunktzahl | 20 | 4 |
| Modernisierungsgrad | Bezeichnung | Punkte |
| 1 | nicht modernisiert | ≤ 1 |
| 2 | kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung | 4 |
| 3 | mittlerer Modernisierungsgrad | 8 |
| 4 | überwiegend modernisiert | 13 |
| 5 | umfassend modernisiert | ≥ 18 |

Den Tabellenwerten der Sachwertrichtlinie liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet werden kann:

$$a \cdot (100/\text{GND}) \cdot \text{Alter}^2 - b \cdot \text{Alter} + c \cdot (\text{GND}/100)$$

| Modernisierungsgrad | a | b | c | ab einem relativen Alter [%] von *) |
|---------------------|--------|-------|--------|-------------------------------------|
| ≤ 1 Punkt | 0,0125 | 2,625 | 152,50 | 60 |
| 4 Punkte | 0,0073 | 1,577 | 111,33 | 40 |
| 8 Punkte | 0,0050 | 1,100 | 100,00 | 20 |
| 13 Punkte | 0,0033 | 0,735 | 95,28 | 15 |
| ≥ 18 Punkte | 0,0020 | 0,440 | 94,20 | 10 |

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$.

| | a | b | c |
|-------------------------------|-----|--------|--------|
| Modernisierungsgrad: (Punkte) | 4 | 0,0073 | 1,577 |
| Gesamtnutzungsdauer (GND): | 70 | | 111,33 |
| Alter: | 68 | | |
| Relatives Alter: | 97% | | |

$$a \cdot 100 / \text{GND} \cdot \text{Alter}^2 = 48,22$$

$$b \cdot \text{Alter} = -107,24$$

$$c \cdot \text{GND} / 100 = 77,93$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 19 Jahre



Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen Die zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche erforderlichen Maße wurden den im Gutachten eingefügten Plänen entnommen.

Erdgeschoss Gewerbeeinheit:

| | |
|-------------------------|------------------------------|
| Verkaufsraum | 54,49 m ² |
| Küche | 14,45 m ² |
| Personalraum | 14,41 m ² |
| WC | 1,00 m ² |
| Lager mit WC und Dusche | <u>24,61 m²</u> |
| | ~109,00 m² |

1. Obergeschoss Wohnung West 1:

| | |
|------------|-----------------------------|
| Wohnraum 1 | 21,25 m ² |
| Wohnraum 2 | 20,78 m ² |
| Bad | 6,51 m ² |
| Küche | 14,67 m ² |
| Flur | <u>4,69 m²</u> |
| | ~68,00 m² |

Das im Plan mit „Raum Nord“ bezeichnete Zimmer der westlichen Wohnung (11,70 m²) wird aufgrund der mangelnden Belichtung (Grenzbebauung zum Haus auf der Nordseite) nicht zum Wohnraum gerechnet.

1. Obergeschoss Wohnung Ost 2:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Wohnraum Ost | 15,56 m ² |
| Toilette | 1,55 m ² |
| Raum Nord (Fenster Richtung Norden) | 6,74 m ² |
| Bad | 4,11 m ² |
| Küche | 12,12 m ² |
| Flur | <u>6,90 m²</u> |
| | ~47,00 m² |

2. Obergeschoss Wohnung West 3:

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Wohnraum 1 | 19,26 m ² |
| Wohnraum 2 | 18,58 m ² |
| Raum Nord (Fenster Richtung Osten) | 12,65 m ² |
| Bad | 3,70 m ² |
| Küche | 5,20 m ² |
| Flur | <u>3,59 m²</u> |
| | ~63,00 m² |

2. Obergeschoss Wohnung Ost 4:

| | |
|--------------|----------------------|
| Wohnraum Ost | 18,90 m ² |
|--------------|----------------------|



| | |
|-------|-----------------------------|
| Bad | 9,90 m ² |
| Küche | <u>5,10 m²</u> |
| | ~34,00 m² |

Dachgeschoss:

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Raum Gaupe | 18,52 m ² |
| Raum wohnlich genutzt | 6,58 m ² |
| als Küche genutzt | 6,58 m ² |
| als Bad genutzt | 8,09 m ² |
| Flur h < 2,0 m | 0,00 m ² |

Die Wohnräume im Dachgeschoss liegen ca. 9,30 m über der Geländeoberkante. Nach der Hessischen Bauordnung wäre das Gebäude damit in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen.

Die an diese Gebäudeklasse gestellten Bauteil- und Baustoffanforderungen welche die Hessische Bauordnung an die Gebäudeklasse 4 stellt, können von dem bestehenden Gebäude nicht erfüllt werden.

Die wohnliche Nutzung des Dachgeschosses ist nach der Hessischen Bauordnung unzulässig, sie ist allenfalls mit umfangreichen Kompensationsmaßnahmen genehmigungsfähig.

Wegen der fehlenden Genehmigung wird die Fläche im Dachgeschoss bei der Ertragserzielung nicht mit herangezogen.

Zusammengefasst:

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Gewerblichkeit Erdgeschoss | 109,00 m² |
| Wohnung 1 | 68,00 m ² |
| Wohnung 2 | 47,00 m ² |
| Wohnung 3 | 63,00 m ² |
| Wohnung 4 | <u>34,00 m²</u> |
| Wohnfläche | 212,00 m² |



**Ausstattung und
Baujahr anhand der
Kriterien der
Mietwertübersicht**

Anhand der Kriterien des Mietwertkalkulators (Mika 2023) für Wohnraum ist die Ausstattung der Räume in den Obergeschossen einer **einfachen bis mittleren Ausstattung** zuzuordnen.

Bezüglich des für den Mietwert maßgebenden Baujahrs kann aufgrund der teilweise ausgeführten Modernisierungen in den Wohnungen abweichend von den Ermittlungen für die Restnutzungsdauer das fiktive Baujahr 1975 angesetzt werden.

Die Ausstattung (siehe Folgeseite) und das fiktive Baujahr werden in Verbindung mit der Lage (Bodenrichtwert) den erzielbaren Mieterträgen zugrunde gelegt.

**Wo werden die
Gebäudemerkmale
bei der Wertermittlung
berücksichtigt?**

- Beim Ansatz des Rohertrags und der Bewirtschaftungskosten
- Die Beseitigungskosten für die Rückstände und Schäden werden als besondere objektspezifische Gebäudemerkmale berücksichtigt.



Ausstattung nach den Kriterien des Mika 2023

| Ausstattungsmerkmal | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------------------|---|--|--|--|---|
| Außenwände | einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1960) <input checked="" type="radio"/> | Hohlblockstein-Gehäuse; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1965) <input type="radio"/> | Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995) <input type="radio"/> | Verbund-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005) <input type="radio"/> | aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard <input type="radio"/> |
| Dach | einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung <input type="radio"/> | einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor ca. 1965) <input checked="" type="radio"/> | bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995), einfache Konstruktion <input type="radio"/> | bessere Eindeckung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005), anspruchsvolle Konstruktion <input type="radio"/> | hochwertige Eindeckung, Dämmung im Passivhausstandard; aufwendige Konstruktion <input type="radio"/> |
| Fenster und Außentüren | Einfachverglasung, einfache Holzfenster <input type="radio"/> | Zweifachverglasung, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input checked="" type="radio"/> | Zweifachverglasung, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) <input type="radio"/> | Dreifachverglasung, hochwertige Türanlage <input type="radio"/> | große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung, Außenfür in hochwertigen Materialien <input type="radio"/> |
| Innenwände und -türen | Echtholzverkleidung, Leinwand oder Kabinettisch, Türen einfacher Art <input type="radio"/> | massive tragende Wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise; einfache Türen; Stützanglen <input checked="" type="radio"/> | massive nicht tragende Wände oder gedämmte Stützverkleidung, schwere Türen, Holzanglen <input type="radio"/> | Sockelmauerwerk, Wandverkleidung; gestaltete Massivholzüren; Schwebelüftungselemente, Glasüren <input type="radio"/> | Gestaltete Wandverkleidung, Verkleidung aus Edelholz oder Metall; Alu-Stützputz; raumhohe Türelemente <input type="radio"/> |
| Dickenkonstruktion und Treppen | Holzbohlendecke ohne Füllung, einfache Weidholztreppe ohne Trittschalldämmung <input type="radio"/> | Holzbohlendecke mit Füllung, Stütz- oder Hartholztreppe <input checked="" type="radio"/> | Beton- oder Holzbohlendecke, Treppe aus Stahlbeton oder Stahl-, Hartholztreppe, Trittschalldämmung <input type="radio"/> | Decke mit größerer Spannweite, Deckeneindeckung; gewandete Treppe, hochwertige Hartholztreppe <input type="radio"/> | Decke mit großer Spannweite, Metall- o. Eschholzeindeckung; breite Metall- o. Hartholztreppe mit hochwertigen Geländern <input type="radio"/> |
| Fußböden | ohne Belag oder Belag einfacher Art <input type="radio"/> | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art <input checked="" type="radio"/> | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art, Fliesen, Kunststoffplatten <input type="radio"/> | Natursteinplatten, Fertigeinbaut, hochwertige Fliesen, Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="radio"/> | Hochwertiges Parkett, Naturstein-, Platten- o. Eschholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="radio"/> |
| Sanitärseinrichtungen | einfaches Bad mit Installation auf Putz <input type="radio"/> | Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Fliesen <input checked="" type="radio"/> | Bad mit WC, Dusche u. Badewanne, Glas-WC; raumhoch gefliest <input type="radio"/> | Pro Wohnbereich, 1-2 Bäder gehobener Qualität; Glas-WC <input type="radio"/> | Pro Wohnbereich; mehrere hochwertige Bäder, Glas-WC <input type="radio"/> |
| Heizung | Einzelöfen/ Nachspeicheröfen <input type="radio"/> | Zentralheizung (vor ca. 1965) <input checked="" type="radio"/> | elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995) <input type="radio"/> | elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 2005); wtl. Solarheizkörper; Fußbodenheizung <input type="radio"/> | Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe; Solarheizkörper <input type="radio"/> |
| Sonstige technische Ausstattung | sehr wenige Steckdosen/ Sicherungen; Leuchten (w. auf Putz; sehr einfache Grundrisskonzeption (keine Räume) <input type="radio"/> | wenige Steckdosen/ Sicherungen; einfache Grundrisskonzeption <input checked="" type="radio"/> | ausreichend Steckdosen/ Sicherungen; funktionsreiche zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/> | hochwertige Elektronisanlagen; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/> | hochwertige Elektronisanlagen zusätzlich Alarm, Video, Klima; sehr großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/> |

3.3.2 Nebengebäude



Baujahr

Das ursprünglich als Lager genutzte Gebäude wurde vermutlich im 18. Jahrhundert errichtet. Im Jahr 2012 wurde das Gebäude stark sanierungsbedürftige Gebäude im Erdgeschoss als Lagerfläche genutzt. Das Nebengebäude war im Jahr 2012 nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.

Vermutlich im Zuge des Eigentümerwechsels im Jahr 2015 wurde das ehemals weiter östlich stehende Scheunengebäude abgerissen und das hier zu betrachtende Gebäude modernisiert und zu Wohnraum umgebaut.

Nordansicht des Nebengebäudes im Jahr 2012

links im Bild das damals baufällige Scheunengebäude (abgerissen)



Westansicht Nebengebäude im Jahr 2012

Bauweise des

Nebengebäudes

Beschreibung 2012

- Bruchsteinsockel
- teilweise Ziegelmauerwerk unverputzt auf der Nordseite
- Fachwerkaußenwände
- dreigeschossig, nicht unterkellert
- Satteldach, Pfannendeckung
- Obergeschosse nicht zugänglich
- nicht begehbare Holzübergang (Standicherheit gefährdet) zum 1.Obergeschoss des Hauptgebäudes
- einfach verglaste Holzfenster
- unbeheizt

Baurecht

Laut telefonischer Auskunft, erteilt durch die Stadtverwaltung Biedenkopf liegt zwar ein Abbruchartrag für das östliche Scheunengebäude vor, jedoch **kein Bauantrag (Baugenehmigung) für die Nutzungsänderung des zu bewertenden Gebäudes zu Wohnraum.**

**Nebengebäude und
Parkplätze auf dem
Flurstück 1528/4 im
Vordergrund**



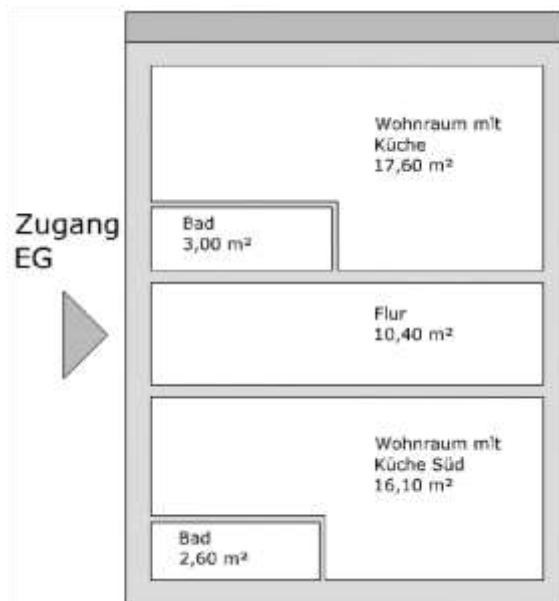
Ansicht des Neben- gebäudes von Norden



Nordostansicht

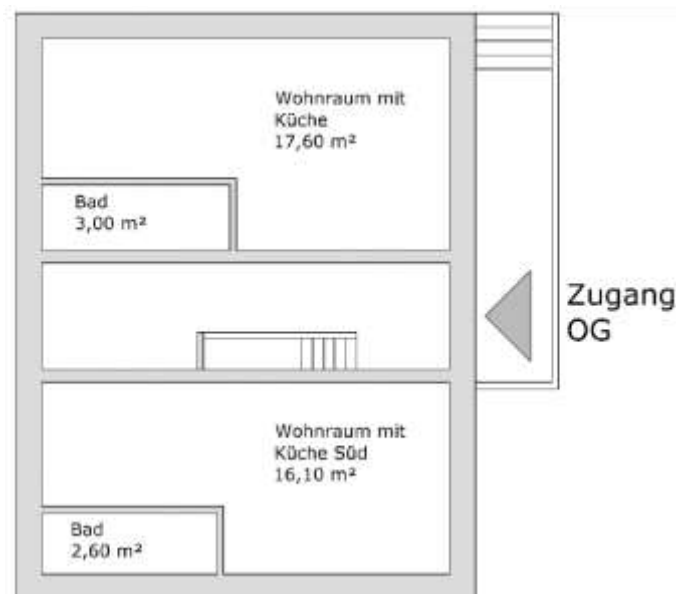
Treppe mit Zugang zum 1. Obergeschoss mit mehr als 18 Stufen ohne Zwischenpodest

Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt von der Westseite aus



Grundriss Erdgeschoss

Norden ist auf dieser Darstellung oben



Grundriss Obergeschoss

Norden ist auf dieser Darstellung oben

Bauweise des Nebengebäudes Beschreibung

- Fachwerkaußenwände, Mauerwerk soweit vorhanden verputzt
- Nicht unterkellert
- Zweigeschossig mit Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut
- Obergeschoss über eine steile Außentreppe zugänglich
- Dachgeschoss über eine „Stiege“ aus dem Obergeschoss zugänglich
- zweifach verglaste Holzfenster
- einfacher Laminatboden in den Wohnräumen,

- Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Böden und Wände gefliest
- vermutlich über das Hauptgebäude mit Heizung und Wasser versorgt



Wohnraum im Erdgeschoss Nordseite



Bad mit WC, Waschbecken und Dusche





Wohnraum im Erdgeschoss Südseite



Bad mit Handtuchheizkörper

Bad im Erdgeschoss Südseite



Dusche



Nicht mehr nutzbarer Übergang zum Hauptgebäude

„Stiege“ zum Wohnraum im Dachgeschoss

Wohnraum im Obergeschoss Süd



Wohnraum im Dachgeschoss



Restnutzungsdauer und fiktives Baujahr des Nebengebäudes

Das Nebengebäude ist mit sehr einfachen Mitteln zu Wohnraum ausgebaut worden. Im Jahr 2015 wird eine mittlere bis überwiegende Modernisierung unterstellt, die bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren rechnerisch entsprechend der Sachwertrichtlinie zu einer rechnerischen Restnutzungsdauer von ca. 28 Jahren ab der Modernisierung führt.

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Modernisierungsjahr | 2015 |
| Verlängerte Restnutzungsdauer | 28 Jahre |
| Restnutzungsdauer bis | 2043 |
| rechnerische Restnutzungsdauer am WES | 19 Jahre |

Die derzeitige Nutzung in Verbindung mit den verwendeten Baustoffen zeigt erhebliche, über dem normalen Verschleiß liegende Abnutzung der Innenausstattung, so dass ich abweichend von der rechnerisch ermittelten



wie auch für das Hauptgebäude eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren** schätze.

| | | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wohnlich nutzbare Flächen | Erdgeschoss: | | |
| | Nordseite | Wohnraum mit Küche | 17,60 m ² |
| | | Bad | <u>3,00 m²</u> |
| | | | ~ 21,0 m² |
| | | Südseite | Wohnraum mit Küche |
| | | | 16,1 m ² |
| | | Bad | <u>2,60 m²</u> |
| | | | ~ 19,0 m² |
| | Obergeschoss: | | |
| | Nordseite | Wohnraum mit Küche | 17,60 m ² |
| | | Bad | <u>3,00 m²</u> |
| | | (wurde nicht besichtigt) | ~ 21,0 m² |
| | | Südseite | Wohnraum mit Küche |
| | | | 16,1 m ² |
| | Bad | <u>2,60 m²</u> | |
| | | ~ 19,0 m² | |
| Dachgeschoss: | | | |
| | rechnerisch ermittelt aus Geometrie | ~ 30 m² | |
| Wohnfläche im Nebengebäude insgesamt | | 110 m² | |



**Ausstattung und
Baujahr anhand der
Kriterien der
Mietwertübersicht**

Anhand der Kriterien des Mietwertkalkulators (Mika 2023) für Wohnraum ist die Ausstattung der Räume wie beim Hauptgebäude einer **einfachen bis mittleren Ausstattung** zuzuordnen.

Das fiktive Baujahr wird mit dem Jahr 1990 angesetzt und die Lage mit dem, für das Teilgrundstück maßgebenden Bodenrichtwert von 70 €/m².

Die Ausstattung und das fiktive Baujahr in Verbindung mit der Lage (Bodenrichtwert) werden wie beim Hauptgebäude den erzielbaren Mieterträgen zugrunde gelegt.

**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. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird vom Marktplatz aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) ebenfalls über diesen Platz verläuft und das Nebengebäude über das Hauptgebäude versorgt wird.



Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem **Hauptgebäude um ein älteres, denkmalgeschütztes** Bestandsgebäude.

Da es sich um ein bisher im Bereich der Außenwände energetisch nicht saniertes Gebäude handelt, kann das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG keinesfalls gerecht werden. Nicht sanierte Gebäude aus diesen Baujahren haben in der Regel einen Endenergiebedarf von über 250 kWh/(m²*a), ein Energieausweis würde dies durch das Energielabel „H“ dokumentieren.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft wird für das Hauptgebäude kein Energieausweis gefordert, zudem bestehen dadurch auch deutliche Erleichterungen für energetische Maßnahmen, die dringend erforderlich sind.

Das Nebengebäude unterliegt laut Bebauungsplan nicht dem Denkmalschutz. **Es liegt weder der notwendige Energieausweis noch eine Baugenehmigung vor.** Da es sich ebenfalls um ein bisher im Bereich der Außenwände energetisch nicht saniertes Gebäude handelt, kann das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG keinesfalls gerecht werden. Nicht sanierte Gebäude aus diesen Baujahren haben in der Regel einen Endenergiebedarf von über 250 kWh/(m²*a), ein Energieausweis würde dies durch das Energielabel „H“ dokumentieren.

Eine genaue Analyse der energetischen Verhältnisse ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

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 |

Schadstoffrisiko

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.

Aufgrund der über die Jahre fortlaufenden Modernisierungen kann insbesondere im Hauptgebäude das Risiko von vorhandenen Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden.

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

Bei gemischt genutzten Objekten und Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragszielung gehandelt werden.

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

Das Vergleichswertverfahren kann nur angewandt werden, wenn eine ausreichend große Anzahl von Vergleichspreisen aus zeitnahen Kauffällen bekannt ist. Der Gutachterausschuss des Amtes für Bodenmanagement in Marburg konnte mir keine derartigen Vergleichspreise für die gemischte Nutzung von Büro-, Gewerbe- und Wohnräumen nennen.

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Im vorliegenden Fall handelt es sich teilweise um ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Wegen der Verpflichtung zum Erhalt dieser Bausub-

stanz ist von einer „unendlichen“ Restnutzungsdauer auszugehen, denn der Denkmalschutz ist auf den dauernden Erhalt eines Objektes ausgelegt.

Die Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der „auf Dauer“ angelegten Erhaltungspflicht muss unter Berücksichtigung der daraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskosten, insbesondere Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten erfolgen, sowie den geminderten oder aufgrund eines höheren Ambientes höheren Erträgen.

Das Verfahren der unendlichen Restnutzungsdauer reagiert jedoch sehr empfindlich auf die angesetzte Höhe der Instandhaltungskosten und auf den Ertragservielfältiger, der sich aus dem Kehrwert des Liegenschaftszinssatzes ergibt. Bei den aktuell im Gegensatz zu den Jahren bis ca. 2010 nach wie vor sehr geringen Liegenschaftszinssätzen ist auch hier eine deutliche Empfindlichkeit feststellbar. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2% erhält man einen Ertragservielfältiger von 50; bei 1% einen solchen von 100. Wegen dieser Abhängigkeiten und weiterer Unsicherheiten in der Bewertungssystematik erfolgt die Verkehrswertermittlung zunächst ohne Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft. Diese wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bewertet.



Da die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beider Gebäudeteile mit 10 Jahren gleich geschätzt ist und zudem die Gebäude wegen der Ver- und Entsorgung eine Schicksalsgemeinschaft bilden, können die Flächen beider Teilgebäude für die Ermittlung des erzielbaren Rohertrages zusammengefasst werden.

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:

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

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

4.2 Bodenwert

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinfor-
mationssystem Hessen

Kartenausschnitt



Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Marburg- Biedenkopf hat für das Gebiet unmittelbar am Marktplatz einen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 110 €/m² zum 01.01.2022 ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- gemischte Baufläche
- Grundstücksfläche 400 m²

Für die östlich gelegenen Grundstücke ist ein Bodenrichtwert von 70 €/m² festgestellt worden, der sich auf folgende Zustandsmerkmale bezieht:

- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche 200 m²

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten der Bewertungsgrundstücke weitgehend überein, das Flurstück 1528/3 liegt in beiden Zonen, das unbebaute Flurstück 1528/4 liegt in der Zone mit dem Bodenrichtwert von 70 €/m².

Flurstück 1528/3

- Baureifes Land
- Mischgebiet
- Grundstücksfläche 438 m²

Flurstück 1528/4

- Baureifes Land
- Wohngebiet
- Grundstücksfläche 236 m²



Anpassung aufgrund des Stichtages

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

Anpassung aufgrund der Lage

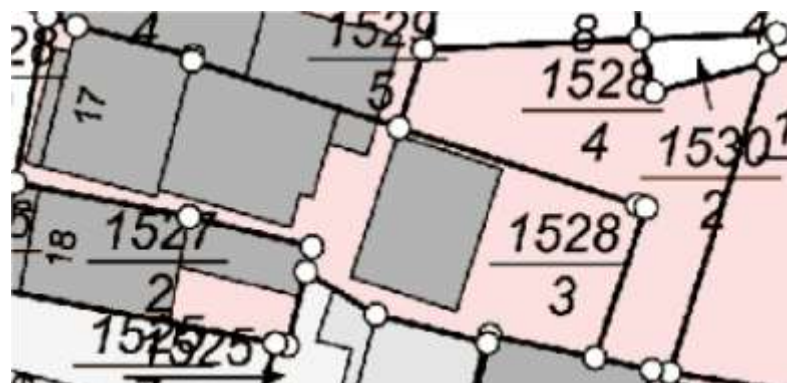
Das Flurstück 1528/3 erstreckt sich über zwei Bodenrichtwertzonen, eine Teilfläche von rund 250 m² ist in der marktplatznahen Zone mit einem Bodenrichtwert von 110 €/m² gelegen.

Für das Flurstück 1528/4 ist keine Anpassung wegen der Lage erforderlich.

Erschließungsbeitrags- Bodenfreier Bodenwert Ohne Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhält man aus den Bodenrichtwerten und der Grundstücksgröße folgenden erschließungsbeitrags- **Flurstück 1528/3** freien Bodenwert:

| | | | |
|----------------|-------------------------------------|---|----------------------|
| Bodenrichtwert | 110,00 €/m ² | ohne Berücksichtigung * Grundstücksgröße der | |
| Teilfläche 1 | ~ 250 m ² | des Denkmalschutzes | 27.500 € |
| | + Bodenrichtwert | | 70 €/m ² |
| | * Grundstücksgröße der Teilfläche 2 | | ~ 188 m ² |
| | | | 13.160 € |

= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert 40.660 € Flurstück 1528/4





| | | |
|--|--|---------------------|
| Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert Flurstück | Mit der Grundstücksgröße erhält man folgenden erschließungsbeitrags- freien Bodenwert: | |
| 1528/4 | Bodenrichtwert | 70 €/m ² |
| | * Grundstücksgröße | 236 m ² |
| | = erschließungsbeitragsfreier Bodenwert | 16.520 € |

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete Bei dem Rohertrag nach § 18 Abs.2 ImmoWertV handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Mieterträge.

Flächen Die für den Mietwert maßgebenden Flächen sind bei der Beschreibung der baulichen Anlagen ermittelt worden.

Mietwertübersicht Amt für Bodenmanagement Marburg Die erzielbare Miete für das gemischt genutzte Gebäude wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg und die Gewerberaum-Mietwertübersicht 2022 ermittelt.

Gewerberaum-



**Mietwertübersicht
2022**

Biedenkopf

| | |
|--|----------------------|
| Fläche: | 90,3 km ² |
| Einwohner (31.12.2020): | 13.490 |
| Verwaltungshaushalt der Stadt (2017-2021): ø | 27,3 Mio. € |
| Gewerbesteuer (2017-2021): ø | 6,8 Mio. € |
| Gewerbesteuerhebesatz (2021): | 355 |
| Kaufkraft je Einwohner (2021): | 23.031 € |
| Einzelhandelszentralität (2021, vgl. S. 11): | 151,3 |

| Einzelhandelsflächen Lage | Nettokaltmiete in €/m ² bei Flächengröße | | | | | |
|------------------------------|--|-------|----------------------------|------|-------------------------|-----|
| | unter 100 m ² | | 100 bis 200 m ² | | über 200 m ² | |
| | von | bis | von | bis | von | bis |
| „Mittel“ Kernstadt | 4,00 | 10,00 | 5,00 | 8,50 | | |
| „Mittel“ Stadtteile | | | 4,00 | 7,00 | | |

| Büro- und Praxismieten Lage | Nettokaltmiete in €/m ² bei Nutzwert | | | | | |
|-----------------------------------|--|-----|--------|-----|-----|------|
| | einfach | | mittel | | gut | |
| | von | bis | von | bis | von | bis |
| Biedenkopf - Kernstadt, zentral | 4,00 | | | | | 8,00 |
| Biedenkopf - Stadtteile, ländlich | 4,00 | | | | | 7,00 |

**Einstufung der
Gewerbeflächen**

Die Fläche im Kellergeschoss ist wegen der Raumhöhe und der Erreichbarkeit als Nebenfläche ohne separaten Mietwert einzustufen.

Für die verbundenen Räumlichkeiten im Erdgeschoss schätze ich eine erzielbare Miete von 5,00 €/m², die für Einzelhandelsflächen und Büroflächen mit einfachem Nutzwert in der Kernstadt ausgewiesen sind.

**Erzielbare Miete für
die Gewerbefläche**

Erdgeschoss 109 m² 5,00 €/m² 545 €/Monat **erzielbare Gewerbemiete rund 550 €/Monat**

**Erzielbare Miete für
die Wohnungen im
Hauptgebäude**

Die erzielbaren Mieten werden mit dem Mika 2023 für verschiedene Wohnungsgrößen anhand der beschriebenen Ausstattung, der Lage und des fiktiven Alters ermittelt und entsprechend den vorhandenen Wohnungsgrößen jeweils auf 0,05 €/m² interpoliert angesetzt.



**Mietwert für
Wohnungsgröße 70
m² Hauptgebäude**

| Mika - Mietwertkalkulator 2023 | |
|--|------------------------------|
| durchschnittliche Wohnraummiete | |
| (berechnet mit <i>Mika</i> - Version 1.0.1-2023) | |
| Landkreis: | Landkreis Marburg-Biedenkopf |
| Stadt / Gemeinde: | Biedenkopf |
| Gemarkung: | Biedenkopf |
| angesetzter Bodenrichtwert: | 110 €/m ² |
| Baujahr (ggf. fiktiv): | 1975 |
| Ausstattung: | einfach bis mittel (1,8) |
| Wohnfläche: | 70 m ² |
| durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) | |
| 5,80 €/m² | |
| entspricht einer Miete von | |
| 406,00 € | |

**Mietwert für
Wohnungsgröße 60
m² Hauptgebäude**

| | |
|--|------------------------------|
| Landkreis: | Landkreis Marburg-Biedenkopf |
| Stadt / Gemeinde: | Biedenkopf |
| Gemarkung: | Biedenkopf |
| angesetzter Bodenrichtwert: | 110 €/m ² |
| Baujahr (ggf. fiktiv): | 1975 |
| Ausstattung: | einfach bis mittel (1,8) |
| Wohnfläche: | 60 m ² |
| durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) | |
| 6,00 €/m² | |
| entspricht einer Miete von | |
| 360,00 € | |

**Mietwert für
Wohnungsgröße 50
m² Hauptgebäude**

| | |
|--|------------------------------|
| Landkreis: | Landkreis Marburg-Biedenkopf |
| Stadt / Gemeinde: | Biedenkopf |
| Gemarkung: | Biedenkopf |
| angesetzter Bodenrichtwert: | 110 €/m ² |
| Baujahr (ggf. fiktiv): | 1975 |
| Ausstattung: | einfach bis mittel (1,8) |
| Wohnfläche: | 50 m ² |
| durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) | |
| 6,20 €/m² | |
| entspricht einer Miete von | |
| 310,00 € | |

**Mietwert für
Wohnungsgröße 40
m² Hauptgebäude**

| | |
|--|------------------------------|
| Landkreis: | Landkreis Marburg-Biedenkopf |
| Stadt / Gemeinde: | Biedenkopf |
| Gemarkung: | Biedenkopf |
| angesetzter Bodenrichtwert: | 110 €/m ² |
| Baujahr (ggf. fiktiv): | 1975 |
| Ausstattung: | einfach bis mittel (1,8) |
| Wohnfläche: | 40 m ² |
| durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) | |
| 6,50 €/m² | |
| entspricht einer Miete von | |
| 260,00 € | |



**Mietwert der
Wohnungen im
Hauptgebäude**

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss werden mit dem vollen Mietwert berücksichtigt, wegen der Zugänglichkeit werden die Wohnungen im 2. Obergeschoss mit 5% Abzug auf den ermittelten Mietwert angesetzt.

| | | |
|--|---|-------------|
| Wohnung 1 | 68,00 m ² * 5,85 €/m ² | 398 €/Monat |
| Wohnung 2 | 47,00 m ² * 6,30 €/m ² | 296 €/Monat |
| Wohnung 3 | 63,00 m ² * 5,95 €/m ² * 0,95 | 356 €/Monat |
| Wohnung 4 | 34,00 m ² * 6,65 €/m ² * 0,95 | 215 €/Monat |
| erzielbare Wohnungsmiete rund 1.265 €/Monat | | |

Wegen der fehlenden Genehmigung wird die Fläche im Dachgeschoss bei der Ertragserzielung nicht mit herangezogen.

Sofern noch Stellplätze über die im Bauantrag aus dem Jahr 2007 hinausgehende Anzahl von 7 Stück auf dem Flurstück 1528/4 genehmigten notwendig sein sollten, könnten diese auf der Freifläche des Flurstücks 1528/3 geschaffen werden.

**Erzielbare Miete für
die Wohnungen im
Nebengebäude**

Die erzielbaren Mieten werden mit dem Mika 2023 für verschiedene Wohnungsgrößen anhand der beschriebenen Ausstattung, der Lage und des fiktiven Alters ermittelt. Das Programm lässt als Wohnfläche minimal 30 m² zu. Für die kleineren Wohnungen wird der Mietwert daher aus der Differenz zur 40 m² Wohnung extrapoliert.



**Ergebnis nach Mika
2023 30 m²
Wohnung im
Nebengebäude**

| Mika - Mietwertkalkulator 2023 | |
|---|------------------------------|
| durchschnittliche Wohnraummiete | |
| (berechnet mit <i>Mika</i> - Version 1.0.1-2023) | |
| Landkreis | Landkreis Marburg-Biedenkopf |
| Stadt / Gemeinde | Biedenkopf |
| Gemarkung | Biedenkopf |
| angesetzter Bodenrichtwert | 70 €/m ² |
| Baujahr (ggf. fiktiv) | 1990 |
| Ausstattung | einfach bis mittel (1,8) |
| Wohnfläche | 30 m ² |
| durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) | 6,75 €/m² |
| entspricht einer Miete von | 202,50 € |
| Landkreis | Landkreis Marburg-Biedenkopf |
| Stadt / Gemeinde | Biedenkopf |
| Gemarkung | Biedenkopf |
| angesetzter Bodenrichtwert | 70 €/m ² |
| Baujahr (ggf. fiktiv) | 1990 |
| Ausstattung | einfach bis mittel (1,8) |
| Wohnfläche | 40 m ² |
| durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023) | 6,40 €/m² |
| entspricht einer Miete von | 256,00 € |

40 m² Wohnung im Nebengebäude

**Erzielbare
Nettokaltmiete im
Nebengebäude**

Die derzeit erzielbare monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen im Nebengebäude beträgt:

| | | | |
|-----------|---|--------------------|---------|
| Wohnung 1 | 21,00 m ² * 7,00 €/m ² | 147 €/Monat | |
| Wohnung 2 | 19,00 m ² * 7,00 €/m ² | 133 €/Monat | |
| Wohnung 3 | 21,00 m ² * 7,00 €/m ² | 147 €/Monat | |
| Wohnung 4 | 19,00 m ² * 7,00 €/m ² | 133 €/Monat | Wohnung |
| 5 | 30,00 m ² * 6,75 €/m ² * 0,95 | <u>192 €/Monat</u> | |

erzielbare Wohnungsmiete rund

750 €/Monat



**Nachhaltig
erzielbarer
Rohrertrag
Flurstück 1528/3**

Mit einem monatlichen Mietwert von 1.265 € im Hauptgebäude und 750 € im Nebengebäude berechnet sich der folgende nachhaltig erzielbare jährliche Rohrertrag für die Wohnnutzung:

$$(1.265 + 750) \text{ €/Monat} * 12 \text{ Monate/Jahr} = \mathbf{24.180 \text{ €/Jahr}}$$

$$550 \text{ €/Monat} * 12 \text{ Monate/Jahr} = \mathbf{6.600 \text{ €/Jahr}}$$

für die gewerbliche Nutzung.

$$\mathbf{\text{Rohrertrag Flurstück 1528/3} \quad \mathbf{30.780 \text{ €/Jahr}}}$$

Bei gewerblicher Nutzung versteht sich der Rohrertrag zuzüglich der auf den gewerblichen Anteil entfallenden Mehrwertsteuer.

Auf das denkmalgeschützte Hauptgebäude entfallen insgesamt

$$(1.265 + 550) \text{ €/Monat} * 12 \text{ Monate/Jahr} = \mathbf{21.780 \text{ €/Jahr}}$$

**Nachhaltig
erzielbarer
Rohrertrag
Flurstück 1528/4**

Auf dem Flurstück 1528/4 wurden im Jahr 2007 im Zuge der Nutzungsänderung 7 Parkplätze genehmigt, die dem Hauptgebäude zuzurechnen sind. Den monatlichen Rohrertrag für die unbefestigten und nicht abgeschlossenen Bereich schätze ich auf 20 €/Parkplatz, so dass ein **Rohrertrag von 1.680 €/Jahr** erzielt werden kann.

4.3.2 Bewirtschaftungskosten ohne Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte sind, soweit sie sich nicht prozentual auf den Rohrertrag beziehen, mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2023 hochzurechnen. Der Index lag bezogen auf des Jahr 2015 im maßgebenden Monat Oktober 2001 bei 77,1, für das Jahr 2024 ist der Indexwert des Monats Oktober 2023 mit 117,8 festgestellt worden.

Der Umrechnungsfaktor von $117,8/77,1 = \mathbf{1,53}$ ist zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie schätze ich die Verwaltungskosten auf 230 € je Wohnung (Preisbasis 2001). Aktuell sind 350 €/Wohnung zu berücksichtigen. Für die gewerbliche Nutzung werden entsprechend der Ertragswertrichtlinie 3% vom Rohrertrag angesetzt.

Für die Wohnungen im Nebengebäude schätze ich aufgrund der Größe die verminderten Verwaltungskosten auf 250 €/Wohnung.

Bei der **Mischnutzung** schätze ich die Verwaltungskosten daher auf rund

$$4 \text{ Wohnungen im Hauptgebäude} * 350 \text{ €/Jahr} \quad 1.400 \text{ €/Jahr}$$

$$5 \text{ Wohnungen im Nebengebäude} * 250 \text{ €/Jahr} \quad 1.250 \text{ €/Jahr}$$

$$\text{Gewerbebeeinheit } 3\% * 6.600 \text{ €/Jahr} = \underline{\underline{198 \text{ €/Jahr}}}$$

$$\mathbf{2.848 \text{ €/Jahr}}$$



Instandhaltungskosten Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Mietwohnungen und vergleichbare gewerbliche Objekte deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt mit 9,00 €/m² (Preisbasis 2001) an.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 9,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von ca. 53% zu berücksichtigen ist, so dass aktuell 13,75 €/m² angesetzt werden. Auf die Mietfläche des Haupt- und Nebengebäudes bezogen sind das:

$$(109 + 212 + 110) \text{ m}^2 * 13,75 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \mathbf{5.925 \text{ €/Jahr}}$$

Instandhaltungskosten für die Garagen werden nicht angesetzt.

Mietausfallwagnis Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für Mietwohnungen wird mit 2% des Rohertrags angesetzt, für gewerbliche Nutzung sind 4% anzusetzen.

| | | |
|----------------|---------------------|-------------------|
| Wohnungen | 2%* 24.180 €/Jahr = | 484 €/Jahr |
| Gewerblichkeit | 4%* 6.600 €/Jahr = | <u>264 €/Jahr</u> |
| | | 748 €/Jahr |

Bewirtschaftungskosten Für das Gebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

**insgesamt Flurstück
1528/3**

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Verwaltungskosten | 2.848 €/Jahr |
| Instandhaltungskosten | 5.925 €/Jahr |
| Mietausfallwagnis | <u>748 €/Jahr</u> |

Bewirtschaftungskosten rund **9.521 €/Jahr**

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 31% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 20 – 35% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für gemischt genutzte Gebäude) ist der Wert insbesondere im Hinblick auf das Alter, die Ausstattung und die Lage plausibel.



Bewirtschaftungskosten In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie schätze ich die **insgesamt Flurstück** Verwaltungskosten auf 30 € je Einstellplatz (Preisbasis 2001). Aktuell sind **1528/4** 46 €/Stellplatz zu berücksichtigen.

Die Instandhaltungskosten für Einstellplätze werden 68 €/Jahr angegeben. Für die unbefestigten Stellplätze im Freien schätze ich (Preisbasis 2001) ~ 50% davon, so dass aktuell rund 50 €/Jahr anzusetzen sind.

Das Mietausfallwagnis ist wie bei Wohnungen mit 2% vom Rohertrag ausreichend hoch angesetzt.

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Verwaltungskosten 7* 30 €/Jahr | 210 €/Jahr |
| Instandhaltungskosten 7* 50 €/Jahr | 350 €/Jahr |
| Mietausfallwagnis 2% von 1.680 €/Jahr | <u>34 €/Jahr</u> |
| Bewirtschaftungskosten rund | 594 €/Jahr |

Das sind rund 35% vom Rohertrag.

4.3.3 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 2023 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) | 1,0 – 3,5 % | 70 – 90 Jahre | 18 – 30 % |
| A 2 freistehendes EFH | 1,5 – 4,0 % | 60 – 80 Jahre | 18 – 30 % |
| A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus | 1,5 – 4,5 % | 60 – 80 Jahre | 18 – 30 % |
| A 4 Eigentumswohnung | 1,5 – 4,5 % | 60 – 80 Jahre | 18 – 35 % |
| A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus | 1,5 – 4,5 % | 60 – 80 Jahre | 18 – 35 % |
| B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus | 2,5 – 5,5 % | 60 – 80 Jahre | 20 – 35 % |
| B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil | 3,5 – 7,0 % | 60 – 80 Jahre | 20 – 35 % |
| B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil | 4,0 – 7,5 % | 50 – 70 Jahre | 20 – 35 % |
| C 1 Büro- und Geschäftshäuser | 4,0 – 8,0 % | 40 – 60 Jahre | 20 – 35 % |
| C 2 Verbrauchermärkte | 6,0 – 8,5 % | 20 – 40 Jahre | 10 – 20 % |
| C 3 Lager- und Produktionshallen | 4,5 – 8,5 % | 20 – 40 Jahre | 15 – 30 % |
| C 4 Industrieobjekte | 6,5 – 9,5 % | 20 – 40 Jahre | 15 – 30 % |
| C 5 Sport- und Freizeitanlagen | 6,5 – 9,5 % | 20 – 40 Jahre | 15 – 30 % |
| D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit | 6,0 – 7,5 % | 50 – 80 Jahre | 15 – 30 % |
| D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit | 7,0 – 8,5 % | 40 – 80 Jahre | 15 – 30 % |
| E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien | 6,0 – 8,0 % | 30 – 60 Jahre | 20 – 35 % |
| E 2 Hotels | 5,0 – 8,5 % | 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. Der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 – A 5) ist ca. 25 % höher festzusetzen. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen; Denkmale und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.

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

Stand: Januar 2023

Liegenschaftszinssatz Laut der Statistik des IVD kann für gemischt genutzte Gebäude mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,5- 7,5% gerechnet werden.

Immobilienmarktbericht Für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffälle 2019- 2022) werden hier **2023**

5,1% ± 0,8% bei einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren, einer mittleren Größe von 1.086 m² und einem Bodenwert von 92 €/m² genannt.

Für Mehrfamilienhäuser (Kauffälle 2019- 2022) sind **3,3% ± 0,8%** bei einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren, einer mittleren Größe von 457 m² und einem Bodenwert von 94 €/m² festgestellt worden.



Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Nutzung

Regional – Gewerbliche Nutzung – Mittelwerte

| Jahrgang (Mittel/ ausgewählte Jahrgänge) | Liegenschaftszins [%] | Standardabweichung [%] | Rohertragsfaktor | Standardabweichung | Anzahl | durchschnittliche Nettokaltemiete [€/m ²] | durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²] | durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre] | durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%] |
|---|-----------------------|------------------------|------------------|--------------------|--------|--|--|--|---|
| Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser | | | | | | | | | |
| (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge) | | | | | | | | | |
| 2020 | 3,3 | 0,8 | 17,9 | 4,4 | 12 | 6,39 | 94 | 42 | 25 |
| (2019-2022) | | | | | | © WIL 457 m ² | | | |
| Wohn- und Geschäftshäuser | | | | | | | | | |
| (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge) | | | | | | | | | |
| 2021 | 5,1 | 0,8 | 12,0 | 3,2 | 16 | 6,22 | 92 | 28 | 21 |
| (2019-2022) | | | | | | © Nutzfl. 1.096 m ² | | | |

Immobilienmarktbericht 2023

Lage des Objektes

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist maßgeblich abhängig von der Lage des Objektes. Geringere Bodenpreise bewirken eine Erhöhung des Investitionsrisikos und somit einen höheren Liegenschaftszinssatz. Eine kürzere Restnutzungsdauer bewirkt einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz, ebenso geringere Gebäudegrößen.

Liegenschaftszinssatz des Objektes Flurstück 1528/3

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag von 110 €/m², einer Größe von ~430 m² und einer Restnutzungsdauer von nur 10 Jahren und der überwiegend wohnlichen Nutzung einen Liegenschaftszinssatz im unteren Bereich der Bandbreite, somit **von 3,50%**.



Liegenschaftszinssatz des Objektes Für das unbebaute Flurstück 1528/4, auf dem 7 Parkplätze untergebracht sind, schätze ich wegen des deutlich geringeren Risikos einen
Flurstück 1528/4 Liegenschaftszinssatz vergleichbar dem mit der Wohnnutzung von **2,00%**

4.3.4 Ertragswert Flurstück ohne Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Vervielfältiger In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 3,50% und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man für das gemischt genutzte Gebäude einen Ertragsvervielfältiger von 8,3166.

vorläufiger Der vorläufige Ertragswert für das Flurstück 1528/3 ergibt sich mit den **Ertragswert** ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Flurstück 1528/3

| | |
|--|---|
| Rohertrag | 30.780 €/Jahr |
| - Bewirtschaftungskosten 9.521 €/Jahr | |
| = Reinertrag (insgesamt) | 21.259 €/Jahr |
| - Bodenwertverzinsung 3,50% von 40.660 € | 1.423 €/Jahr |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen | 19.836 €/Jahr |
| * Vervielfältiger | 8,3166 |
| = vorläufiger Ertragswert | 164.968 € |
| + Bodenwert 40.660 € | vorläufiger Ertragswert Flurstück 1528/3 205.628 € |

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

vorläufiger Der vorläufige Ertragswert für das Flurstück 1528/4 ergibt sich mit den **Ertragswert** ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Flurstück 1528/4

| | |
|--|--|
| Rohertrag | 1.680 €/Jahr |
| - Bewirtschaftungskosten 594 €/Jahr | |
| = Reinertrag (insgesamt) | 1.086 €/Jahr |
| - Bodenwertverzinsung 2,00% von 16.520 € | 330 €/Jahr |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen | 756 €/Jahr |
| * Vervielfältiger | 8,3166 |
| = vorläufiger Ertragswert | 6.287 € |
| + Bodenwert 16.520 € | vorläufiger Ertragswert Flurstück 1528/4 22.807 € |

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV §8 Absatz 3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



Berücksichtigung des Käuferverhaltens

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. Es kommt in der Verkehrswertermittlung nicht auf eine detaillierte Kostenermittlung an, es ist vielmehr abzuschätzen wie ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die besonderen objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigen würde.

Vor der Kaufentscheidung werden im Allgemeinen keine detaillierten Kostenermittlungen durchgeführt, sondern Abschläge auf den abweichenden Objektzustand vorgenommen. Dabei ist noch zwischen unmittelbar notwendigen Reparaturen, welche in der Regel mit den vollen Kosten berücksichtigt werden und Unterhaltungstau bzw. Fertigstellungsrückstand zu unterscheiden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden lediglich Abschläge und Zuschläge ermittelt und wertmäßig berücksichtigt, welche das Gebäude in einen Zustand versetzen der eine Nutzung des Gebäudes mit der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 10 Jahren ermöglicht.

Erdgeschoss und Kellergeschoss des Hauptgebäudes konnten nicht besichtigt werden. Hierfür ist ein Sicherheitsabschlag zu machen, da Mängel insbesondere in haustechnischen Anlagen nicht auszuschließen sind. Ein Abschlag in Höhe von ca. 3% des vorläufigen Ertragswerts somit **6.000 €** sind für die **fehlende Innenbesichtigung** angemessen.

Die Höhe der erforderlichen Investition selbst ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nur grob abschätzbar. In der Regel wird die erforderliche Instandsetzung des Objektes mit Um- und Ausbauten bzw. mit anderen Modernisierungen kombiniert, die jedoch auch eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken können.

Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Investitionen ist demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzung- bzw. Sanierungsplanes erforderlich.

Fehlende Baugenehmigung Nebengebäude

Die Nutzung des Nebengebäudes als Wohngebäude ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans **materiell legal**. Da kein Bauantrag für Nutzungsänderung vorliegt, ist die Nutzung **formell illegal** und muss nachgeholt werden. Entsprechend den Gebührensätzen der HOAI 2023 schätze ich die erforderliche Genehmigungsplanung einschließlich der statischen Berechnung und der Energienachweise auf rund **12.000 €**.

Örtliche Kontrollen und Baugenehmigungsgebühren schätze ich zusätzlich auf **3.000 €**.



**Unzulänglichkeiten
Nebengebäude**

Das Nebengebäude weist mindestens folgende Unzulänglichkeiten auf:

- Die Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden nicht eingehalten, Verbesserungen scheinen nötig um die Genehmigungsfähigkeit zu erzielen.
- Die Außentreppe erfüllt nicht die Anforderungen an eine baurechtlich notwendige Treppe.
- Die „Stiege“ zum Wohnraum im Dachgeschoss erfüllt nicht die Anforderungen an eine baurechtlich notwendige Treppe.
- Verschiedene kleinere Mängel sind zudem vorhanden.

Für die Unzulänglichkeiten und Risiken für Nachbesserungen zur Erlangung der Nutzungsgenehmigung beim Nebengebäude schätze ich einen **Abschlag von 10.000 €**.

**Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
Hauptgebäude**

Für die grobe Abschätzung der erforderlichen Kosten wird ebenfalls eine mittlere Ausstattung berücksichtigt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale setzen sich nur aus den dringend notwendigen Instandhaltungskosten und dem Fertigstellungsrückstand zusammen.

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen würden zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und somit auch zu einer Erhöhung des ermittelten Verkehrswertes führen.

| | |
|---|------------------|
| Entsorgung asbesthaltiges Material | 1.500 € |
| Abbruch des Zwischengangs | 2.500 € |
| Kleinreparaturen und Rundung (z. B. Dachflächenfenster) | <u>1.000 €</u> |
| wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 5.000 € |



Vorteile Denkmalschutz Hauptgebäude

Die Vorteile aus dem Denkmalschutz wie zum Beispiel staatliche Förderungen, steuerliche Vorteile über kürzere Abschreibungszeiten von Investitionen, evtl. Auswirkungen auf die Grundsteuer etc. können nicht im Einzelnen erfasst werden und sind von der individuellen finanziellen Situation des Erwerbers abhängig.

Um diese Dinge zu berücksichtigen wird in der Literatur vielfach die Kapitalisierung mit einem geringeren Liegenschaftszinssatz vorgeschlagen.

Daran angelehnt und mit einem abgesenkten Liegenschaftszinssatz kann der Vorteil aus der Denkmaleigenschaft wie bei endlicher Restnutzungsdauer bewertet werden.

Wegen der sehr kurzen Restnutzungsdauer von 10 Jahren und damit verbunden wird der Liegenschaftszinssatz um 0,5% vermindert angesetzt. Für die Vorteile aus der Denkmaleigenschaft wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,00% angenommen.

vorläufiger Ertragswert mit endlicher Restnutzungsdauer und mit Denkmalschutz

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 3,0% und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man für das Hauptgebäude einen Ertragsvervielfältiger von 8,5302. Der Bodenwert kann hinreichend genau mit dem Bodenanteil der in der Bodenrichtwertzone mit einem Wert von 110 €/m² liegt, angesetzt werden.

Die Ertragswerte ergeben sich dann mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

| | |
|--|---------------|
| Rohrertrag Hauptgebäude | 21.780 €/Jahr |
| - Bewirtschaftungskosten | 6.580 €/Jahr |
| = Reinertrag (insgesamt) | 15.200 €/Jahr |
| - Bodenwertverzinsung 3,50% von 27.500 € | 963 €/Jahr |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen | 14.237 €/Jahr |
| * Vervielfältiger | 8,3166 |
| = vorläufiger Ertragswert | 118.403 € |
| + Bodenwert | 27.500 € |
| - vorläufiger Ertragswert ohne Denkmalschutz | 145.903 € |
| Rohrertrag Hauptgebäude | 21.780 €/Jahr |
| - Bewirtschaftungskosten | 6.580 €/Jahr |
| = Reinertrag (insgesamt) | 15.200 €/Jahr |
| - Bodenwertverzinsung 3,00% von 27.500 € | 825 €/Jahr |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen | 14.375 €/Jahr |



| | |
|--|----------------|
| * Vervielfältiger | 8,5302 |
| = vorläufiger Ertragswert | 122.622 € |
| + Bodenwert | 27.500 € |
| vorläufiger Ertragswert mit Denkmalschutz | 150.122 € |
| - vorläufiger Ertragswert ohne Denkmalschutz | 145.903 € |
| = Vorteil aus der Denkmaleigenschaft | 4.219 € |
| Vorteil aus der Denkmaleigenschaft rund | 4.200 € |

5 Verkehrswerte

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.

Im vorliegenden Fall wurde für das Objekt das Ertragswertverfahren angewendet. Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Ertragswert die derzeitige Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Ableitung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Der Verkehrswert des teilweise **denkmalgeschützten Bewertungsobjektes** berechnet sich wie folgt:

| | | | |
|--------------------------------|-----------|------------------------|-------------------|
| vorläufiger Ertragswert | 205.628 € | Hauptgebäude: | |
| Vorteile aus dem Denkmalschutz | 4.200 € | Teilweise | |
| fehlende Innenbesichtigung | - 6.000 € | bes. objektspezifische | |
| Grundstücksmerkmale | - 5.000 € | Nebengebäude: | |
| Nachholen der Baugenehmigung | | | - 15.000 € |
| Risiken und Mängel | | | - <u>10.000 €</u> |
| Verkehrswert | | | 173.828 € |



**Verkehrswert
Flur 1,
Flurstück 1528/3**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des mit **einem denkmalgeschützten gemischt genutzten Gebäudeensemble** bebauten Grundstücks

Gemarkung Biedenkopf Flur 1, Flurstück 1528/3
Gebäude- und Freifläche,
Marktplatz 17, Größe 438 m²

zum Wertermittlungstichtag 15. März 2024 auf

174.000 €

Der Wert gilt für das geräumte und besenreine Objekt.

Hauptgebäude:

Die wohnliche Nutzung des Dachgeschosses im ist unzulässig.

Nebengebäude:

Für die wohnliche Nutzung fehlt die Baugenehmigung.

**Verkehrswert
Flur 1,
Flurstück 1528/3**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks

Gemarkung Biedenkopf Flur 1, Flurstück 1528/4,
Gebäude- und Freifläche,
Marktplatz 17, Größe 236 m²

zum Wertermittlungstichtag 15. Februar 2012 auf

23.000 €

Der Verkehrswert wurde mit dem Ertragswertverfahren ermittelt.

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

Sinn- Fleisbach, den

8. April 2024

