



**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

**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 20/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

betreffend das im Grundbuch von Weidenhausen **Blatt 1994**
unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundeigentum

Gemarkung Weidenhausen, Flur 12
Flurstück 41/4, Gebäude- und Freifläche,
Weidenhäuser Straße 22a, 32 m²

35075 Gladenbach- Weidenhausen

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Digitale Ausfertigung



Das Gutachten umfasst 32 Seiten

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Gladenbach-Weidenhausen, Flur 12, Flurstück 41/4
Ortstermin und Wertermittlungstichtag	17. April 2026
Grundstücksfläche Flur 12, Flurstück 41/4	32 m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	3.840 €
Baujahr/fiktives Baujahr des Gebäudes	1976
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Nutzbare Fläche	20 m ²
Ertragswert	
Rohertrag	2.400 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	456 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	6,00%
Verkehrswert	16.500 €

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 ist ein Mieter vorhanden.
- Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.
- Die Immobilie wird als Tattoostudio genutzt.
- Es sind die für ein Tattoostudio erforderlichen Betriebseinrichtungen vorhanden.
Sie sind Eigentum des Mieters und werden im Gutachten nicht mitgeschätzt.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Es liegt kein Energiepass vor.
- Es sind keine Eintragungen in der Altflächendatei vorhanden.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3.3	Bauliche Anlagen.....	14
3.4	Sonstiges.....	19
4.	Wertermittlung.....	21
4.1	Verfahrenswahl	21
4.2	Bodenwert Flurstück 41/4	23
4.3	Ertragswertverfahren.....	25
4.3.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	25
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	26
4.3.3	Liegenschaftszinssatz	27
4.3.4	Ertragswert.....	29
4.4	Sachwertverfahren	30
5.	Verkehrswert.....	32



1. Auftrag

**Beschluss vom
06.11.2025,
Aktenzeichen
70 K 20/25**

**Schreiben vom
06.11.2025,
13.11.2025 und
18.02.2026**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 06.11.2025, Aktenzeichen 70 K 20/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

Finanzamt Gießen,
Schubertstraße 60,
35392 Gießen

(als Pfändungsgläubigerin)

gegen

Die Antragsgegner sind dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und sollen im Gutachten nicht genannt werden.

betreffend das im **Grundbuch von Weidenhausen, Blatt 1994**, Gemarkung Weidenhausen, Flur 12, eingetragene Grundeigentum

lfd. Nr. 1 Flurstück 41/4, Gebäude- und Freifläche,
Weidenhäuser Straße 1, 32 m²

Mit Schreiben vom 13.11.2025 bat das Amtsgericht Biedenkopf darum die Sache ruhend zu stellen, mit Schreiben vom 18.02.2026 wurde die Gutach-
tenerstattung erneut beauftragt.

Die korrekte Adresse laut Beschilderung am Gebäude lautet:

Weidenhäuser Straße 22a.

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

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

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In Abteilung II des Grundbuches sind keine Rechte und Lasten eingetragen.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet und einfach in Schriftform, sowie in elektronischer Fassung mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung über das Justizpostfach 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 zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Bewertungsobjekt

Das Flurstück 41/4 in der Weidenhäuser Straße 22a ist mit einem würfelförmlichen, massiv errichteten Baukörper bebaut.

Die Grundstücksfläche ist nahezu vollständig überbaut, Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung werden nicht eingehalten.

Ansicht von Süden



Grundbuchrechtliche Angaben

Das zu bewertende Grundeigentum ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht Biedenkopf, Grundbuch von Weidenhausen
- Blatt 1994, lfd. Nr. 1, Gemarkung Weidenhausen,
- Flur 12, Flurstück 41/4, Gebäude- und Freifläche, Weidenhäuser Straße 1, Größe 32 m²

Laut Beschilderung am Gebäude ist es die **Weidenhäuser Straße 22a**.

Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Amtsgericht bekannt. Er soll im Gutachten nicht genannt werden.

Mieter

Das Gebäude ist vermietet.

Wertermittlungstichtag

Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde am **17. April 2026** durchgeführt. Dieser Tag gilt auch als Wertermittlungstichtag.

**Ortsbesichtigungen**

Zur Ortsbesichtigung wurde ursprünglich am 11.11.2025 zum 13.01.2026 geladen. Der Termin wurde von dem Schuldner nicht bestätigt.

Nach der Wiedereinsetzung des Verfahrens habe ich am 06.03.2026 zur Klärung der Art des Objektes eine Ortsbesichtigung vorgenommen und sodann mit dem, auf dem Werbeschild genannten Mieter Kontakt aufgenommen.

Der zweite Termin am 17.04.2026 wurde mit dem Mieter vereinbart und dem Eigentümer telefonisch mitgeteilt. Die Ortsbesichtigung wurde am 17.04.2026 in der Zeit von 14.00 Uhr bis 14.15 Uhr ohne Beteiligung des Eigentümers durchgeführt.

Beim Ortstermin waren anwesend:

- Der Mieter
- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Am 06.03.2026 und im Zuge des Ortstermins am 17.04.2026 wurden insgesamt 16 Digitalfotos gefertigt.

**Informationen,
die bei der Werter-
mittlung zur Verfüg-
ung standen**

- Schriftliche Auskunft vom Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf über Baulasten vom 14.11.2025
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 12.03.2026
- Negativauskunft der Stadt Gladenbach über vorhandene Bauakten.

**Wesentliche
rechtliche Grundlagen**

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Gewerberaum- Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis, Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebertal Stand bis 2025
herausgegeben von der IHK Lahn- Dill und vom Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2025 für den Bereich der Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

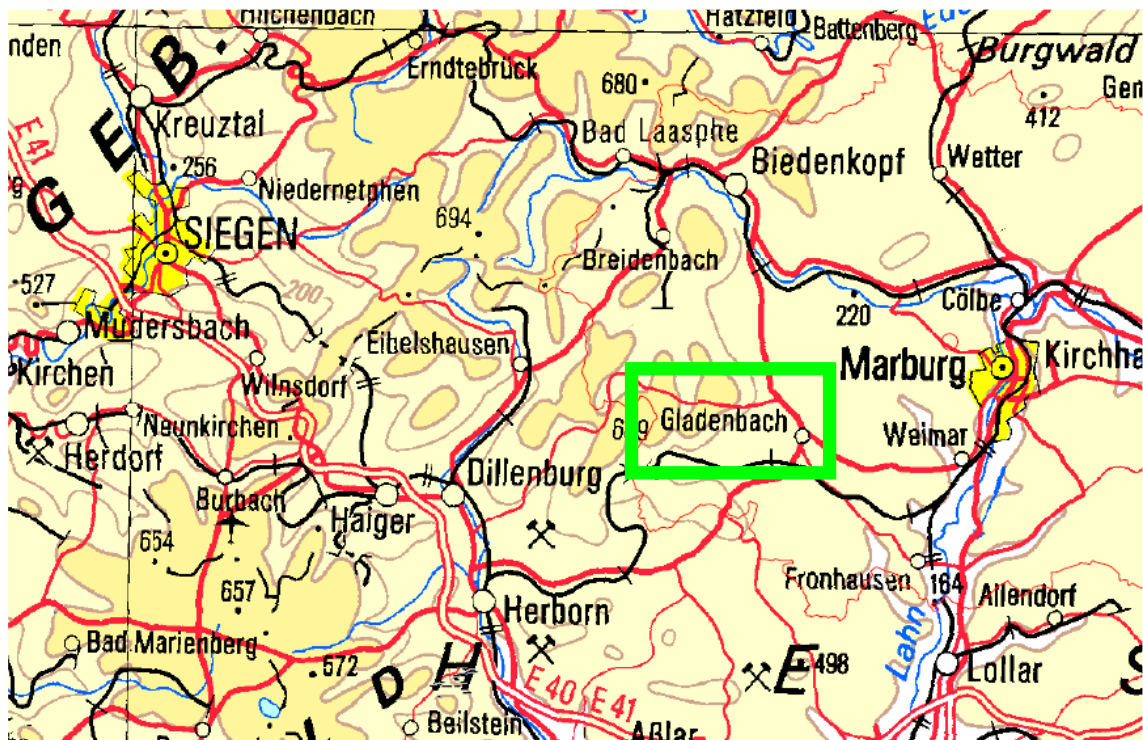
3.1 Lage

Lage der Stadt Gladenbach

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

Entfernungen

- | | |
|--------------------------|--------|
| • zur Kreisstadt Marburg | 23 km |
| • nach Biedenkopf | 20 km |
| • nach Herborn | 28 km |
| • nach Gießen | 35 km |
| • nach Frankfurt | 95 km |
| • nach Wiesbaden | 120 km |



Die Lage von Gladenbach im Großraum Hessen und den nördlich und westlich angrenzenden Bundesländern Nordrhein- Westfalen und Rheinland- Pfalz

Verkehrsanbindung

- | | |
|--|------------|
| • Autobahnanschlussstelle Herborn Süd (A 45) | ca. 30 km |
| • Autobahnanschlussstelle Gießener Nordkreuz | ca. 25 km |
| • Bundesstraße 255 | ca. 2 km |
| • Bahnhof in Niederweimar | ca. 13 km |
| • Bushaltestelle | ca. 0,5 km |



Die Lage der Stadt Gladenbach mit ihrem Stadtteil Weidenhausen im Westen

Internetpräsenz der Stadt Gladenbach

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Zur Stadt Gladenbach gehören neben der Kernstadt die Gemeinden:

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

Lage im Stadtgebiet

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

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

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

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

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

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

Der Ortsplan von Weidenhausen



Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Weidenhäuser Straße, einer schmalen Erschließungsstraße im Dorfkern von Weidenhausen.

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

Grundstücksform

Das Flurstück 41/4 hat eine rechteckige Grundstücksform mit einem günstigen Seitenverhältnis.

Topografie

Das Grundstück liegt an einem Südhang.

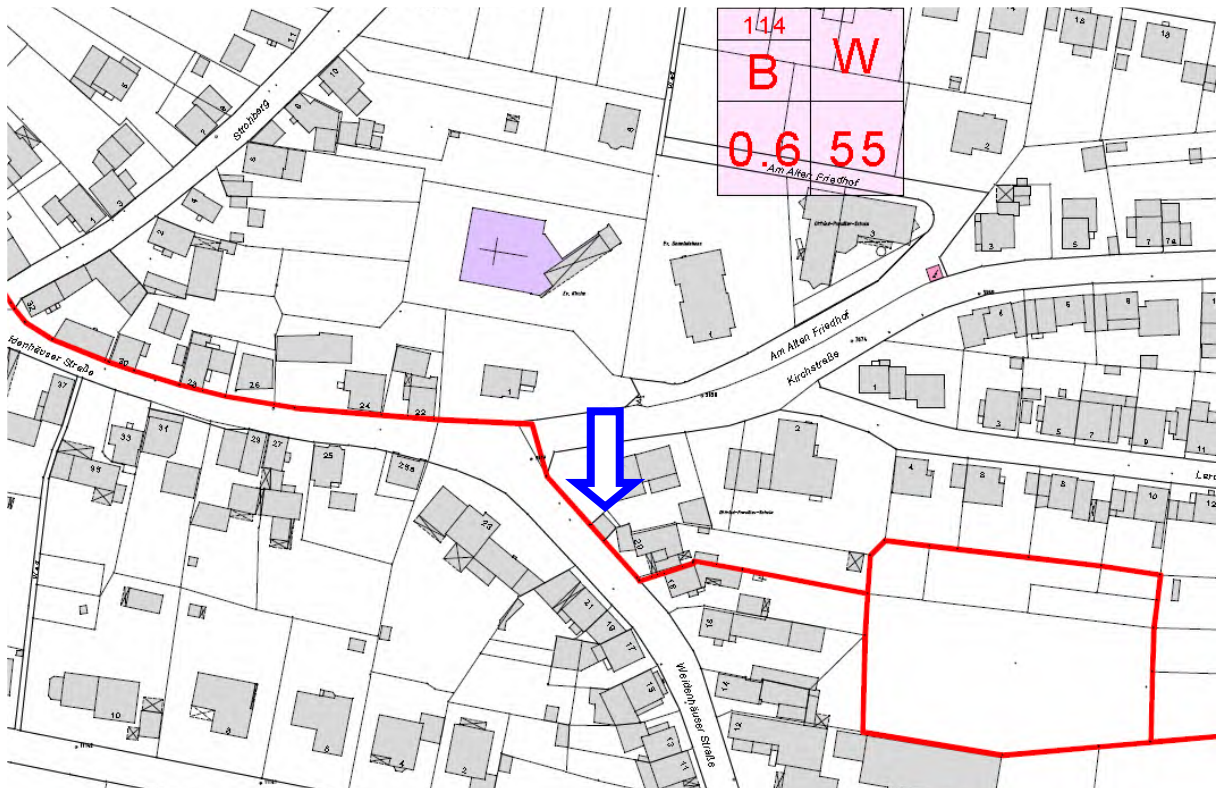
Immissionen

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

Parkplätze

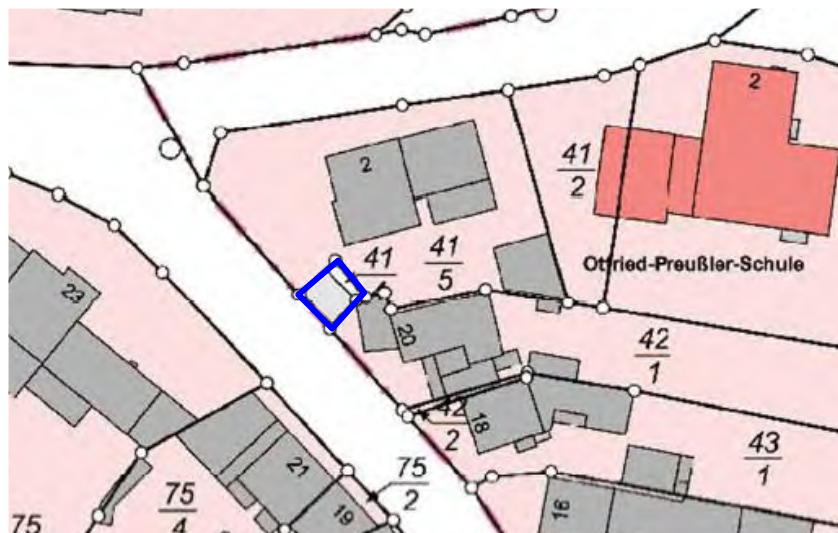
Stellplätze für die Besucher sind auf dem Grundstück selbst nicht vorhanden.

Die allgemeinen Platzverhältnisse lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe im öffentlichen Straßenraum vor dem Grundstück in einem eingeschränkten Maße auf markierten Straßenrandflächen zu.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2010.

Lageplan



Lagebeurteilung insgesamt

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mäßige Geschäftslage im Ortskern von Weidenhausen
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- leichte Südhanglage
- geringe Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Besonnungslage
- geringe Aussichtsage

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Adresse Das Bewertungsobjekt liegt in der Weidenhäuser Straße 22a.



Mietverträge Das Gebäude ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt laut Angabe des Mieters 400 €/Monat zuzüglich Mehrwertsteuer.

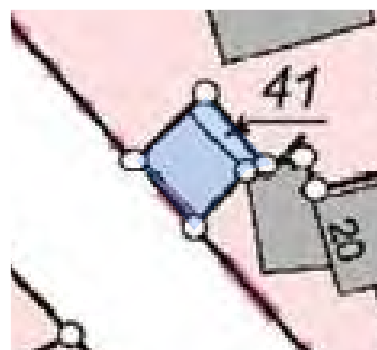
Gewerbliche Nutzung Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dienen die Räumlichkeiten derzeit ausschließlich gewerblichen Zwecken. Die Betriebseinrichtungen gehören dem Mieter und sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

Rechte und Lasten in Abt. II d. Grundbuchs Im Auftragsschreiben des Amtsgerichts sind keine Hinweise auf evtl. vorhandene Rechte und Lasten in der Abteilung II des Grundbuches gegeben.

Grenzbebauung Die Grundstücksfläche ist nahezu vollständig überbaut. Es besteht sowohl entlang der Straße auf der Südwestseite als auch an der Nordwest- und Südostseite Grenzbebauung. Lediglich auf der Nordostseite ist ein schmaler Streifen mit der Entwässerung des Pultdaches vorhanden.

Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung werden an keiner Seite eingehalten.

Ausschnitt aus dem Lageplan



Baulasten Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 14.11.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, ist in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück **keine Eintragung** vorhanden.

**Auszug aus dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1966****Baurecht**

Laut vorliegendem **Bebauungsplan Nr. 04 Weidenhausen**, seit dem 22.02.1966 rechtskräftig, gelten die folgenden Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
GFZ/GRZ	0,4/0,7
zweigeschossige Bebauung	
offene Bauweise	

Das Gebäude ist in der **Plangrundlage von 1966** bereits vorhanden.

Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der Stadt Gladenbach fallen derzeit keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück an.

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietverträge vorhanden
- Rechte/Lasten in Abt. II nicht vorhanden
- Baulasten nicht vorhanden
- Altlasten keine Eintragungen vorhanden
- Baurecht bei der Anpassung der Verkaufspreise und im Bodenwert
- Abgabenrechtliche Situation Bodenwert

3.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Baujahr

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, aufgrund der Bauweise mit einem massiven Bruchsteinsockel und dem Bebauungsplan von 1966 schätze ich das Baujahr vor das Jahr 1960.

Bauweise des Baukörpers

- Massivbauweise,
- Außenwände ca. 30 cm dick
- Bruchsteinsockel, nicht unterkellert
- Fassade verputzt und gestrichen
- flaches Pultdach, Dachabdichtung mit Bitumenbahnen
- Pultdach geringfügig über den Gehweg auskragend
- Holzfenster mit Einfachverglasung auf der Straßenseite
- Kunststoffeingangstür und vergitterte Zugangstür
- Überdachter Bereich zwischen Gitter und Eingangstür

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Wände verputzt und tapeziert
- Decken Putz auf Putzträger oder Trockenbau
- Boden komplett gefliest
- WC mit Waschbecken raumhoch gefliest
- Beheizung elektrisch mit Klimaanlage (gehört dem Mieter)
- Elektroinstallation Schaltschrank Baujahr 1992, wenige Steckdosen

Die Weidenhäuser Straße Blick nach Südosten

Das Bewertungsobjekt liegt links (06.03.2026)



**Ansicht von
Süden
(06.03.2026)**



**Ansicht von Südosten
mit Klimagerät
(06.03.2026)**



Dachaufsicht

**mit Dachrinne und
Fallrohr auf der Nord-
ostseite
(06.03.2026)**



Innenansicht

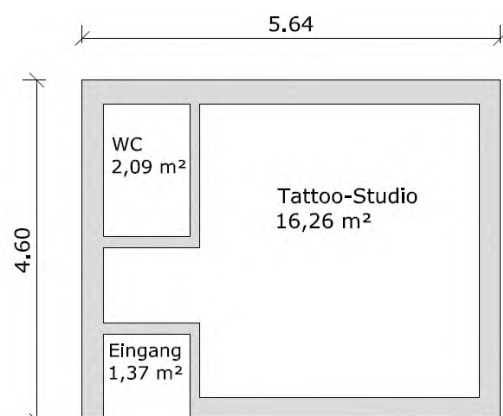
Blick zum WC



Behandlungsraum

WC

Grundriss



Aufteilung und nutzbare Flächen

Zur Ermittlung der nutzbaren Fläche wurden die Maße vor Ort von dem Sachverständigen genommen und die oben eingefügte Skizze angefertigt.

Studio	16,26 m ²
WC	2,09 m ²
Vorraum	<u>1,37 m²</u>

vermietbare Fläche rund: 20 m²

Brutto- Grundfläche NHK 2010

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

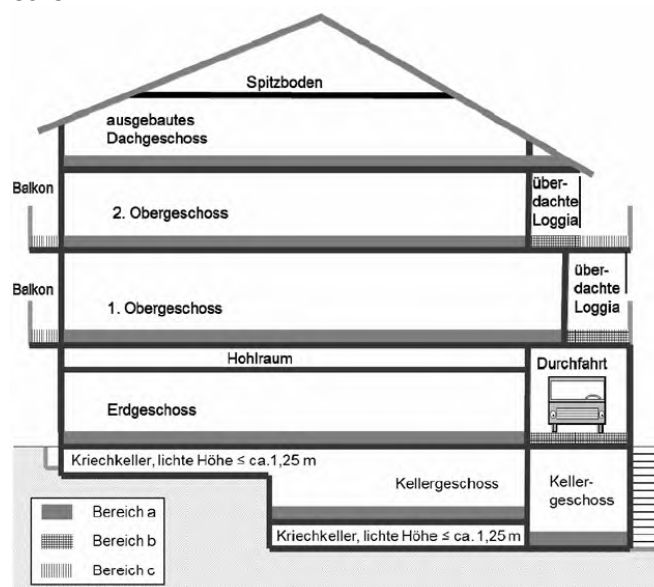
In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

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

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

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

**Brutto- Grundfläche**

Gebäude: 5,64* 4,60 = 25,94 m²

Brutto- Grundfläche gerundet 26 m²

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Flachdach oder flach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560

Gebäudetyp 1.23

Bewertung der Ausstattung

Entsprechend den Kriterien der Sachwertrichtlinie und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als freistehendes Einfamilienhaus eingeordnete Gebäude (Typ 1.23) überwiegend einen Ausstattungsstandard der Stufe 1 bis 2. Aufgrund der geringen Größe schätze ich die Normalherstellungskosten mit rund 25% über dem hier abgebildeten Wert, somit auf 1.200 €/m²

Gesamtnutzungsdauer

Nach der ImmoWertV beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Geschäftshauses **60 Jahre**.

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Im Jahr 1992 (Baujahr des E-Anschlusskastens) wird eine überwiegende Modernisierung des Gebäudes mit 14 Modernisierungspunkten unterstellt, so dass sich die Restnutzungsdauer nach dem Modell gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV ab 1992 um maximal ca. 42 Jahre verlängerte.

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich demnach wie folgt:

Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
geschätztes Baujahr	vor 1960
Verlängerung der Restnutzungsdauer 1992	42 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2034
Restnutzungsdauer am WES 2026	8 Jahre

Mit den kleineren Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen, die zudem vor Ort festgestellt wurden, schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag auf **10 Jahre**.

3.4 Sonstiges

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



Anmerkung

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

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

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

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein freistehendes **Gebäude das zu gewerblichen Zwecken** genutzt wird.

Bei Gewerbeimmobilien handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden.

Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjekts auf der Grundlage des **Ertragswertverfahrens**, wie es in ImmoWertV normiert ist.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage der ImmoWertV und den dort verzeichneten NHK 2010 zur Plausibilitätskontrolle ist im vorliegenden Fall ebenfalls unproblematisch.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen **nicht** genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

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

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

$$\begin{aligned}
 & \text{Rohertrag} \\
 - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & \text{Grundstücksreinertrag} \\
 & \text{Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes} \\
 - & \text{Bodenwertverzinsung} \\
 = & \text{Gebäudereinertrag} \\
 * & \text{Ertragsvervielfältiger} \\
 = & \text{vorläufiger Gebäudeertragswert} \\
 + & \text{Bodenwert} \\
 = & \text{Vorläufiger reparaturfreier Ertragswert} \\
 \pm & \text{Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale} \\
 = & \text{Ertragswert}
 \end{aligned}$$

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



Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich aus den folgenden Komponenten:

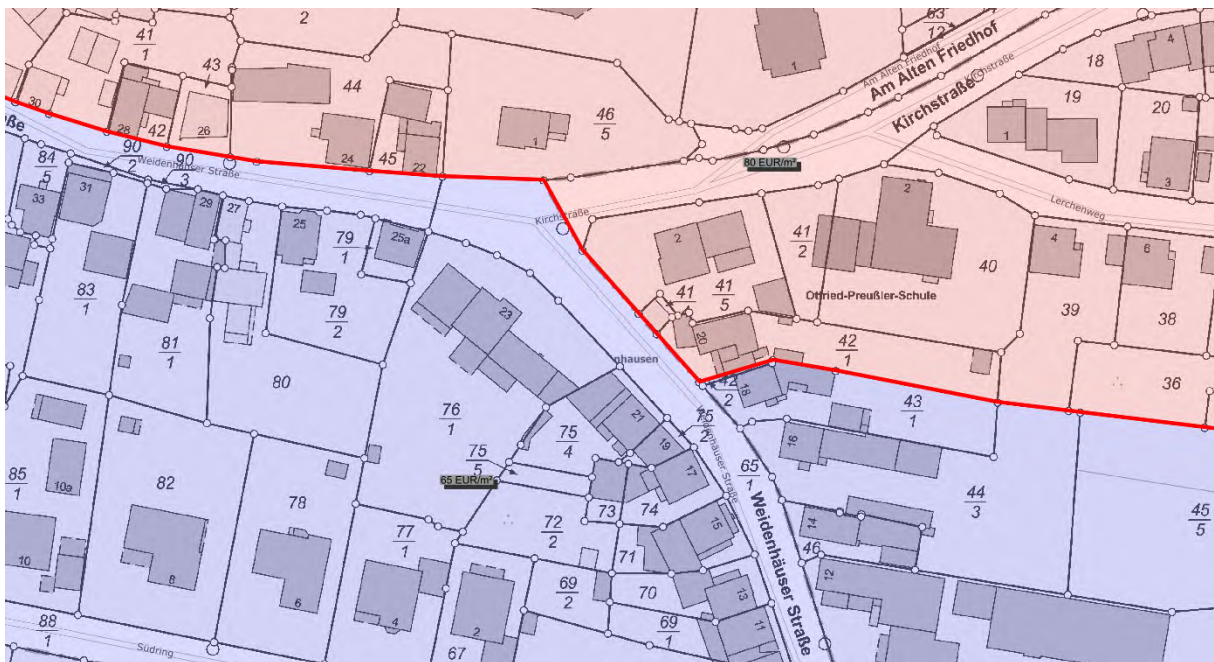
- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Sachwert (der Gebäude und des Grundstücks)
- * Sachwertfaktor
- = vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- =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

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

4.2 Bodenwert Flurstück 41/4

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Eine am 20.04.2026 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Gutachterausschuss für die Zone der Wohnbaufläche, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2026 den Bodenrichtwert mit **80 €/m²** festgestellt hat. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt das Mischgebiet an, dort ist ein Bodenrichtwert von 65 €/m² festgestellt worden.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2026

Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert von 80 €/m² bezieht sich auf folgende Merkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche 700 m²

Der Bodenrichtwert von 65 €/m² bezieht sich auf folgende Merkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- gemischte Baufläche
- Grundstücksfläche 700 m²

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

Flurstück 41/4

- erschließungsbeitragsfrei
- Allgemeines Wohngebiet
- Grundstück gewerblich genutzt
- Grundstücksfläche **32 m²**

Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 700 m² großes Grundstück in einem Wohngebiet. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 32 m².

Wegen der zum Richtwertgrundstück stark abweichenden Größe ist eine Anpassung vorzunehmen. Die im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten decken dabei die starke Größenabweichung **nicht** ab.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
150	1,35
200	1,27
250	1,22
300	1,17
350	1,14
400	1,10
450	1,08
500	1,05
550	1,03
600	1,02
650	1,00
700	0,98

Spezifischer Bodenrichtwert

Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks von 32 m² und der trotzdem durch den Bebauungsplan gesicherten Bebauung und Nutzbarkeit schätze ich den **Umrechnungskoeffizienten auf 1,50**.

weitere Anpassungen

Weitere Anpassungen wegen der Lage, der Form, des Stichtags etc. sind nicht erforderlich.

Erschließungsbeiträge

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

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

Flurstück 41/4:

Bodenrichtwert	80,00 €/m ²
* Anpassung wegen der Größe	1,50
* Grundstücksgröße insgesamt	32 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	3.840 €

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für die sehr kleine Gewerbeeinheit schätze ich anhand der Gewerberaum- Mietwertübersicht 2025 und dort angelehnt an die Werte für Einzelhandelsflächen auf netto **10 €/m²**.

GLADENBACH

Landkreis Marburg-Biedenkopf

Fläche | 72,28 km²

Einwohner (02.2024) | 12.457

Ø Finanzhaushalt | 26,7 Mio. €

Ø Gewerbesteuer (2020-2024) | 5,39 Mio. €

Gewerbesteuerhebesatz (2024) | 400 %

Kaufkraft je Einwohner (2024) | 40.390 €

Einzelhandelszentralität (2025) | 129,1



Einzelhandelsflächen	Nettokaltmiete in €/m²					
	bei Flächengröße					
	unter 100 m²		100 bis 200 m²		über 200 m²	
Lage	von	bis	von	bis	von	bis
„Mittel“ Kernort und Ortsteile	5,00	10,00	4,00	9,00		

Erzielbare Nettokaltmiete und jährlicher Rohertrag

Der Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache beträgt pro Monat somit:

20 m²* 10,00 €/m² =

200 €/Monat

Rohertrag

2.400 €/Jahr

4.3.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind bezogen auf den Wertermittlungstichtag im Jahr 2026 mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2025 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe, Basis 2020)
Oktober 2025 = 123,0 und Oktober 2001 = 77,1; $123,0/77,1 = 1,5953$

Verwaltungskosten In Anlehnung an die ImmoWertV werden die Verwaltungskosten modellkonform mit 3% vom Rohertrag geschätzt.

$$2.400 \text{ €/Jahr} * 3,0\% = 72 \text{ €/Jahr}$$

Instandhaltungskosten Die ImmoWertV gibt für die Instandhaltungskosten für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt 9,00 €/m² an.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten für die gewerbliche Nutzung ebenfalls auf pauschal 9,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 59,53% zu berücksichtigen ist. Die ImmoWertV sieht die Rundung auf die erste Nachkommastelle vor.

$$9,00 * 1,5953 = 14,36 \text{ €/m}^2 \text{ somit } 14,40 \text{ €/m}^2$$

Auf die Nutzfläche des Gebäudes bezogen sind das:

$$20 * 14,40 \text{ €/m}^2 = 288 \text{ €/Jahr}$$

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis wird modellkonform mit 4% des Rohertrags angesetzt.

$$4,0\% \text{ von } 2.400 \text{ €/Jahr} = 96 \text{ €/Jahr}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Gebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	72 €/Jahr
Instandhaltungskosten	288 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>96 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund 456 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 19% des Rohertrages.

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 2021 die folgende Statistik veröffentlicht:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	5,0 - 8,0 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %

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

Stand: 1. Januar 2026

Liegenschaftszinssatz Laut der Statistik des IVD kann für Geschäftshäuser mit einem Liegenschaftszinssatz von 4,0- 8,0% gerechnet werden.

Immobilienmarktbericht 2025

Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Nutzung

Regional – Gewerbliche Nutzung - Mittelwerte									
Jahrgang (Mittel) (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohtragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser									
(aufgrund der geringen Anzahl von Käuffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2023	3,6	1,1	16,6	4,1	12	7,47	113	39	24
(2021 - 2024)						Ø Wfl. 916 m²			
Wohn- und Geschäftshäuser									
(aufgrund der geringen Anzahl von Käuffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2022	5,5	1,4	11,6	2,5	15	6,43	90	29	21
(2021 - 2024)						Ø Nutzfl. 603 m²			



Immobilienmarktbericht 2025

Für Wohn- und Geschäftshäuser werden im Immobilienmarktbericht 2025 auf der Basis von Erhebungen der Jahre 2021- 2024 **5,5% ± 1,4%** bei einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren und einem Bodenwert von 90 €/m² und einer Größe von 603 m² genannt.

Lage des Objektes

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist maßgeblich abhängig von der Lage des Objektes. Niedrigere Bodenpreise bewirken eine Erhöhung des Investitionsrisikos und somit einen höheren Liegenschaftszinssatz. Eine kürzere Restnutzungsdauer bewirkt einen geringeren Liegenschaftszinssatz.

Wesentlich ist auch die Größe des Gebäudes und das Umfeld. Nachfragen für solche Objekte sind dabei äußerst selten, was sich in höheren Liegenschaftszinssätzen ausdrücken muss.

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m², einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren und der Größe des Gebäudes einen Liegenschaftszinssatz **von 6,0%**.



4.3.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 6,0% und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man für das Wohnungseigentum einen Ertragsvervielfältiger von 7,3601.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	2.400 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	456 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	1.944 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 6,00% von 3.840 €	230 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	1.714 €/Jahr
* Vervielfältiger	7,3601
= vorläufiger Ertragswert	12.615 €
+ Bodenwert	3.840 €

vorläufiger Ertragswert 16.455 €

Rohertragsfaktor 16.455 € / 2.400 € 6,9

Der im Immobilienmarktbericht genannte Rohertragsfaktor steht mit der Berichtsspanne noch unter dem Einfluss höherer Immobilienpreise. Der Faktor liegt in einer Spanne von $11,6 \pm 2,5$, somit im Bereich 9,1 bis 14,1 und erfasst auch risikoärmere Mehrfamilienhäuser.

Aufgrund der kurzen Restnutzungsdauer und dem Vermietungsrisiko der Kleinsteinheit ist der Wert auch im Hinblick auf die Lage plausibel.

4.4 Sachwertverfahren

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Marburg regionale Auswertungen veröffentlicht. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17% Baunebenkosten angegeben.

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben und der Kostenkennwert für den vorliegenden Gebäudetyp 1.23 in Höhe von **1.200 €/m² BGF** ermittelt.

Korrekturen und Anpassungen

Die ImmoWertV sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2026 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| • Mittelwert 2010 mit 90,1 | Bezugsjahr ist das Jahr 2015 |
| • Mittelwert 2015 mit 100,0 | Bezugsjahr ist das Jahr 2015 |
| • Mittelwert 2021 mit 127,0 | Bezugsjahr ist das Jahr 2015 |

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

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

Auf den Wertermittlungstichtag im 1. Quartal 2026 bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2015:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| • 1. Quartal 2026 mit 137,0 | |
| • 4. Quartal 2025 mit 135,0 | Bezugsjahr ist das Jahr 2021 |
| • 3. Quartal 2025 mit 134,3 | |
| • 2. Quartal 2025 mit 133,6 | |

Der Baupreisindex für das zweite Quartal 2026 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet. Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 1. Quartal 2026 in Höhe von

$$137,0 + (0,5 \cdot 2,0 + 0,3 \cdot 0,7 + 0,2 \cdot 0,7) = \mathbf{138,6} \text{ ermitteln.}$$

Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	=	1.200 €/m ²
* Baupreientwicklung 2010 - 2015		1,410
* Baupreientwicklung 2010 - 2024		1,386
= korrigierter Kostenkennwert		2.345 €/m²

Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche wurde unter Punkt 3.3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu **ca. 26 m²** ermittelt.

Herstellungskosten

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

korrigierter Kostenkennwert	2.345 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	26 m ²
= Normalherstellungskosten des Gebäudes	60.970 €

Lineare Alterswertminderung

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 10 Jahren am Wertermittlungstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von 83,3 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten	60.970 €
– Alterswertminderung	<u>- 50.788 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	10.182 €

Ermittlung des Sachwerts

Der Gesamtsachwert des Gebäudes und des Grundstücks berechnet sich aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und dem Bodenwert.

Sachwert des Gebäudes	10.182 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 3%	305 €
+ erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	<u>3.840 €</u>
= vorläufiger Sachwert	14.327 €

Vergleich mit dem Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert von 16.455 € liegt rund 15% über dem vorläufigen Sachwert, was einem Sachwertfaktor von 1,15 entspricht. Aufgrund der Größe des Objektes ist dieser Sachwertfaktor angemessen. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die Mieten im Ertragswertverfahren ohne Mehrwertsteuer angesetzt sind. Die Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren beinhalten hingegen die Mehrwertsteuer.

5. Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Berechnung des Verkehrswerts

Auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

	Vorläufiger Ertragswert	16.455 €
±	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>0 €</u>
=	Berechneter Verkehrswert	16.455 €

Verkehrswert

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

**Flur 12, Flurstück 41/4, Gebäude- und Freifläche,
Weidenhäuser Straße 22a, 32 m²
35075 Gladenbach- Weidenhausen**

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 17. April 2026

16.500 €

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

Sinn- Fleisbach, den 22.04.2026

