

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

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72

35216 Biedenkopf

Aktenzeichen 70 K 24/25



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

Von der Handwerkskammer öf-
fentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für das Handwerk der
Maurer und Betonbauer
zuständig: HWK Wiesbaden

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

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

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Dexbach Blatt 653,
unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundeigentum

Gemarkung Dexbach, Flur 5,
Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 8,
Flurstück 143, 774 m²

35216 Biedenkopf- Dexbach

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Digitale Ausfertigung



Das Gutachten umfasst 58 Seiten



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Biedenkopf- Dexbach, Flur 5, Flurstück 143 Dorfstraße 8
Ortstermin und Wertermittlungsstichtag	20.01.2026
Grundstücksfläche Flur 5, Flurstück 143	774 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	29.412 €
Baujahr des Gebäudes/ fiktives Baujahr	vor 1900/ 1958/ 1970
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche des Wohnhauses	250 m ²
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	114.300 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	4.512 €
Sachwertfaktor	ca. 0,88
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000 €
Verkehrswert	125.000 €

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

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	8
3.1	Lage.....	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3.3	Bauliche Anlagen.....	14
3.3.1	Ursprüngliches Wohnhaus.....	14
3.3.2	Anbau auf der Westseite.....	25
3.3.3	Gesamtgebäude als Schicksalsgemeinschaft.....	33
3.3.4	Scheune auf der Südseite	41
3.4	Sonstiges.....	43
4.	Wertermittlung.....	44
4.1	Verfahrenswahl	44
4.2	Bodenwert	46
4.3	Sachwertverfahren	48
4.4	Sachwert und Marktanpassung.....	50
4.5	Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle	52
4.5.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	52
4.5.2	Bewirtschaftungskosten	54
4.5.3	Liegenschaftszinssatz	55
4.5.4	Ertragswert.....	56
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	57
5.	Verkehrswert.....	58



1. Auftrag

**Beschluss vom
01.12.2025
Aktenzeichen
70 K 24/25**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Anschreiben und Beschluss vom 01.12.2025, Aktenzeichen 70 K 24/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das Grundeigentum eingetragen im

Grundbuch von Dexbach, Blatt 653

lfd. Nr. 1 Gemarkung Dexbach,
Flur 5, Flurstück 143,
Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 8,
Größe 774 m²

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

- a) ob und ggf. welche sind 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 oder 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 der Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet und einfach in Schriftform, sowie in digitaler Fassung (als PDF- Datei) über das Justizportal mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung eingereicht werden.

2. Allgemeines

- Mitarbeit an diesem Gutachten** Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
- Zweck des Gutachtens** Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
- Bewertungsobjekt** Das **Flurstück 143** ist mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Wohnhaus bebaut. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Das ursprünglich vermutlich im 19. Jahrhundert errichtete Fachwerkbauwerk wurde 1958 mit einem massiven Anbau auf der Westseite erweitert.
- Auf der Südseite des Grundstücks steht noch eine vermutlich gemeinsam mit dem ursprünglichen Wohnhaus errichtete Scheune.

Ansicht von Osten

links die Scheune
rechts das Wohnhaus



Wohnhaus





Grundbuchrechtliche Angaben	<p>Das zu bewertende Grundeigentum ist in folgendes Grundbuch eingetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amtsgericht Biedenkopf • Grundbuch von Dexbach • Blatt 653 • Gemarkung Dexbach • Laufende Nummer 1 • Flur 5 • Flurstück 143 • Gebäude- und Freifläche, • Dorfstraße 8 • Größe 774 m²
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung wurde am 20. Januar 2026 in der Zeit von 14.50 Uhr bis 16.00 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Eigentümer und Familienangehörige • Frau Barbara Beck • und der Unterzeichnende. <p>Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 54 Digitalfotos gefertigt.</p>
Eigentümer	Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt.
Wertermittlungsstichtag	Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, das ist der 20. Januar 2026 .
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none"> • Kopien aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf, u.a. Plan zum Umbau des Kellergeschosses aus dem Jahr 1914 und Anbau eines Ladens aus dem Jahr 1957 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.12.2025 • Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen aus der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) vom 17.12.2025 • Grundbuchauszug Ausdruck vom 25.09.2025, Seiten 1 bis 8 • Pauschalisierte Wohnflächenberechnung und Grundrisserstellung von den Eigentümern zur Verfügung gestellt
Wesentliche rechtliche Grundlagen	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)



Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand 3/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieter, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim 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 Biedenkopf

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

- zur Stadtmitte Biedenkopf 10 km
- zur Stadt Wetter 12 km
- nach Marburg 25 km
- nach Gießen 55 km
- nach Frankfurt 120 km
- nach Wiesbaden 140 km



Die Lage der Stadt Biedenkopf mit dem Stadtteil Dexbach im Großraum Hessen und dem westlich angrenzenden Bundesland Nordrhein- Westfalen

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 35 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 40 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf ca. 10 km entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 25 km entfernt
- Wetter (Kreis Marburg) ca. 12 km in östlicher Richtung entfernt



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

In der ehemaligen Kreisstadt und dem heutigen Mittelzentrum Biedenkopf befinden sich mehrere Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen und ein Gymnasium. Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus entsprechen dem Niveau eines Mittelzentrums.

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 (674 m), 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 beispielweise im Rathaus.

Darstellung des Stadtteils Dexbach im Internet

Die genaue Entstehungszeit des Orts ist nicht bekannt. Es kann aber angenommen werden, dass die Gründung sehr weit zurückgeht, spätestens in die Zeit des in dieser Gegend herrschenden Geschlechts der Grafen Giso, die auf der Burg Hollende zwischen Treisbach und Warzenbach saßen.

Der Chor der heute Evangelischen Kirche Dexbach wurde um 1260 erbaut. Der Ort selbst wurde bekanntermaßen erst im Jahr 1332 unter dem Namen Deckenspach urkundlich erwähnt.^[1]

Dexbach hatte ein eigenes Gericht im Amt Biedenkopf, das die niedere Gerichtsbarkeit ausübte.

Das Dorfleben war Jahrhunderte lang durch die Landwirtschaft geprägt. Zurzeit gibt es nur noch vereinzelte Nebenerwerbs-Landwirte.

Dexbach liegt ca. 340 m über NN und hat ca. 285 Einwohner. Am 01.01.1972 hat Dexbach seine Selbstständigkeit aufgegeben und wurde seit diesem Datum Stadtteil von Biedenkopf.

Infrastruktur des Ortsteils Dexbach

Zahlreiche Vereine und die Lage in intakter Natur mit zahlreichen Wanderwegen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Lage in Dexbach

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern des Stadtteils direkt neben der evangelischen Kirche an einer reinen Anliegerstraße.

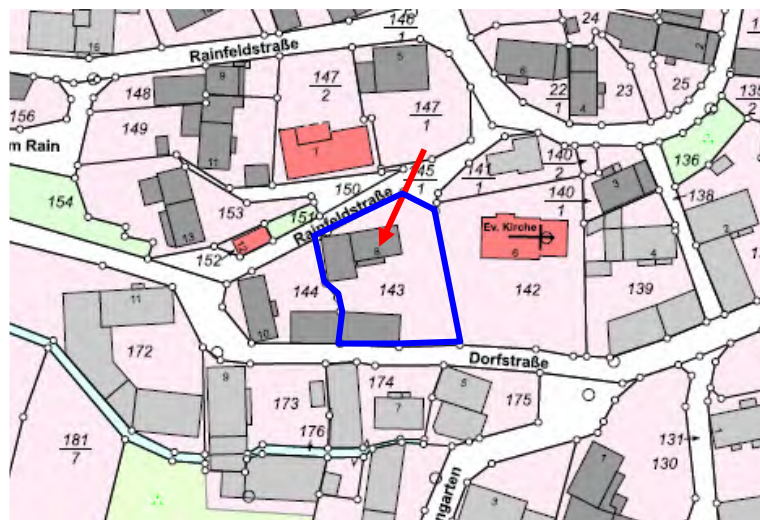
In der näheren Umgebung sind die für Ortskerne üblichen älteren Wohngebäude mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in teilweise geschlossener Bebauung vorzufinden.

Die evangelische Kirche in Dexbach mit dem Bewertungsobjekt auf der linken Seite

Auszug aus Wikipedia



Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Grundstücksform

Das Flurstück 143 hat eine annähernd rechteckige ortskerntypische Grundstücksform mit günstigem Seitenverhältnis.

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Südhang. Das Kellergeschoss des Ursprungsgebäudes ist von Süden aus ebenerdig erreichbar. Das Erdgeschoss ist auf der Nordseite teilweise erdagedeckt.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt im Dorfkern des Stadtteils Dexbach. Dexbach ist mit der Landesstraße L3091 von der Bundesstraße B253 aus Richtung Wetter zu erreichen. Die Durchgangsstraße führt im weiteren Verlauf nach Wetter, sie nur mäßig frequentiert.

Von dieser Verbindungsstraße, die gleichzeitig die Haupteerschließungsstraße von Dexbach darstellt und die in ca. 150 m Entfernung am Grundstück vorbeiführt, gehen keine störenden Immissionen aus.



Parkplätze

Auf dem Grundstück selbst ist eine kleine in das Kellergeschoss des Wohnhauses integrierte Garage mit einem Holztor vorhanden. Der asphaltierte Hof mit dem Schleppdach an der Scheune bietet weitere wettergeschützte Stellplätze.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in Grundstücksnähe aufgrund der schmalen öffentlichen Parzellen nur sehr eingeschränkt zu.

Lagebeurteilung

Innerhalb des Stadtteils Dexbach hat das **Mischgebiet** aufgrund seiner ruhigen Lage im Ortskern von Dexbach, gelegen an einer Anliegerstraße mit ausreichender Begrünung eine **mittlere bis gute Wohnlage**.

Lagebeurteilung insgesamt

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- ruhige Lage im Ortskern von Dexbach
- mäßige Erreichbarkeit der Kernstadt Biedenkopf und der Stadt Wetter
- mäßige Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes
- Hanglage Richtung Süden
- gute Besonnungslage
- geringe Aussichtslage

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

Mieter	Das Gebäude wird von den Eigentümern selbst genutzt. Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
Gewerbliche Nutzung	Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dient das Gebäude nur zu Wohnzwecken.
Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs	In der Abt. II des Grundbuchs ist ein Fahrrecht mit folgendem Wortlaut eingetragen:

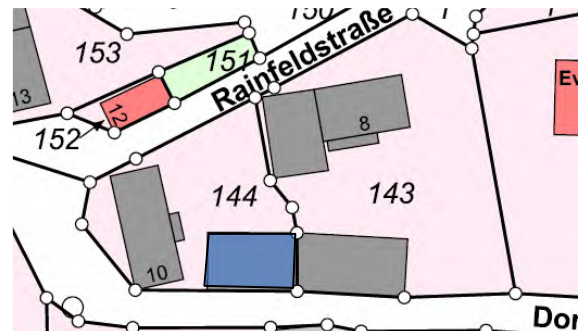
„Das Fahrrecht von der Ortsstraße aus über den Hofraum dieses Grundstücks für die angrenzende Hofreite Flur 5, Flurstück 144 zum Einbringen der Ernte nach der auf diesem Grundstück stehende Scheune in nordöstlicher Richtung längs der Grenze des dienenden Grundstücks, sowie das Fahrrecht von der Straße von der Ostseite aus längs der auf dem dienenden Grundstück stehenden Scheune nach der vor der Scheune auf dem Hofreitegrundstück Flurstück 144 befindlichen Dungstätte zwecks Abfluss des Dungs. Im Übrigen wird dieserhalb auf die Verhandlung vom 30.12.1908 und die darin enthaltene Eintragungsbewilligung in Grundakten Artikel 66 von Dexbach Bezug genommen. Eingetragen am 31.12.1908 in Artikel 66. Nach Blatt 253 übertragen am 10.04.1919.

Das dort haftende Grundstück ist im Flurbereinigungsverfahren untergegangen. Im gleichen Verfahren ist anstelle des berechtigten Grundstücks Flur 1 Flurstück 173, das untergegangen ist, das Abfindungsgrundstück Flur 5 Flurstück 144 (Blatt 249 Dexbach) getreten. Mit dem Abfindungsgrundstück für das belastete Grundstück nach Blatt 401 übertragen am 03.01.1962 und über Blatt 520 mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 05.01.2022.

Dieser Eintragung wird im Weiteren **kein Wert** beigemessen, da die auf dem Flurstück 144 stehende Scheune mittlerweile auch auf anderem Weg über eine öffentliche Parzelle Rainfeldstraße erreichbar ist.



Situation 1957, Scheune auf Flurstück 173 (jetzt 144) blau unterlegt



Situation 2026, Scheune auf Flurstück 144 blau unterlegt



- Baulasten** Laut Mitteilung des Kreisausschusses des Landkreises Marburg- Biedenkopf vom 18.12.2025 sind **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Altlasten** Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, sind in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück **keine Eintragungen** vorhanden.
- Baurecht** Laut Recherche auf der Homepage des Landkreises Marburg-Biedenkopf existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, **kein Bebauungsplan**.
Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 BauGB)
Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt.
- Abgabenrechtliche Situation** Es wird unterstellt, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge zu erwarten sind.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Ursprüngliches Wohnhaus

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die sichtbaren Bauteile sowie auf Annahmen einer baujahrstypischen Ausstattung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen.
- Es handelt sich derzeit um ein Einfamilienhaus, da die Geschosse nicht in sich abgeschlossen sind.
- Baujahr** Das Baujahr des Wohngebäudes in Fachwerkbauweise ist nicht bekannt. Bereits aus dem Jahr 1914 liegt ein Plan zum Umbau des Kellergeschosses vor. Das ursprüngliche Baujahr schätze ich um das Jahr **1870**.

Gebäudeansicht von Süden aus der Bauakte von 1914



Bauweise des Gebäudeteils

- Fachwerkbauweise
- Komplett unterkellert
- Satteldach, Dachneigung 45°
- Dachdeckung mit älteren Tondachpfannen, Dachflächenfenster
- oberste Geschossdecke und Dach unzureichend gedämmt
- Fassade verputzt und gestrichen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung überwiegend 1997 erneuert
- Kunststoffrollläden
- Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Baujahr 1995
- Flüssiggastank im Garten
- Elektroinstallation 1988 überholt, Schaltersysteme 2021 ausgetauscht
- Garage im Kellergeschoss integriert
- Außentreppe mit Windfang und Toilette (~1958 bis 1970) angebaut
- Balkon auf der Südseite 1970 angebaut

Bauliche Außenanlagen

- Treppe zum Eingang ins Erdgeschoss auf der Südseite
- Hofbereich zwischen Scheune und Wohnhaus asphaltiert
- Jägerzaun auf der Nord- und Ostseite
- Stützmauer zur Abfangung des Geländes auf der Nordseite entlang der Rainfeldstraße

- Flüssiggastanks
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden

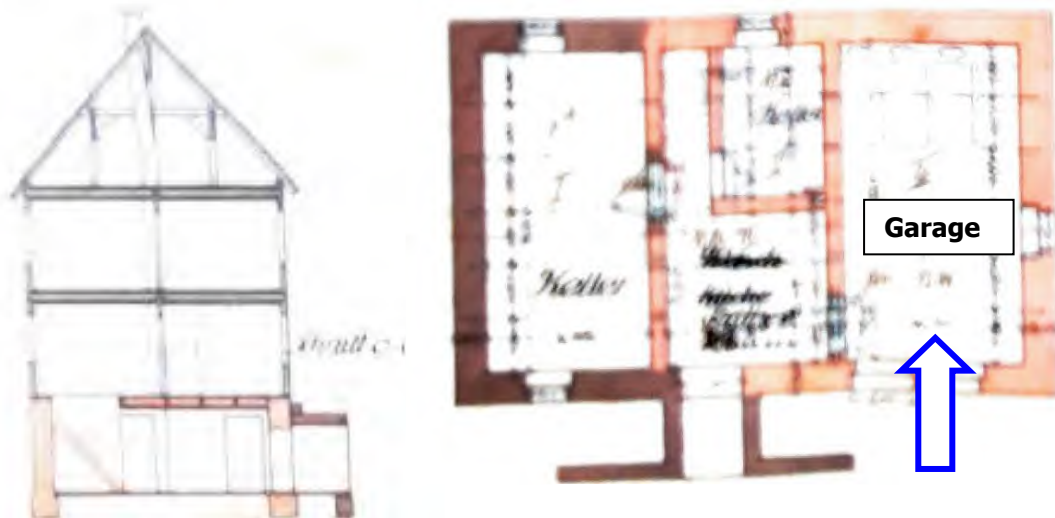


Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den von der Stadt Biedenkopf und dem Eigentümer zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen wer-

den.

Die Skizzen aus dem Bauantrag aus dem Jahr 1914 zum Umbau des Kellers sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.



Schnitt

Grundriss Kellergeschoss (Pläne aus dem Jahr 1914)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Das Gebäude ist komplett unterkellert.

Kellergeschoss

- Außenmauerwerk Bruchsteine
- Innenmauerwerk Backsteine
- Über hölzernes Garagenflügeltor von Süden aus von außen erreichbar
- Kappendecke mit Stahlträgern und Ausfachung
- Estrichboden

Innenansicht Garage



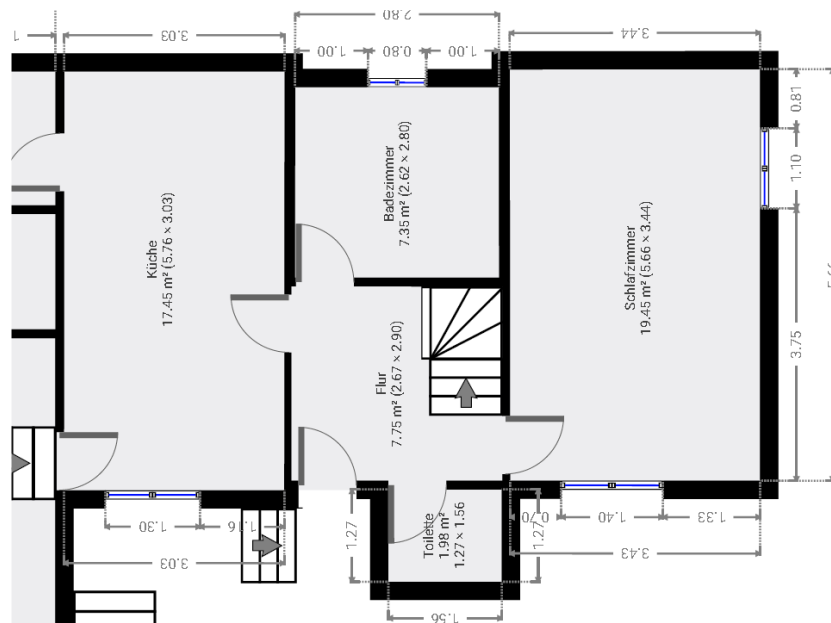
Kellerraum



Grundriss Erdgeschoss

Auszug aus dem Exposé von 2021

Der im Bereich des Bades eingezeichnete Versprung auf der Nordseite ist von außen nicht erkennbar



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss

- Bad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette raumhoch gefliest, ca. um 1998 modernisiert
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Küche Durchgangszimmer für westlichen Anbau

Küche



Bad im Erdgeschoss



WC im südlichen Anbau



Windfang im südlichen Anbau



Diele mit Treppe

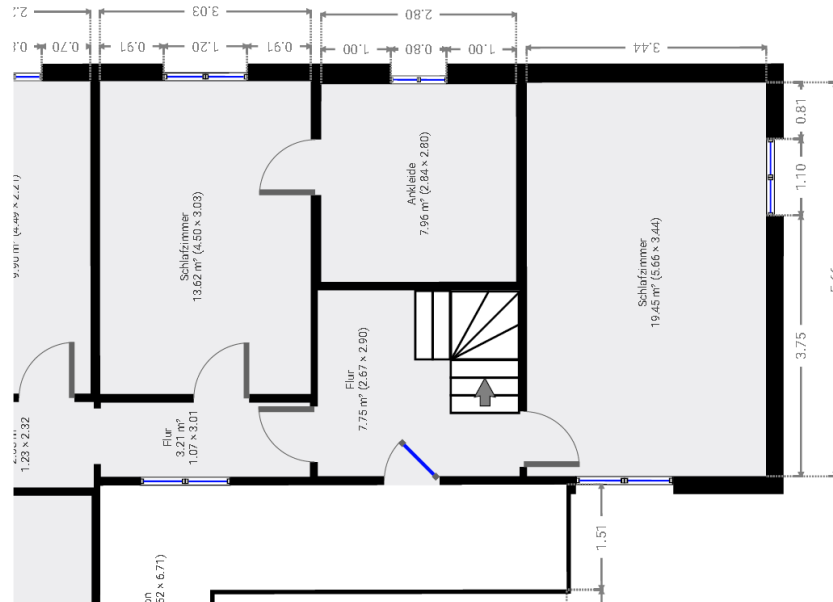
**Kinderzimmer auf
der Ostseite**

Zurzeit Abstellraum



Grundriss Obergeschoss

Auszug aus dem Exposé von 2021



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Balkon auf der Südseite mit Bitumenbahnen abgedichtet

Obergeschoss

Kinderzimmer Ost





Elektroinstallation von 1988



Balkon



Geschosstreppe

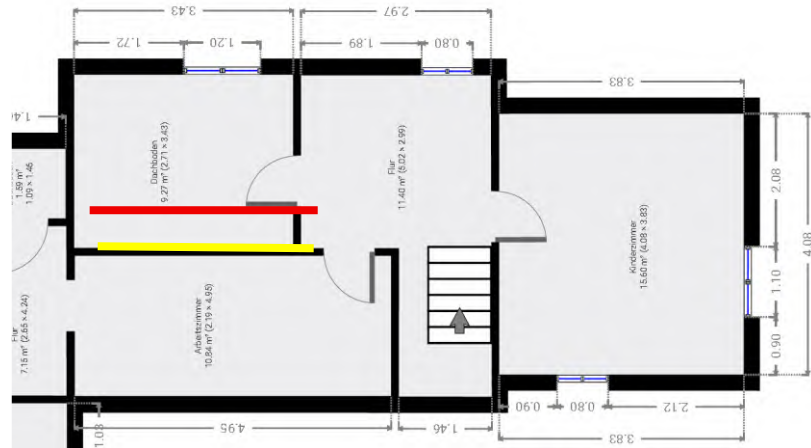


Flur

Grundriss Dachgeschoss

Auszug aus dem Exposé von 2021

Die Wand des
Durchgangszimmers ist
Richtung Norden
verschoben



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- kein Bad, Abstellkammer (Dachboden) nicht ausgebaut
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken und Dachschrägen teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Dachflächenfenster teilweise 2021 - 2022 erneuert

Kinderzimmer Ost



**Dachboden nicht ausgebaut****Durchgangszimmer auf der Südseite****Zustand des Gebäudes**

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und zu mehreren Zeitpunkten (z. B. 1958) umfassend modernisiert. Eine letztmalige umfassende Modernisierung hat vermutlich um das Jahr 1997 mit dem Einbau neuer Fenster, der neuen Heizung und der Modernisierung der Bäder stattgefunden.

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

- Die Dachdeckung hat ihr Zielalter erreicht.
- Die oberste Geschosdecke ist vermutlich nicht ausreichend gedämmt.
- Es gibt keinen Energiepass.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Grundfläche

Die ursprüngliche Grundfläche des Fachwerkhauses ohne Vorbau und Balkon berechnet sich mit den aus dem Liegenschaftskataster gemessenen

Außenmaßen zu:

$$10,60 \text{ m} * 6,30 \text{ m} =$$

rund 67 m²

Gesamtnutzungs-

Nach der Sachwertrichtlinie liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungs-



dauer

dauer eines neu errichteten Einfamilienhauses in Fachwerkbauweise bei **60 Jahren**.

fiktives Baujahr des Gebäudes zum Zeitpunkt des Anbaus 1958

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 Einfamilienhaus wurde im 19. Jahrhundert fertiggestellt und vermutlich mit dem Anbau auf der Westseite 1958 umfassend modernisiert.

Gemäß ImmoWertV führt eine umfassende Modernisierung zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer von maximal 70% der Gesamtnutzungsdauer, somit von 42 Jahren im Jahr 1958 bis zum Jahr 2000.

Das fiktive Baujahr berechnet sich somit zum Zeitpunkt der Modernisierung und des Anbaus mit dem **Jahr 1940**.

3.3.2 Anbau auf der Westseite

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die sichtbaren Bauteile sowie auf Annahmen einer baujahrstypischen Ausstattung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen.

Es handelt sich derzeit um ein Einfamilienhaus, da die Geschosse nicht in sich abgeschlossen sind.

Baujahr

Aus dem Jahr 1957 liegt der Bauantrag zum Neubau eines Ladens als Anbau an das bestehende Fachwerkhaus vor. Ich schätze das **Baujahr 1958**.

Bauweise des Gebäudeteils

- Massivbauweise
- Komplett unterkellert
- Satteldach, Dachneigung 45°
- Dachdeckung mit Tondachpfannen, Dachflächenfenster
- oberste Geschossdecke und Dach unzureichend gedämmt
- Fassade verputzt und gestrichen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung überwiegend 1987 erneuert
- Kunststoffrollläden
- Gaszentralheizung mit dem Ursprungsgebäude zusammen
- Elektroinstallation 1988 überholt
- Balkon auf der Ostseite 1970 angebaut

Ansicht von Westen



Ansicht von Südosten

Anbau von 1958



Ansicht von Nordosten

Anbau von 1958



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Das Gebäude ist komplett unterkellert.

Kellergeschoss

- Außenmauerwerk vermutlich Bruchsteine
- Innenmauerwerk Backsteine
- Kappendecke mit Stahlträgern und Bimsbetonausfachung
- massive Innentreppe zum Erdgeschoss
- Estrichboden
- Heizungsaufstellraum

**Heizungsaufstell-
raum**



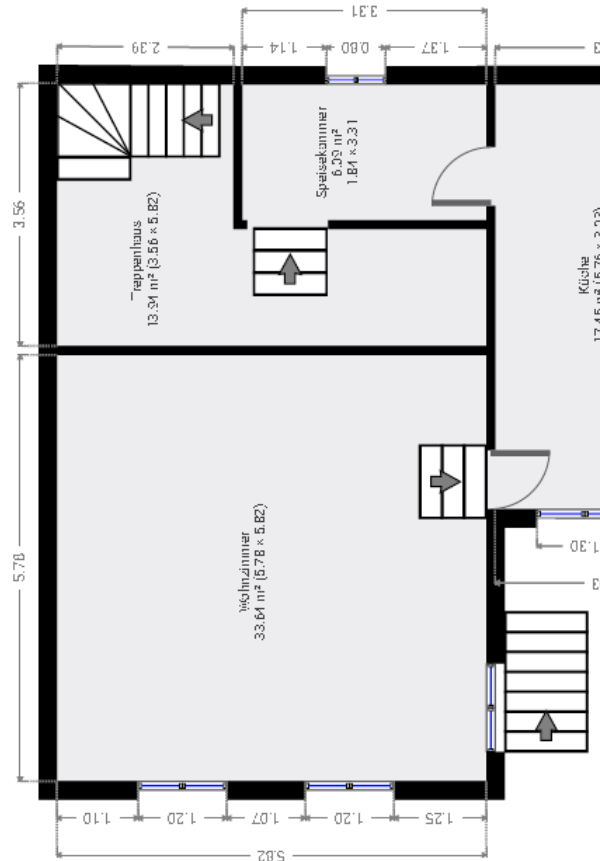
Kellerraum



**Anmerkung zu den
Bauzeichnungen**

Die Aufteilung der Räume kann den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Planunterlagen, die im Zuge des Verkaufsprospekts entstanden sind, entnommen werden.
Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.

Grundriss Erdgeschoss



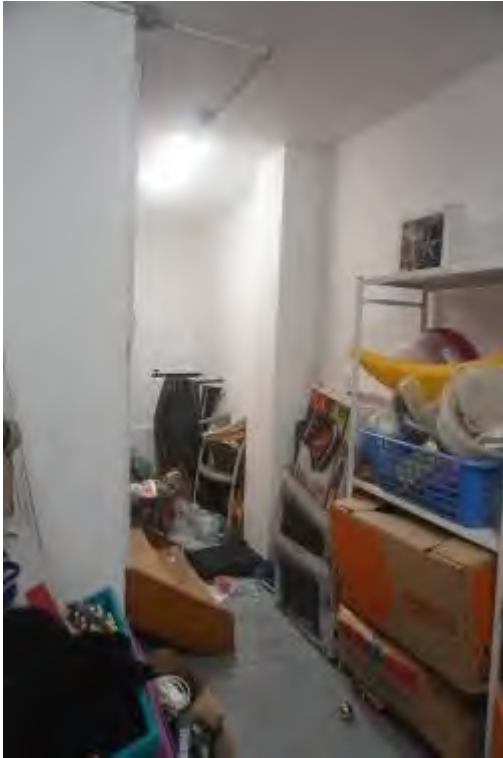
Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss

- Außenwände Hohlblockmauerwerk
- Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnzimmer mit Parkettboden belegt
- Zugang zum Kellergeschoss
- Speisekammer

Wohnzimmer



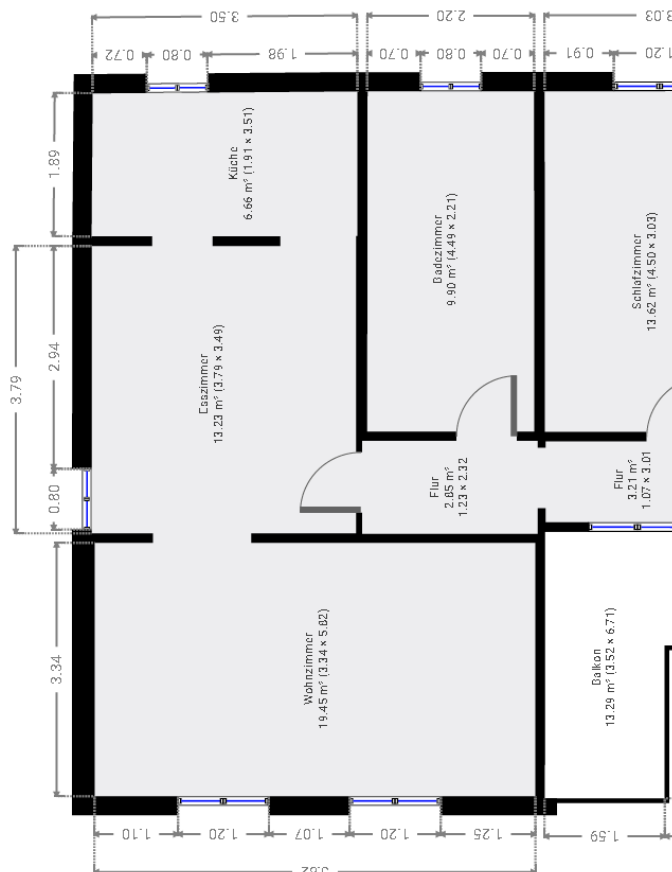


Lager hinter Wohnzimmer

Speisekammer

**Grundriss
Obergeschoss**

**Auszug aus dem
Exposé von 2021**



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Obergeschoss

- Küche auf der Nordwestseite
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Holzbalkendecke
- Decken teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken 2 m hoch gefliest
- Balkon auf der Ostseite mit Bitumenbahnen abgedichtet

Bad im Obergeschoss



Blick vom Esszimmer Richtung Süden



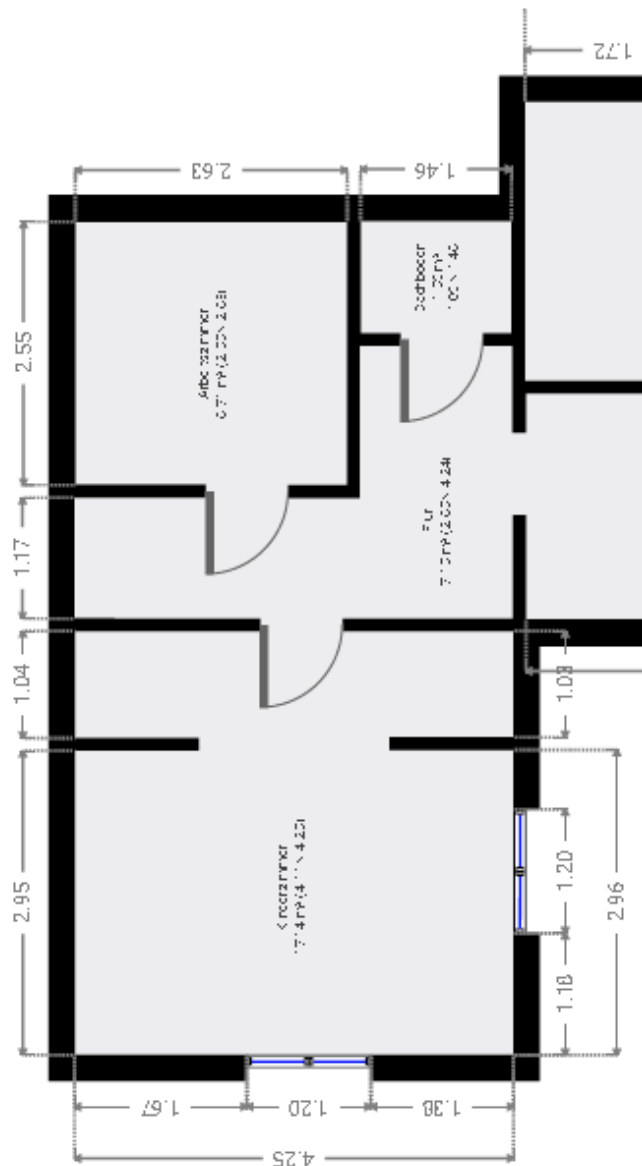
Büro auf der Südseite



**Grundriss
Dachgeschoss**

**Auszug aus dem
Exposé von 2021**

Die Innenwände wurden weitgehend entfernt



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Wände mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert
- Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert

Dachgeschoss

- Räume mit Laminatboden belegt
- Dachflächenfenster 2021 - 2022 erneuert

Zimmer Nord**Zimmer Süd****Zustand des Gebäudes**

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

- Die Dachdeckung hat ihr Zielalter erreicht.
- Die oberste Geschossdecke ist vermutlich nicht ausreichend gedämmt.
- Es gibt keinen Energiepass.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Grundfläche

Die Grundfläche des Anbaus ohne Balkon berechnet sich mit den im Bauantrag angegebenen Außenmaßen zu:

$$9,80 \text{ m} * 6,40 \text{ m} =$$

rund 63 m²


3.3.3 Gesamtgebäude als Schicksalsgemeinschaft

Gesamtgebäude

Das ursprüngliche Fachwerkhaus und der Anbau von 1958 bilden eine Schicksalsgemeinschaft. Die Geschosse sind nur über ein Treppenhaus verbunden, die Versorgung mit Heizung, Wasser, Strom etc. wird über jeweils nur einen Anschluss geregelt.

Das Gebäude wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Eine Trennung der Geschosse ist aufgrund der beiden Küchen und Bäder möglich, jedoch eignet sich die Raumaufteilung und die Lage der Treppe nicht zum Herstellen von zwei zueinander abgeschlossenen Einheiten.

Entsprechend den Kriterien der Sachwertrichtlinie und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als freistehendes Einfamilienhaus eingeordnete Gebäude (Typ 1.11) überwiegend einen Ausstattungsstandard der **Stufe 2**, wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Gesamtnutzungsdauer

Nach der ImmoWertV liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Einfamilienhauses bei 80 Jahren. Aufgrund der Modellkonformität und da der Immobilienmarktbericht 2025 hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer noch auf der Sachwertrichtlinie (SwRL) basiert wird die Gesamtnutzungsdauer aus der SwRL abgeleitet. Sie beträgt bei der vorhandenen Ausstattung des Gesamtgebäudes **66 Jahre**.

mittleres Baujahr des Gesamtgebäudes 1958

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.

Nach Fertigstellung des westlichen Anbaus mit einer Grundfläche von 63 m² im Jahr 1958 hatte das Gesamtgebäude als Schicksalsgemeinschaft mit dem Ursprungsgebäude, fiktives Baujahr 1940, Grundfläche 67 m² das mittlere Baujahr:

$$(67 \text{ m}^2 \cdot 1940 + 63 \text{ m}^2 \cdot 1958) / 130 \text{ m}^2 = \mathbf{1949}$$



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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	<p>Holzwerk, Ziegelmauerwerk; Fliegelschicht, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßes Wärmeschutz (vor ca. 1980)</p> <p>50,00%</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßes Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p> <p>50,00%</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasblocksteinen; Eileputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)</p>	<p>Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteinfassade); Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eiblackblech, mehrgeschosige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard</p>	<p>23%</p>
Dach	<p>Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung</p> <p>50,00%</p>	<p>einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</p> <p>50,00%</p>	<p>Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)</p>	<p>glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005)</p>	<p>hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p>	<p>15%</p>
Fenster und Außentüren	<p>Einfachverglasung; einfache Holztüren</p> <p>100,00%</p>	<p>Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p> <p>100,00%</p>	<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</p>	<p>Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elekt.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenlüftung, besonderer Einbruchschutz</p>	<p>große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien</p>	<p>11%</p>
Innenwände und -türen	<p>Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen</p> <p>25,00%</p>	<p>massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsstriebe; leichte Türen, Stahlzargen</p> <p>100,00%</p>	<p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstargen</p> <p>75,00%</p>	<p>Sichtmauerwerk, Wandverfälsungen (Holzpaneele); Deckenverfälsungen (Edelholz, Metall); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter</p>	<p>gestaltete Wandläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälsungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente</p>	<p>11%</p>
Deckenkonstruktion und Treppen	<p>Holzballdecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz</p> <p>100,00%</p>	<p>Holzballdecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung</p> <p>100,00%</p>	<p>Beton- und Holzballdecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz</p>	<p>Decken mit großer Spannweite, Deckenverfälsungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit raumhoher Geländer</p>	<p>Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälsungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit raumhoher aufwendiger Geländer</p>	<p>11%</p>
Fußböden	<p>ohne Belag</p> <p>50,00%</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in einfacher Art und Ausführung</p> <p>50,00%</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Kunststeinplatten</p> <p>50,00%</p>	<p>Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden</p>	<p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion</p>	<p>5%</p>
Sanitär-einrichtungen	<p>einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ofenbänstrich, einfache PVC-Bodenbeläge</p> <p>100,00%</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest</p> <p>100,00%</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest</p> <p>50,00%</p>	<p>1-2 Bäder mit tw. zwei Waschtischen, Bw. Bide/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität</p>	<p>mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelektors)</p>	<p>9%</p>
Heizung	<p>Einzelöfen, Schwerkraftheizung</p> <p>50,00%</p>	<p>Fein- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)</p> <p>50,00%</p>	<p>elektronisch gesteuerte Fein- oder Zentralheizung, Niederdruckrohrer Brennkessel</p> <p>100,00%</p>	<p>Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kammanlage</p>	<p>Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kammanlage</p>	<p>9%</p>
Sonstige technische Ausstattung	<p>sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz</p> <p>100,00%</p>	<p>wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen</p> <p>50,00%</p>	<p>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp Sicherungen</p> <p>50,00%</p>	<p>zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse</p>	<p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussytem</p>	<p>6%</p>
						<p>100,00%</p>

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 1.11						
Außenwände	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	23%
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Fenster und Außentüren	0,00	0,25	0,75	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	6%
Gebäudeart 1.11 Kostenkennwerte	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,115	0,613	0,273	0,000	0,000	1,00
--	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	6,90	39,85	19,11	0,00	0,00	66

Kostenkennwert (Summe)	75,33 €/m²	444,43 €/m²	227,96 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	748 €/m² BGF
-------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	------------------------------------

Kostenkennwert



Restnutzungsdauer infolge von Modernisierungen nach 1958

Das Gesamtgebäude mit einem mittleren fiktiven Baujahr im Jahr 1949 wurde mit Schwerpunkt um das Jahr 1996 erneut modernisiert:

- Die Heizung wurde 1995 erneuert.
- Die Fenster wurden überwiegend um das Jahr 1997 ausgetauscht.
- Die Bäder wurden modernisiert.
- Die Elektroinstallation wurde 1988 überholt.
- Die Innenausstattung wurde renoviert.

Mit einem geschätzten **mittleren Modernisierungsgrad** ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer, wie die nachfolgende Tabelle zeigt zu:

Modernisierungspunkte	10 Punkte
Restnutzungsdauer <u>im Jahr 1996</u>	34 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2030
Restnutzungsdauer am WES 2026	4 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre
fiktives Baujahr	1964

Mit dem Besitzerwechsel im Jahr 2021 wurden erneut kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt, wie z. B. der Austausch der Dachflächenfenster und teilweise die Modernisierung des Innenausbaus.

Mit einem **kleineren Modernisierungsgrad** ergibt sich erneut eine Verlängerung der Restnutzungsdauer, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:

Modernisierungspunkte	2 Punkte
Restnutzungsdauer <u>im Jahr 2021</u>	15 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2036
Restnutzungsdauer am WES 2026	10 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre
fiktives Baujahr	1970
Alter am Wertermittlungstichtag	56 Jahre

Die rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer von **10 Jahren** entspricht dem vor Ort gewonnenen Eindruck und wird deshalb bei den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung im Jahr 1996

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	1996	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1949	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	47	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	10
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

$$RND = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	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
Modernisierungspunkte	10	0,4320	0,9540	0,9811
Gesamtnutzungsdauer (GND):	66			
Alter:	47			
Relatives Alter:	71%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 14,46 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -44,84 \\
 c \cdot \text{GND} & = 64,75
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 34 Jahre



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung im Jahr 2021

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	2021	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1964	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	57	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	2
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

$$RND = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2 Punkte	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3 Punkte	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	35%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10 Punkte	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11 Punkte	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12 Punkte	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13 Punkte	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14 Punkte	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15 Punkte	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16 Punkte	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17 Punkte	0,2260	0,4990	0,9442	11%
≥ 18 Punkte	0,2000	0,4400	0,9420	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
Modernisierungspunkte	2	1,0767	2,2757	1,3878
Gesamtnutzungsdauer (GND):	66			
Alter:	57			
Relatives Alter:	86%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 53,00 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -129,71 \\
 c \cdot \text{GND} & = 91,59 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad \quad \quad \mathbf{15} \quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$

**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:

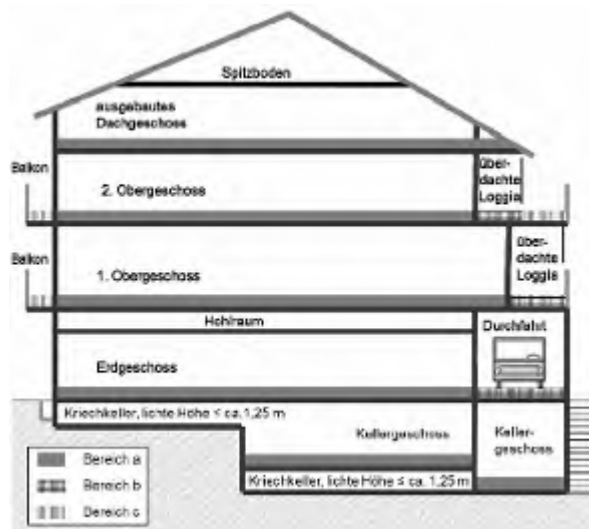
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

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 oben).

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit).

Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.



Brutto- Grundfläche

Der Spitzboden zählt nicht zur Brutto-Grundfläche.

Die Brutto-Grundfläche des Gesamtgebäudes mit Vorbau und Balkon, berechnet sich mit den aus dem Liegenschaftskataster gemessenen Außenmaßen zu:

Kellergeschoss:	$63 \text{ m}^2 + 67 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2$	= 134 m ²
Erdgeschoss:		= 134 m ²
Obergeschoss:	$63 \text{ m}^2 + 67 \text{ m}^2 + 13 \text{ m}^2$	= 143 m ²
Dachgeschoss	$4,30 * 10,60 + 4,50 * 9,80$	= 90 m ²

Brutto- Grundfläche gerundet 500 m²



Wohnlich nutzbare Flächen

Die Aufteilung der Räume kann den eingefügten Plänen entnommen werden. Gemäß detaillierter Aufstellung in der zur Verfügung gestellten "pauschalisierten Wohnflächenberechnung" vom 14.07.2021 sind in dem Gesamtgebäude die folgenden Wohnflächen vorhanden:

„Die pauschalisierte Wohnflächenberechnung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Alle gewöhnlichen, wohngenutzten oder zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gehen mit dem Faktor 1 in die Wohnflächenberechnung ein. Flächen unterhalb 1,00 m Deckenhöhe werden nicht aufgemessen. Flächen zwischen 1,00 m und 2,00 m Deckenhöhe werden mit aufgemessen und mit dem Faktor 1/2 in der Berechnung berücksichtigt. Vorsprünge und Säulen von einer Größe bis zu 0,25 m² werden nicht mit berücksichtigt. Terrassen, Balkone und Loggien gehen mit dem Faktor 1/2 ein, jedoch gedeckelt bei max. 15% der reinen Wohnfläche.“

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss gibt es keine Wohnflächen.

Erdgeschoss:

ohne den unbelichteten Lagerbereich im Nordwesten 93,67 m²

Obergeschoss:

110,67 m²

Dachgeschoss:

46,20 m²

Wohnfläche rund:

250 m²

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.3.4 Scheune auf der Südseite

Baujahr

Das Baujahr wird aufgrund der Bauweise wie das Ursprungsgebäude im 19. Jahrhundert vermutet.

Bauweise der Scheune

- Fachwerkgebäude
- auf der Westseite an die Nachbarscheune angebaut
- Große, stützenfreie Überdachung auf der Hofseite
- Fassade auf der Süd- und Ostseite mit Bitumenwellplatten verkleidet
- Holztore
- Stromanschluss

Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Innenansicht

Brutto- Grundfläche Die Brutto- Grundfläche der Scheune wurde in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit aus dem digitalen Lageplan unter dem Geoportal

Hessen gemessen zu:

13,00 m* 7,00 m

91,00 m²

BGF Scheune

91 m²

**Restnutzungsdauer,
Gesamtnutzungsdauer**

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung liegt die Gesamtnutzungsdauer von vergleichbaren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden der Regel bei 30 bis 40 Jahren.

Die Scheune hat keine rechnerische Restnutzungsdauer mehr. Sie ist aufgrund ihres Alters und Zustands nur noch sehr eingeschränkt als Abstellraum für Fahrräder und Gartenmöbel nutzbar.

Die Scheune hat ohne weiteren Nachweis ein Restwert von rund **1.500**

€.

Für erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Zeitraum der ermittelten Restnutzungsdauer des Wohnhauses werden ebenfalls **1.500 €** bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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 Grundstück wird von der „Dorfstraße“, einer gering befahrenen Erschließungsstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.

Energieausweis Das Gebäudeenergiegesetz (früher EnEV) 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. Es liegt kein Energieausweis vor.

Energetisch nicht sanierte Gebäude aus diesen Baujahren haben einen **Endenergiebedarf von über 250 kWh/(m²*a)**, der Energieausweis würde das mit dem **Label „H“** dokumentieren.

Hinweis 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

Aufgrund des Baujahrs besteht bei dem Gebäude **fast immer das Risiko** für das Vorhandensein von Schadstoffen.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! 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 als **Einfamilienwohnhaus** genutztes Objekt.

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

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage von Teil 3, Abschnitt 3 der ImmoWertV und den dort in der Anlage 4 veröffentlichten Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ist im vorliegenden Fall angezeigt.

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

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet und zur Plausibilitätskontrolle zusätzlich der Ertragswert nach Teil 3, Abschnitt 2 ermittelt, für den ebenfalls eine sehr gute Datenbasis zur Verfügung steht.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall 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.

**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:

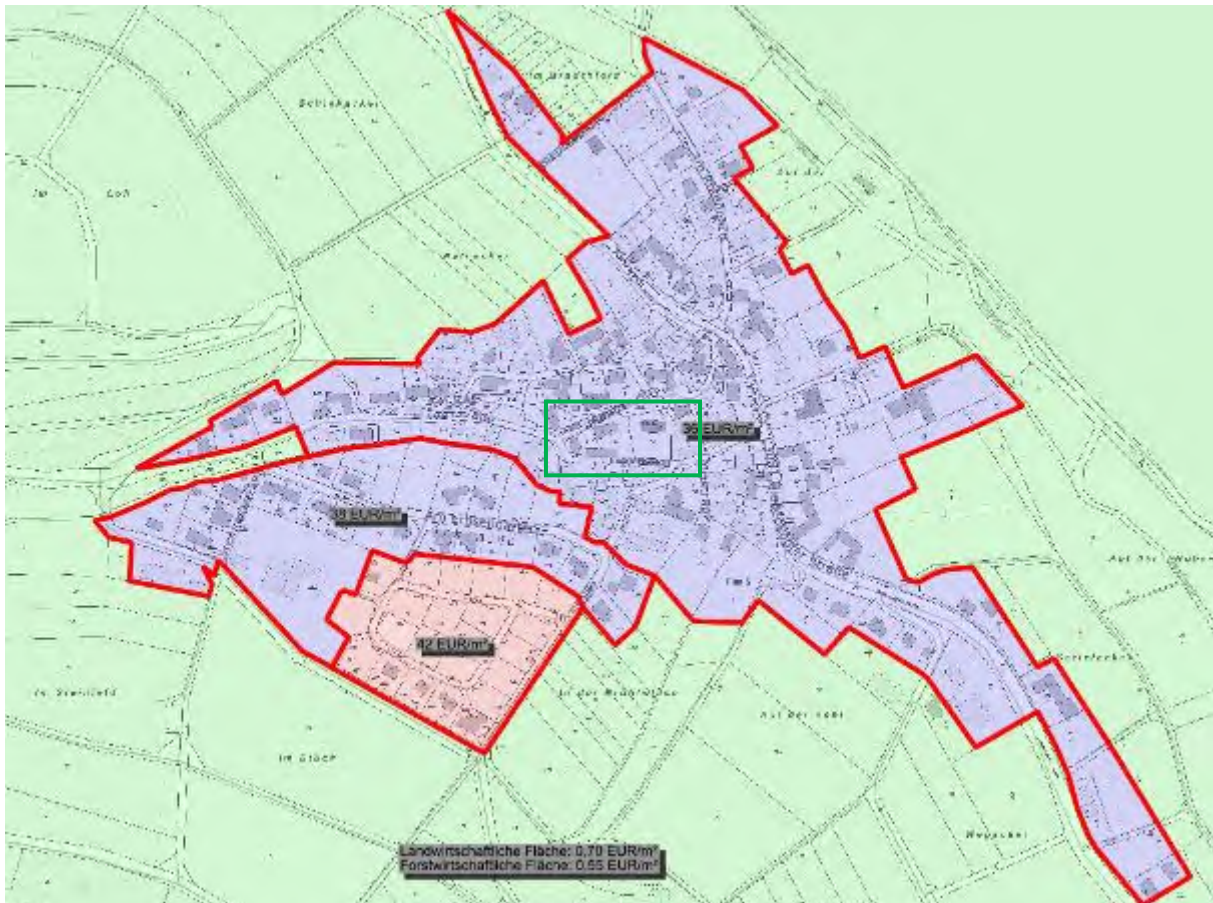
	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücksreinertrag
	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes
-	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
*	Ertragsvervielfältiger
=	vorläufiger Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
=	Vorläufiger reparaturfreier Ertragswert
±	Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

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

4.2 Bodenwert

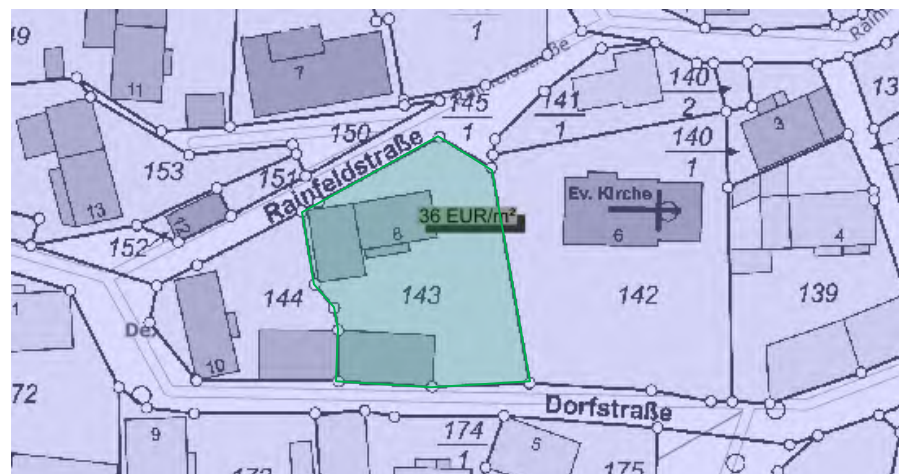
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Eine am 26.01.2026 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 mit **36 €/m²** angegeben wird.



Bodenrichtwertzonen in Dexbach

Flurstück 143 innerhalb der Bodenrichtwertzone





Bodenrichtwert und zeitliche Anpassung

Laut der Bodenrichtwertkarte wurde im Bereich des Bewertungsgrundstückes ein Bodenrichtwert von 36 €/m² zum 01. Januar 2024 festgestellt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- gemischte Baufläche
- Grundstücksfläche 800 m²
- WGFZ 0,6

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten des Bewertungsgrundstücks auch im Hinblick auf die Größe überein.

Die Bodenrichtwerte zu 01.01.2026 sind noch nicht veröffentlicht.

In der Vergangenheit sind folgende Bodenrichtwerte festgestellt worden:

01.01.2022	36 €/m ²
01.01.2020	30 €/m ²
01.01.2012	28 €/m ²
01.01.2010	28 €/m ²

Mit der Steigerung aus der Vergangenheit schätze ich den Bodenrichtwert zum 01.01.2026 auf **38 €/m²**.

Anpassung wegen der Lage innerhalb der Richtwertzone

Die Bodenrichtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist allgemein auf die vorherrschende Lage abgestimmt. Eine Anpassung wegen der Lage an ist nicht erforderlich.

Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 800 m² großes Grundstück in einem Mischgebiet. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 774 m².

Eine Anpassung wegen der Grundstücksgröße ist nicht erforderlich.

Anpassung wegen der Grundstücksform

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

Erschließungsbeiträge

Es wird unterstellt, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück in der „Dorfstraße“ zu erwarten sind.

Bodenwert

Flurstück 143:

Bodenrichtwert	38,00 €/m ²
* Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks	774 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	29.412 €

4.3 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 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17% Baunebenkosten angegeben.

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben und mithilfe der Wägungsanteile die Restnutzungsdauer und mithilfe der Kostenkennwerte und der Flächen die Normalherstellungskosten für das vorliegende Gebäude des Typs 1.11 in Höhe von **748 €/m²** ermittelt.

Dazu die Restnutzungsdauer von 10 Jahren und die Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren.

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 1. Quartal des Jahres 2026 liegt.

Es muss weiterhin berücksichtigt werden, dass das Gebäude zwar keine abgeschlossenen Wohnungen hat, jedoch einem Zweifamilienhaus ähnelt und daher mit dem Faktor 1,05 berücksichtigt werden muss, der für Zweifamilienhäuser anzusetzen ist.

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:

- 4. Quartal 2025 mit 135,0 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 3. Quartal 2025 mit 134,3
- 2. Quartal 2025 mit 133,6
- 1. Quartal 2025 mit 132,6



Der Baupreisindex für das erste 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

$$135,0 + (0,5 * 0,7 + 0,3 * 0,7 + 0,2 * 1,0) = \mathbf{135,8}$$
 ermitteln.

Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Mit den ermittelten Herstellungskosten und dem zu berücksichtigenden Baupreisindex ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag.

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus Typ 1.11	748 €/m ²
* Faktor Zweifamilienhaus	1,05
* Baupreisindex 2021/2010	1,410
* Baupreisindex WES/2021	1,358
korrigierter Kostenkennwert	1.504 €/m²

Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche wurde unter Punkt 3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **ca. 500 m²** ermittelt.

Herstellungskosten

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

korrigierter Kostenkennwert	1.504 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	500 m ²
= Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	752.000 €

Gesamtnutzungsdauer

Nach der ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre. Da der Immobilienmarktbericht 2025 aber hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer die ImmoWertV noch nicht einbezieht, ist Modellkonform die Gesamtnutzungsdauer noch nach der Sachwertrichtlinie (SwRL) zu bemessen.

Nach der SwRL ergibt sich für Einfamilienhäuser mit der oben ermittelten Ausstattungs- Standardstufe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer **von 66 Jahren**.

Lineare Alterswertminderung und Sachwert des Gebäudes

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 10 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $56/66 \sim 85$ Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten	752.000 €
- Alterswertminderung	- 639.200 €
Sachwert des Wohnhauses	112.800 €

4.4 Sachwert und Marktanpassung

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	112.800 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 4%	4.512 €
+ Restwert der Scheune	1.500 €
+ erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	<u>29.412 €</u>
= vorläufiger Sachwert	148.224 €

Sachwertfaktor

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 150.000 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser im Immobilienmarktbericht 2025 (Kauffälle 2023- 2024) bei Bodenrichtwerten bis 49 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 41 €/m²) ein Sachwertfaktor von ca. 1,09 abgelesen werden.

Die Merkmale der Datengrundlage sind nur 9 Kauffälle mit folgenden, vom Bewertungsobjekt abweichenden Durchschnittswerten:

Vorläufiger Sachwert	336.967 €	148.224 €
Grundstücksgröße	780 m ²	767 m ²
Restnutzungsdauer	41 Jahre	10 Jahre
Brutto-Grundfläche	329 m ²	500 m ²
Wohnfläche	136 m ²	250 m ²
Standardstufe	3,0	<2,2
Bodenwertanteil	13%	20%

Bei den Sachwertfaktoren ist eine erhebliche Streubreite gegeben. Vorliegend handelt es sich um ein Gebäude in einer unterdurchschnittlichen Lage ohne wahrnehmbare Immissionen.

Der Grundstücksanteil ist aufgrund des Gebäudealters deutlich erhöht, wobei die Grundstücksgröße selbst im Durchschnitt liegt.

Unter Beachtung der kürzeren Restnutzungsdauer, des überdurchschnittlichen Bodenanteils, des geringen Ausstattungsstandards und der Übergröße des Objektes mit 250 m² Wohnfläche in Verbindung mit der Lage schätze einen Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von 10%.

Die aktuelle gesamtwirtschaftliche Lage insbesondere in strukturschwachen Regionen mit geringer Nachfrage, den energetischen Eigenschaften des Gebäudes zusammen mit der überalterten und hinsichtlich der Betriebskosten teuren Flüssiggasbeheizung bedingen einen weiteren Abschlag, den ich ebenfalls auf 10% schätze.

Vorläufiger reparaturfreier Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	148.224 €
* Sachwertfaktor	1,09
* Abschlag auf den Sachwertfaktor	0,90
* Abschlag energetischer Zustand und aktuelle Lage	<u>0,90</u>
Vorläufiger reparaturfreier Sachwert	130.867 €

Bei dem vorläufigen Sachwert handelt es sich um den Wert, der keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

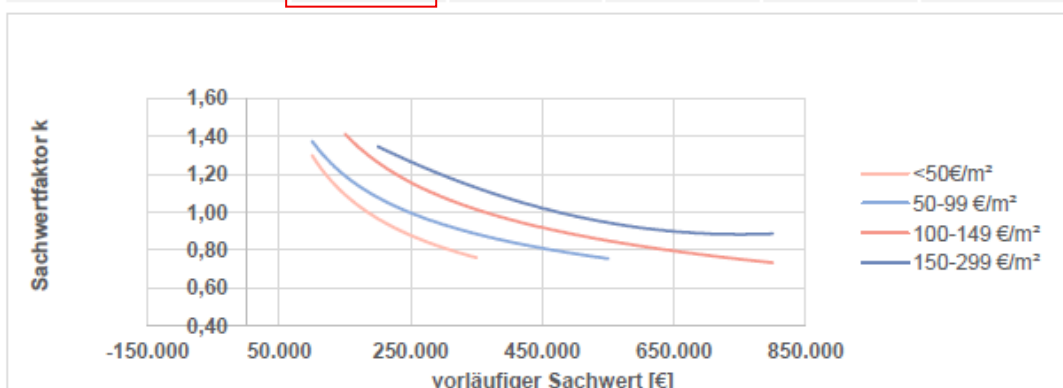
9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

Vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m ²	50 - 99 €/m ²	100 - 149 €/m ²	150 - 299 €/m ²

Hinweis: Die kursiv gedruckten Werte liegen im extrapolierten Bereich.

100.000	1,30	1,38		
150.000	1,09	1,19	1,41	1,51
200.000	0,97	1,08	1,26	1,36
250.000	0,88	1,00	1,16	1,26
300.000	0,81	0,93	1,08	1,18
350.000	0,76	0,89	1,01	1,12
400.000	0,72	0,84	0,96	1,07
450.000	0,68	0,81	0,92	1,02
500.000		0,78	0,88	0,99
550.000		0,76	0,85	0,95
600.000			0,82	0,93
700.000			0,77	0,88
800.000			0,73	

Merkmale der Datengrundlage				
Anzahl Kauffälle	9	91	110	88
Kauffälle Jahrgang	2023-2024	2023-2024	2023-2024	2023-2024
Bestimmtheitsmaß R ²	0,41	0,35	0,45	0,35
Ø vorl. Sachwert [€]	336.967	317.902	351.308	391.232
Ø Grundstücksgröße [m ²]	780	798	726	655
Ø BRW [€/m ²]	41	76	121	201
Ø RND [Jahre]	41	35	35	34
Ø Standardstufe	3,0	2,7	2,8	2,8
Ø BGF [m ²]	329	347	342	355
Ø Wohnfläche [m ²]	136	156	158	162
Ø Wert Außenanlage [€]	12.619	10.690	11.343	11.449
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.778	4.571	4.264	4.636
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,13	0,22	0,26	0,32
Ø Gebädefaktor [€/m ² bereinigter KP/Wohnfläche)	1.954	1.966	2.359	2.716



4.5 Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle

4.5.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für das Einfamilienhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt.

Ausstattung der Wohnungen Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an, die in etwa der unter Punkt 3.3 eingefügten Tabelle zum Ausstattungsstandard entspricht.

Ein Ausstattungsstandard der Stufe 2,2 bis 3 entspricht einer einfachen bis **mittleren Ausstattung** der Wohnung.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 165 m² (Maximalwert) mit **mittlerer** Ausstattung des vergleichbaren Baujahrs 1970 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 4,45 €/m² aus.

Mika - Mietwertkalkulator 2025

durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.2-2025)

Landkreis	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stadt / Gemeinde	Biedenkopf
Gemarkung	Dexbach
angesetzter Bodenrichtwert	38 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1970
Ausstattung	einfach bis mittel (2,2)
Wohnfläche	165 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	4,45 €/m ²
entspricht einer Miete von	734,25 €

Mietwert für freistehende Wohnhäuser Der Mietwertkalkulator ermittelt die erzielbaren Mieten für Geschosswohnungen zum 01.01.2025.

Im Mietspiegel der Stadt Wetzlar ist beschrieben, dass der Mietwert von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern durchschnittlich um 0,50 €/m² über dem Mietwert von Wohnungen liegt. Damit sind die Nutzungen von üblichen Nebenräumen und der Freifläche sowie auch der Scheune erfasst.

Mietwert Mit dem Mietwertkalkulator können nur Flächen bis 165 m² berücksichtigt werden. Die übergroße Wohnfläche von 250 m² und die vorhandenen Durchgangszimmer werden mit einem Abschlag von 5% berücksichtigt.

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

250 m ² * 4,45 €/m ² * 0,95 =	1.057 €
Zuschlag Wohnhaus 250 m ² * 0,50 €/m ²	<u>125 €</u>
Mietwert je Monat rund	1.182 €



Erzielbare Nettokaltmiete:

Die derzeit erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das Wohnhaus mit Scheune unter Mitbenutzung des Gartens schätze ich auf

rund 1.200 €/ Monat

Jährlicher Rohertrag

Im Weiteren wird eine Nettokaltmiete **von 1.200 €/Monat** als nachhaltig erzielbar angesehen.

Auf dieser Grundlage berechnet sich der folgende jährliche Rohertrag:

Wohnhaus mit Scheune

14.400 €/Jahr

4.5.2 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 und die II. Berechnungsverordnung werden die Verwaltungskosten Preisbasis 2001 auf 230 € je Wohnung/ Haus und für Garagen auf 30 € modellkonform geschätzt.

Bei der **Nutzung als Wohnhaus** schätze ich die Verwaltungskosten auf rund

$$230 \text{ €/Jahr} * 1,5953 = 367 \text{ €/Jahr}$$

Instandhaltungskosten Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt 9,00 €/m² an. Für Garagen sind 68 €/Jahr genannt.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher 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. $9,00 * 1,5953 = 14,36 \text{ €/m}^2$.

Auf die Wohnfläche des Hauses bezogen sind das:

$$250 * 14,40 \text{ €/m}^2 = 3.600 \text{ €/Jahr}$$

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis wird modellkonform mit 2% des Rohertrags angesetzt.

$$2\% \text{ von } 14.400 \text{ €} = 288 \text{ €/Jahr}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	367 €/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnhaus	3.600 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>288 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund 4.255 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 30% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 18 – 30% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für Einfamilienhäuser) ist der Wert aufgrund des Alters und des Mietwertes plausibel.

4.5.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssatz

Laut der Statistik des IVD kann auch für den Stand 01.01.2025 für Einfamilienhäuser mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 - 4,0% gerechnet werden.

Den Liegenschaftszinssatz für unvermietete Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss zuletzt für Kauffälle aus den Jahren 2023-2024 mit **0,9% ± 0,6%** ermittelt.

	Mittelwert	Objekt	LZ
Nettokaltmiete	6,81 €/m ²	5,65 €/m ²	+
Bodenrichtwert	127 €/m ²	60 €/m ²	+
Größe	149 m ²	209 m ²	+
Restnutzungsdauer	38 Jahre	10 Jahre	-
Bewirtschaftungskosten	23%	27,3%	+

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)										
Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Größe [m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
EFH unvermietete Objekte										
2023 (2022 - 2023)	0,7	0,9	30,5	6,9	295	6,80 (4,58 - 10,00 €)	123 (34 - 310 €/m ²)	150	38	22
2024 (2023 - 2024)	0,9	0,6	29,4	6,1	205	6,81 (4,44 - 9,73 €)	127 (36 - 320 €/m ²)	149	38	23

Immobilienmarktbericht 2025

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Gegenüber dem regional festgestellten Mittelwert von 0,90% für freistehende Einfamilienhäuser wirken sich die Lage mit einem deutlich abweichenden Bodenrichtwert (38 €/m² < 127 €/m²), die Größe des Objektes sowie die geringere Miete und die höheren Bewirtschaftungskosten erhöhend auf den Liegenschaftszinssatz aus, so dass allein hieraus eine Risikoverzinsung über dem Mittelwert abzuleiten ist.

Die wesentlich kürzere Restnutzungsdauer hingegen bewirkt ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz.

Im vorliegenden Fall schätze ich einen Liegenschaftszinssatz von **1,00%**.



4.5.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 1,00% und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man für das Wohnhaus einen Ertragsvervielfältiger von 9,4713.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	14.400 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	4.255 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	10.145 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 1,00% von 29.412 €	294 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	9.851 €/Jahr
* Vervielfältiger	9,4713
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	93.302 €
+ Bodenwert	29.412 €
vorläufiger Ertragswert	122.713 €

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



4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV	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 Unterhaltungsstau bzw. Fertigstellungsrückstand zu unterscheiden.												
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Bei dem vorhandenen Objekt sind mindestens beim Sachwert die festgestellten Unzulänglichkeiten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.												
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Schadstoffrisiko</td> <td style="text-align: right;">1.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Sicherungsmaßnahmen an der Scheune</td> <td style="text-align: right;">1.500 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Austausch älterer Fenster und Risiko Dachreparaturen</td> <td style="text-align: right;">2.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Dämmung der obersten Geschossdecke</td> <td style="text-align: right;">2.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Fehlender Energieausweis</td> <td style="text-align: right;"><u>500 €</u></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Summe</td> <td style="text-align: right;">7.000 €</td> </tr> </table>	Schadstoffrisiko	1.000 €	Sicherungsmaßnahmen an der Scheune	1.500 €	Austausch älterer Fenster und Risiko Dachreparaturen	2.000 €	Dämmung der obersten Geschossdecke	2.000 €	Fehlender Energieausweis	<u>500 €</u>	Summe	7.000 €
Schadstoffrisiko	1.000 €												
Sicherungsmaßnahmen an der Scheune	1.500 €												
Austausch älterer Fenster und Risiko Dachreparaturen	2.000 €												
Dämmung der obersten Geschossdecke	2.000 €												
Fehlender Energieausweis	<u>500 €</u>												
Summe	7.000 €												

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 § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

vorläufiger Sachwert	130.867 €
besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 7.000 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert	123.867 €

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

Flurstück 143

**Flur 5, Flurstück 143, Gebäude- und Freifläche,
Dorfstraße 8, 774 m²
35216 Biedenkopf- Dexbach**

zum Wertermittlungstichtag **20. Januar 2026** geschätzt auf rund

125.000 €

Der Wert ist nach dem Sachwertverfahren ermittelt worden, der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert von 122.714 € unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale stützt den Verkehrswert.

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

Sinn- Fleisbach, den 27.01.2026

