

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14,
35232 Dautphetal

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße, 72
35216 Biedenkopf

70 K 25/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für
das mit einem

**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in
35216 Biedenkopf, Am Bahnhof 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.02.2026 ermittelt mit rd.

275.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis Nr. Abschnitt	Seite	1 Allgemeine Angaben
.....		4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5 2
Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9 3
Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Vorderhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.2.5.2	Wohnflächen	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Hinterhaus	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.3.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.3.4.2	Wohnflächen	15
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.4	Nebengebäude.....	16

3.5	Außenanlagen	16	4
	Ermittlung des Verkehrswerts	17	
4.1	Grundstücksdaten	17	
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17	
4.3	Bodenwertermittlung	18	
4.4	Ertragswertermittlung	20	
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20	
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20	
4.4.3	Ertragswertberechnung	23	
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24	
4.5	Sachwertermittlung	30	
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30	
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30	
4.5.3	Sachwertberechnung	33	
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	35	
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41	
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41	
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41	
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41	
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41	
4.6.5	Verkehrswert	42	
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44	
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44	
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	44	
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44	
6	Verzeichnis der Anlagen	45	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Am Bahnhof 8 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 3547, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 890/1 (616 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 01.12.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	12.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 12.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 12.02.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 07.01.2026 fristgerecht eingeladen.

Die Zustellung an den Schuldner durch die Deutsche Post AG konnte aufgrund des unbekanntes Verzuges nicht erfolgen.

Auch konnte eine aktuelle Adresse nicht eruiert werden.

Durch den Gläubiger wurde die Teilnahme am Ortstermin abgesagt.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde ausschließlich eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.

Eigentümer: Ist dem Gericht bekannt

herangezogene Unterlagen, Erkundigung- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Informationen: sentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.10.2025

Vom Gläubiger wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Planunterlagen und Qualitätsbeschreibungen aus einem Vorgutachten aus dem Jahr 2002
- Angaben zum Inhalt des Grundbuchauszuges für das Flurstück 3389/895 aus Flur 1, Gemarkung Biedenkopf

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Keine

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Baulastauskunft vom 18.12.2025
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 06.01.2026
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024

- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis MarburgBiedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 01.04.2026
- Eigene Mietwerterhebungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gutachten nach äußerem Eindruck erstellt werden musste.

Weder durch den Eigentümer wurden Baugenehmigungs- bzw. Planunterlagen zur Verfügung gestellt, noch lagen bei der Stadt Biedenkopf Baugenehmigungs- bzw. Bauunterlagen vor, sodass auf Planunterlagen aus einem Vorgutachten aus dem Jahr 2002, welches durch die Gläubigerbank zur Verfügung gestellt wurde, zurückgegriffen werden musste.

Eine Innenbesichtigung mit Aufmaß konnte zudem nicht erfolgen, da der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschien.

Hinweis:

Der rückwärtige Grundstücksteil ist ausschließlich über einen seitlichen Weg (Flur 1, Flurstück 3389/895) erreichbar, der sich im Eigentum diverser Eigentümer befindet, wo runter sich neben privaten Eigentümern auch die Stadt Biedenkopf befindet.

Durch die Gläubigerbank wurden die Informationen zum Inhalt des betreffenden Grundbuchblattes zur Verfügung gestellt.

Demgemäß liegt auf dem Grundstück eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des zu bewertenden Grundstückes vor, die es dem jeweiligen Eigentümer erlaubt das Flurstück gemeinsam mit den anderen Anrainern als Einfahrt zu nutzen, sodass die Erschließung der hinteren Hoffläche und des rückseitigen Gebäudes gesichert ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 5.740 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 27 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 0,5 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Bahn, Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 36 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 616 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Natur- bzw. Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gemäß Erkenntnissen aus den vorgelegten Unterlagen der Gläubigerbank)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefere Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.10.2025 vor.
Anmerkung:	Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Biedenkopf, Blatt 3547 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Herschvermerke:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke vor.
	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
	Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.12.2025 vor.
	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Ob Denkmalschutz besteht konnte nicht abschließend erörtert werden, da der Landkreis Marburg-Biedenkopf keine abschließende Denkmalliste führt.

Im konkreten Fall einer Bauvoranfrage kann sich dies jedoch herausstellen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan N3. 13 der Stadt Biedenkopf vom 13.06.1969, folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet;
III = 3 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl); GFZ
= 1,6 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

Innenbereichssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden bei der Stadt Biedenkopf erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Auftraggebers.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Garagenplätze. Das Objekt ist offensichtlich vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Vorderhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; 2-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit rückseitigem zweigeschossigem Anbau
Baujahr:	nicht bekannt Annahme: 1900
Modernisierung:	nicht bekannt Annahme: keine erfolgt
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	straßenseitig: Klinkerfassade im EG, verschiefert im OG seitlich: verputzt und gestrichen im EG, Blechschindeln im OG

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

Siehe Planunterlagen

Obergeschoss:

Siehe Planunterlagen

Dachgeschoss:

Siehe Planunterlagen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	keine Angaben vorhanden Annahme: Mischbauweise Massivbau und Fachwerk gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Fundamente:	keine Angaben vorhanden
Keller:	keine Angaben vorhanden Annahme: Bruchstein gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Umfassungswände:	Erdgeschoss Klinkermauerwerk, zur Bahnhofstraße als Sichtmauerwerk, seitlich verputzt Ober- und Dachgeschoss: Fachwerk (gem. alter Fotos) teils verschiefert, teils mit Blechverkleidung
Innenwände:	keine Angaben vorhanden Annahme: Fachwerkwände (baujahres- und gebäudetypisch) und Ständerwände gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Geschossdecken:	keine Angaben vorhanden: Annahme: Holzbalkendecken gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> keine Angabe vorhanden: Annahme: Holzterre (baujahres- und gebäudetypisch) gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach mit Krüppelwalm und Zwerchhäusern

Dacheindeckung:

Naturschiefer rückseitig (soweit erkennbar) offensichtlich aus dem Baujahr

gem. Angaben der Gläubigerbank: Kunstschiefer straßenseitig

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

keine Informationen vorhanden

Annahme: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank

Abwasserinstallationen:

keine Informationen vorhanden

Annahme: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank

Elektroinstallation:

keine Informationen vorhanden

Annahme: durchschnittliche Ausstattung

Hinweis: Gem. übergebener Unterlagen der Gläubigerbank wurde das Objekt 1991 umgebaut

Heizung:

keine aktuellen Angaben vorhanden

mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1991

Hinweis: Gem. übergebener Unterlagen der Gläubigerbank wurde die Heizung im Zuge des Umbaus des Objekt 1991 ausgetauscht

Lüftung:

keine Informationen vorhanden

Annahme: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

keine Angaben vorhanden

Annahme: überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann eine Ausstattungsbeschreibung nur basierend auf Annahmen erfolgen.

3.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache Ausstattung
Wandbekleidungen:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache Raufaserbeläge mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache Raufaserbeläge mit Anstrich
Fenster:	weitestgehend Kunststofffenster mit Isolierverglasung einfachverglaste abgängige Fenster rückseitig im Zwischenbau (soweit von außen erkennbar) teils Ausbrüche an den Einbaustellen vorhanden, sodass ein fachgerechter Einbau nicht unterstellt werden kann
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftüren mit Metallkern und teils Lichtausschnitt (soweit erkennbar) <u>Zimmertüren:</u> keine Angaben vorhanden Annahme: Einfach Türen älteren Datums
sanitäre Installation:	Keine Angaben vorhanden Annahme: Je Einheit eine Sanitäreinheit mit Dusche, WC und WB älteren Datums gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank Gemäß den übergebenen Unterlagen der Gläubigerbank sind die Sanitäreinheiten auf der linken Seite des Vorderhauses in Folge eines Brandschadens 1998 erneuert.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden, bzw. erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchteschaden an der Fassade am Zwischenbau rückseitig, defekte Schieferverkleidung und Blechverkleidung, abgängige Schalung an den Gauben
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben, Zwerchhaus, Vordach Nebeneingang
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchteschaden an der Fassade am Zwischenbau rückseitig, defekte Schieferverkleidung und Blechverkleidung, abgängige Schalung an den Gauben
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unter Beachtung, dass ausschließlich eine Außenbesichtigung erfolgen konnte, befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau an Fassaden und Dach des Objektes. An der Fassade liegen Schäden an Schiefer, Blechverkleidungs- und Putzflächen vor. Ebenso ist die Dachfläche offensichtlich aus dem Baujahr und vermoost, die Gauben sind nicht instandgehalten. Es wird daher auch für den Innenbereich ein allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

3.3 Hinterhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hinterhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	keine Angaben vorhanden: Annahme: 1900
Modernisierung:	Nicht bekannt
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	rückseitiger Anbau und Garagen teils verputzt, teils verschiefert, kopfseitige Garagenfläche als Ziegelsteinfassade

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Keller

Erdgeschoss:

Siehe Planunterlagen

Dachgeschoss:

Siehe Planunterlagen

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	keine Angaben vorhanden
	Annahme: Mischbauweise aus Massivbau und Fachwerk gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Fundamente:	keine Angaben vorhanden
Keller:	keine Angaben vorhanden
Umfassungswände:	keine Angaben vorhanden
	Annahme: Mischbauweise aus Massivbau und Fachwerk gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Innenwände:	keine Angaben vorhanden
	Annahme: Mischbauweise Massivbau und Ständerwänden gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Geschossdecken:	keine Angaben vorhanden
	Annahme: Holzbalkendecke gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Treppen:	keine Angaben vorhanden
	Annahme: Stahlkonstruktion mit Werksteinstufen gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachform:</u> Pulldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Trapezblech

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann eine Ausstattungsbeschreibung nur basierend auf Annahmen erfolgen.

3.3.4.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache Ausstattung
Wandbekleidungen:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache Raufaserbeläge mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache Raufaserbeläge mit Anstrich
Fenster:	weitestgehend Kunststofffenster mit Isolierverglasung einfachverglaste abgängige Fenster rückseitig im Zwischenbau (soweit von außen erkennbar) teils Ausbrüche an den Einbaustellen vorhanden, sodass ein fachgerechter Einbau nicht unterstellt werden kann
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftüren mit Metallkern und teils Lichtausschnitt (soweit erkennbar) <u>Zimmertüren:</u> keine Angaben vorhanden Annahme: Einfach Türen älteren Datums
sanitäre Installation:	Keine Angaben vorhanden Annahme: Je Einheit eine Sanitäreinheit mit Dusche, WC und WB älteren Datums gem. vorgelegter Unterlagen der Gläubigerbank
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden, bzw. erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchteschaden an der Fassade am Zwischenbau rückseitig, defekte Schieferverkleidung und Blechverkleidung, abgängige Schalung an den Gauben
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden bzw. erkennbar

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: Feuchteschaden an der Fassade am Zwischenbau rückseitig, defekte Schieferverkleidung und Blechverkleidung, abgängige Schalung an den Gauben

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist unter Beachtung, dass ausschließlich eine Außenbesichtigung erfolgen konnte, befriedigend.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau an Fassaden und Dach des Objektes. An der Fassade liegen Schäden an Schiefer, Blechverkleidungs- und Putzflächen vor. Ebenso ist die Dachfläche offensichtlich aus dem Baujahr und vermoost, die Gauben sind nicht instandgehalten.

Es wird daher auch für den Innenbereich ein allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

3.4 Nebengebäude

2 Garagen in massiver Bauweise, wobei diese als abgängig und schadhaft zu bezeichnen sind

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung mit einer Asphaltierung, Einfriedung (Mauer, Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Am Bahnhof 8 zum Wertermittlungstichtag 12.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Biedenkopf	3547	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Biedenkopf	1	890/1	616 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen: • besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	616 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 110,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.02.2026	□ 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	110,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	616	□ 0,980	E2 E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	107,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		107,80 €/m ²	
Fläche	□	616 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	66.404,80 € <u>rd.</u> <u>66.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 insgesamt **66.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktconformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktconformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da • nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Vorderhaus	1	Wohnung 1 EG	68,54		6,17	422,89	5.074,68
	2	Wohnung 2 EG	65,09		6,27	408,11	4.897,32
	3	Wohnung 3 OG	75,63		6,07	459,07	5.508,84
	4	Wohnung 4 OG	67,71		6,27	424,54	5.094,48
	5	Wohnung 5 DG	63,67		6,27	399,21	4.790,52
	6	Wohnung 6 DG	24,15		2,00	48,30	579,60
	7	Wohnung 7 DG	57,24		6,38	365,19	4.382,28
Hinterhaus	8	Wohnung 1 EG	36,90		7,29	269,00	3.228,00
	9	Wohnung 2 EG	36,31		7,29	264,70	3.176,40
	10	Wohnung 3 OG	37,50		6,93	259,88	3.118,56
	11	Wohnung 4 OG	36,80		6,93	255,02	3.060,24
Garage 1	12			3,00	35,00	105,00	1.260,00
Garage 2	13			1,00	35,00	35,00	420,00
Summe				569,54	4,00		3.715,91

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **44.590,92 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung) **13.754,20 € jährlicher Reinertrag Reinertragsanteil des Bodens**

4,20 % von **66.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz □ Bodenwert (beitragsfrei))

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor

(gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **4,20 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **17** Jahren Restnutzungsdauer

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen beitragsfreier

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **vorläufiger Ertragswert Marktanpassung**

durch marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger

Ertragswert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ertragswert

	=	335.986,03 €
		66.400,00 €
		402.386,03 €
		20.119,30 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir auf Basis der vorhandenen Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften

(WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (gem. WoFIV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- durch den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2025, sowie durch
- eigene Mieterhebungen, gestützt durch
- die Sprengnetter-Vergleichsmiete (Abruf: 10.04.2026) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (BRW-Niveau, Gebäudealter, Ausstattungsstandard) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

In Anlehnung an den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2025 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Wohnungen (Renovierung unterstellt) in Mehrfamilienhäusern mit einer Größe von ca. 25 bis ca. 75 m² Wohnfläche in einfachem bis unteren mittleren Standard (Bewertungsniveau 2,1) durchschnittlich 6,07 €/m² bis 7,60 €/m². Die Mietansätze tragen dem Umstand Rechnung, dass die WCs offensichtlich teils auf dem Flur verortet sind.

Zudem wurde für Wohnung 6 ein Mietansatz für ein Lager berücksichtigt, da es sich offensichtlich um einen Gemeinschaftsraum handelt, der keiner der Wohnungen zugeordnet ist.

Die Miete wurde aus dem Mietgrundwert entspr. u.a. Tabellen gem. MIKA 2025 für Wohnungen entsprechender Wohnfläche und Anpassungen für die Entwicklungen auf dem Mietenmarkt seit der Erhebung abgeleitet.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Vorderhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Wohnung 1 EG	6,05	1,00	1,00	1,02	6,17
2	Wohnung 2 EG	6,15	1,00	1,00	1,02	6,27
3	Wohnung 3 OG	5,95	1,00	1,00	1,02	6,07
4	Wohnung 4 OG	6,15	1,00	1,00	1,02	6,27
5	Wohnung 5 DG	6,15	1,00	1,00	1,02	6,27
7	Wohnung 7 DG	6,25	1,00	1,00	1,02	6,38

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Hinterhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
8	Wohnung 1 EG	7,15	1,00	1,00	1,02	7,29
9	Wohnung 2 EG	7,15	1,00	1,00	1,02	7,29

10	Wohnung 3 OG	7,15	1,00	0,95	1,02	6,93
11	Wohnung 4 OG	7,15	1,00	0,95	1,02	6,93

Die Mietansätze werden ebenso durch die Sprengnetter-Vergleichsmiete in Höhe von 5,89 €/m² (arithmetisches Mittel) bzw. 5,43€/m² (unteres Quantil) | 6,38€/m² (oberes Quantil) gestützt, die für eine Wohnfläche von 70m² in einem Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten abgeleitet und in der Folge mit einem Flächenfaktor anzupassen ist.

Hinweis zur Sprengnetter-Vergleichsmiete:

Alle verfügbaren örtlichen Mietspiegel werden von Sprengnetter Immobilienbewertung in einem einheitlichen Schema erfasst und sachverständig ausgewertet. In verbleibenden Gebieten werden die Sprengnetter-Vergleichsmieten anhand von durch Sprengnetter Immobilienbewertung entwickelten Hochrechnungsmodellen auf Basis sozioökonomischer Daten berechnet. Die Qualität der Sprengnetter-Vergleichsmieten wird periodisch stichprobenweise durch örtliche Sachverständige geprüft und sichergestellt.

Für die Garagenstellplätze wird eine Nettokaltmiete in Höhe von 35€/Monat in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung) veröffentlichten Bewirtschaftungskosten, die mit dem Verbraucherpreisindex auf den Bewertungsstichtag zu indexieren sind, für Wohnnutzung zu Grunde gelegt, die dem verwendeten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet werden.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	11 Whg. □ 367,00 €
	Garagen (Gar.)	4 Gar. □ 48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	569,54 m ² □ 14,40 €/m ²
	Garagen (Gar.)	4 Gar. □ 108,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		13.786,66 €

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die Objektart „Mehrfamilienhaus“ eine differenzierte Auswertung der Liegenschaftszinssätze mit einem Mittel (3,6%), sowie einer Standardabweichung (1,1%) vorgenommen. Infolgedessen wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2025 des Landkreises Marburg-Biedenkopf ermittelt.

Aufgrund der Abweichungen zu den durchschnittlichen Rahmenparametern mit Auswirkungen sowohl positiv, als auch negativ und den Marktentwicklungen wird ein Liegenschaftszinssatz oberhalb des arithmetischen Mittels in Höhe von 4,2% in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus

diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude mit veralteter energetischer Gebäudehülle, welches unterdurchschnittliche Dämmeigenschaften aufweist. Gemäß aktueller Markterhebungen werden derartige Objekte mit einem Marktabschlag von bis zu -8% versehen, aufgrund des Sanierungszustandes erfolgt im vorliegenden Fall ein Ansatz von -5%.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (421.437,67 €)	-21.071,88 €
Summe	-21.071,88 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist gem. Modell für eine Wohnnutzung mit 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Vorderhaus

Das (Annahme) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	2026	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,5	2026	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	3,5		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Dämmung oberste Geschossdecke – unterstellt

B04

Austausch – unterstellt

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Hinterhaus

Das (Annahme) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	2026	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,5	2026	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	3,5		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Dämmung oberste Geschossdecke – unterstellt

B04

Austausch – unterstellt

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Im vorliegenden Fall liegen Schäden an der Fassade des Objektes vor, die sich zum einen in starker Durchfeuchtung der Fassade des Zwischenbaus und des rückwärtigen Anbaus zeigen und zum anderen auf fehlende Ziegel der Schiefer- bzw. Blechbeplankung zeigen. Für die Behebung incl. Austausch der einfachvergasteten Fenster wird ohne Kenntnis des tatsächlichen Schadenumfanges insbesondere auf den Innenbereich bezogen eine Rückstellung in Höhe von 20.000€ gebildet.

Zudem ist die Heizung gem. Aktenlage ca. 35 Jahre alt und hat die technische Lebensdauer überschritten, sodass ein Austausch vorzusehen ist, für den eine Rückstellung in Höhe von 18.000€ gebildet wird.

Weiterhin liegen keine Informationen über die Dämmung der Heizungsleitungen in der Kaltzone noch über eine Dämmung der obersten Geschossdecke vor, sodass auf der sicheren Seite liegend für die gem. GEG notwendigen Maßnahmen im Zuge eines Verkaufs eine Rückstellung in Höhe von 10.000€ ohne Kenntnis des tatsächlichen Umfangs gebildet wird.

Abschließend wird eine Rückstellung in Höhe von 100€/m² WF für unterlassene Instandhaltungen im Innenbereich gebildet, der vor dem Hintergrund des äußerlichen Zustands ohne Innenbesichtigung an der unteren Schwelle gebildet wird.

Die im vorliegenden Fall berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in folgender Tabelle skizziert:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-105.000,00 €
• Austausch Heizungsanlage	-18.000,00 €
• Fassadenschäden + Austausch Fenster Zwischenbau incl. Einrüstung	-20.000,00 €
• Unterhaltungsstau Innenbereich (570m ² WF a` 100€/m ²)	-57.000,00 €
• Dämmung oberste Geschossdecke	-10.000,00 €
Summe	-105.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da • nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Vorderhaus	Hinterhaus	Garage 1
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	752,00 €/m ² BGF	869,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	774,52 m ²	188,76 m ²	79,20 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	19.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	601.439,04 €	164.032,44 €	38.412,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.146.342,81 €	312.645,83 €	73.213,27 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.146.342,81 €	312.645,83 €	73.213,27 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	17 Jahre	9 Jahre
• prozentual		75,71 %	75,71 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2429	0,2429	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	278.446,67 €	75.941,67 €	10.981,99 €

Gebäudebezeichnung		70 K 25/25 Garage 2		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	27,00 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	13.095,00 €		
Baupreisindex (BPI) 12.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	24.959,07 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	24.959,07 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		9 Jahre		
• prozentual		85,00 %		
• Faktor	x	0,15		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.743,86 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

369.114,19 € vorläufiger

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen +

22.146,85 € vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen beitragsfreier

= 391.261,04 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) vorläufiger Sachwert

+ 66.400,00 €

Sachwertfaktor Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

= 457.661,04 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert besondere objektspezifische

□ 0,85

Grundstücksmerkmale Sachwert

- 19.450,59 €

= 369.561,29 €

- 105.000,00 €

= 264.561,29 €

rd. 265.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Vorderhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010- Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	90,0	648,00
3	825,00	10,0	82,50
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 730,50 gewogener Standard = 2,1			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 730,50 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

Ø Wohnungsgröße 0,980

Einspanner 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

freistehende MFH 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 751,68 €/m² BGF
rd. 752,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Hinterhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010- Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	90,0	648,00
3	825,00	10,0	82,50
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 730,50 gewogener Standard = 2,1			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

730,50 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße 1,100
- Einspänner 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- freistehende MFH 1,000
- fehlender Keller 1,030

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 869,04 €/m² BGF

rd. 869,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage 1**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage 1**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 485,00 €/m² BGFrd. 485,00 €/m² BGF**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:****Garage 2****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage 2**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} &= 485,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 485,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Vorderhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zwerchhaus	7.000,00 €
Gaube rückseitig	4.000,00 €
Gauben straßenseitig	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	19.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im vorliegenden Fall und Modell wurde kein Baukostenregionalfaktor in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual bezogen auf den Gebäudewert in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (369.114,19 €)	22.146,85 €
Summe	22.146,85 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechend des Modells, in dem der angewendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Marburg-Biedenkopf hat zu der hier zu bewertenden Objektart (Mehrfamilienhaus) keine eigenen Sachwertfaktoren abgeleitet. Auch sonst liegen keine aktuellen Marktanpassungsfaktoren vor. Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird deshalb

hilfsweise auf der Grundlage der in dem Handbuch „Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen“ in Kap. 3.03 veröffentlichten Werte, welche in 2013 letztmals abgeleitet wurden, bestimmt und angesetzt.

Hiernach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke durchschnittlich rd. 25 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Bei den hier verwendeten Sachwertfaktoren handelt es sich jedoch zunächst um bundesdurchschnittliche Werte, die unter Umständen auf den örtlichen Markt und die Objekteigenschaften erst noch angepasst werden müssen. Im vorliegenden Fall liegt eine verhältnismäßig geringe Restnutzungsdauer bei einem relativ kleinen Objekt vor. Ebenso haben sich Marktentwicklungen seit 2013 eingestellt, sodass eine Anpassung des Sachwertfaktors um 10%-Punkte erfolgt, sodass ein Ansatz von 0,85 vorgenommen wird.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude mit veralteter energetischer Gebäudehülle, welches unterdurchschnittliche Dämmeigenschaften aufweist. Gemäß aktueller Markterhebungen werden derartige Objekte mit einem Marktabschlag von bis zu 8% versehen, aufgrund des Sanierungszustandes erfolgt im vorliegenden Fall ein Ansatz von -5%.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (389.011,88 €)	-19.450,59 €
Summe	-19.450,59 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Zur Herleitung der Ansätze vgl. das Kapitel "Ertragswertverfahren".

Im Einzelnen sind dies:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-105.000,00 €
• Austausch Heizungsanlage	-18.000,00 €
• Fassadenschäden + Austausch Fenster Zwischenbau incl. Einrüstung	-20.000,00 €
• Unterhaltungsstau Innenbereich (570m ² WF a`100€/m ²)	-57.000,00 €
• Dämmung oberste Geschossdecke	-10.000,00 €
Summe	-105.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen

Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **277.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **265.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \square 1,00 (b) = 1,000$ und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \square 0,90 (d) = 0,180$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[265.000,00 \text{ €} \times 0,180 + 277.000,00 \text{ €} \times 1,000] \square 1,180 = \text{rd. } 275.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Am Bahnhof 8

Grundbuch

Blatt

lfd. Nr.

Biedenkopf	3547	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Biedenkopf	1	890/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 mit rd.

275.000 €

in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 15.04.2026


Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Zertifizierung Nr. 2802/000
SPRENGNETTER
Zertifizierung
Sprengnetter Zertifizierung GmbH
DIPLOMATENSTR. 10 | 42699 SOLINGEN | TEL. 0212 2500-100
www.sprengnetter.de

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienverwaltung

- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.03.2026) erstellt.

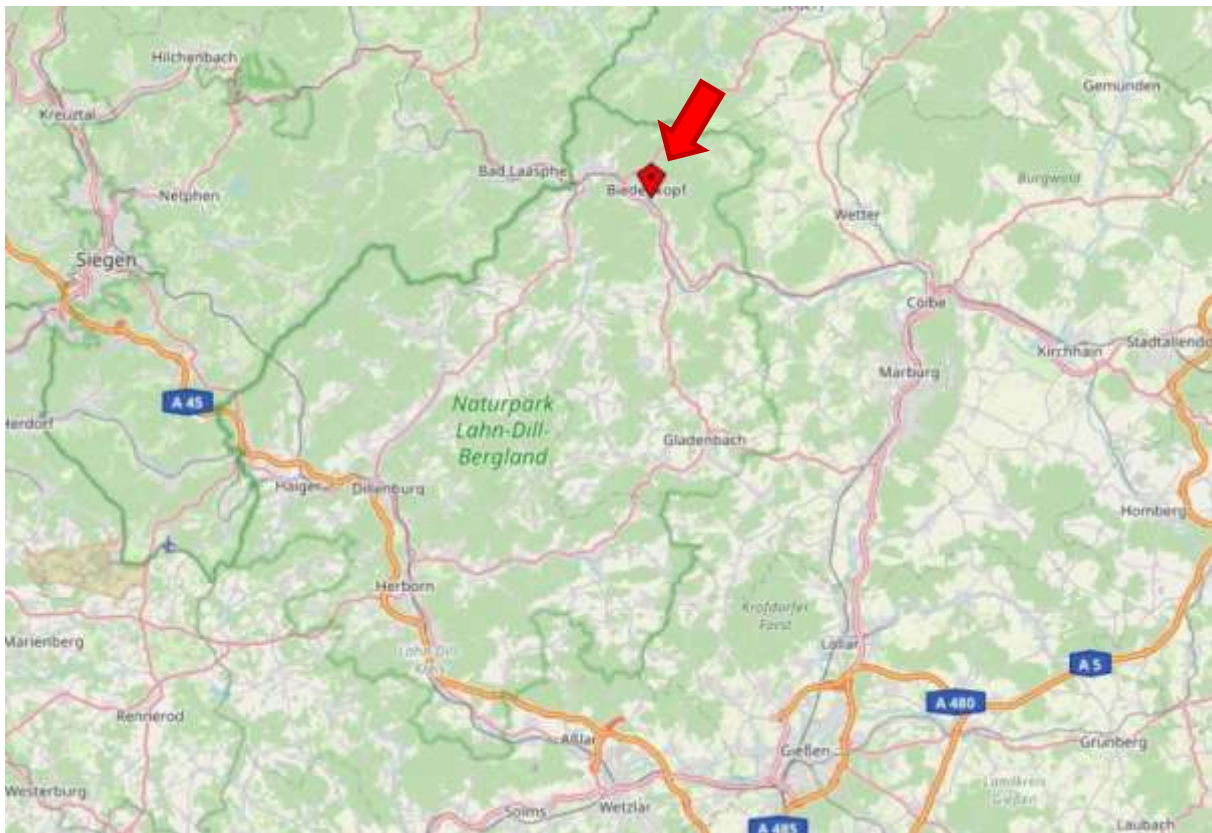
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Biedenkopf mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

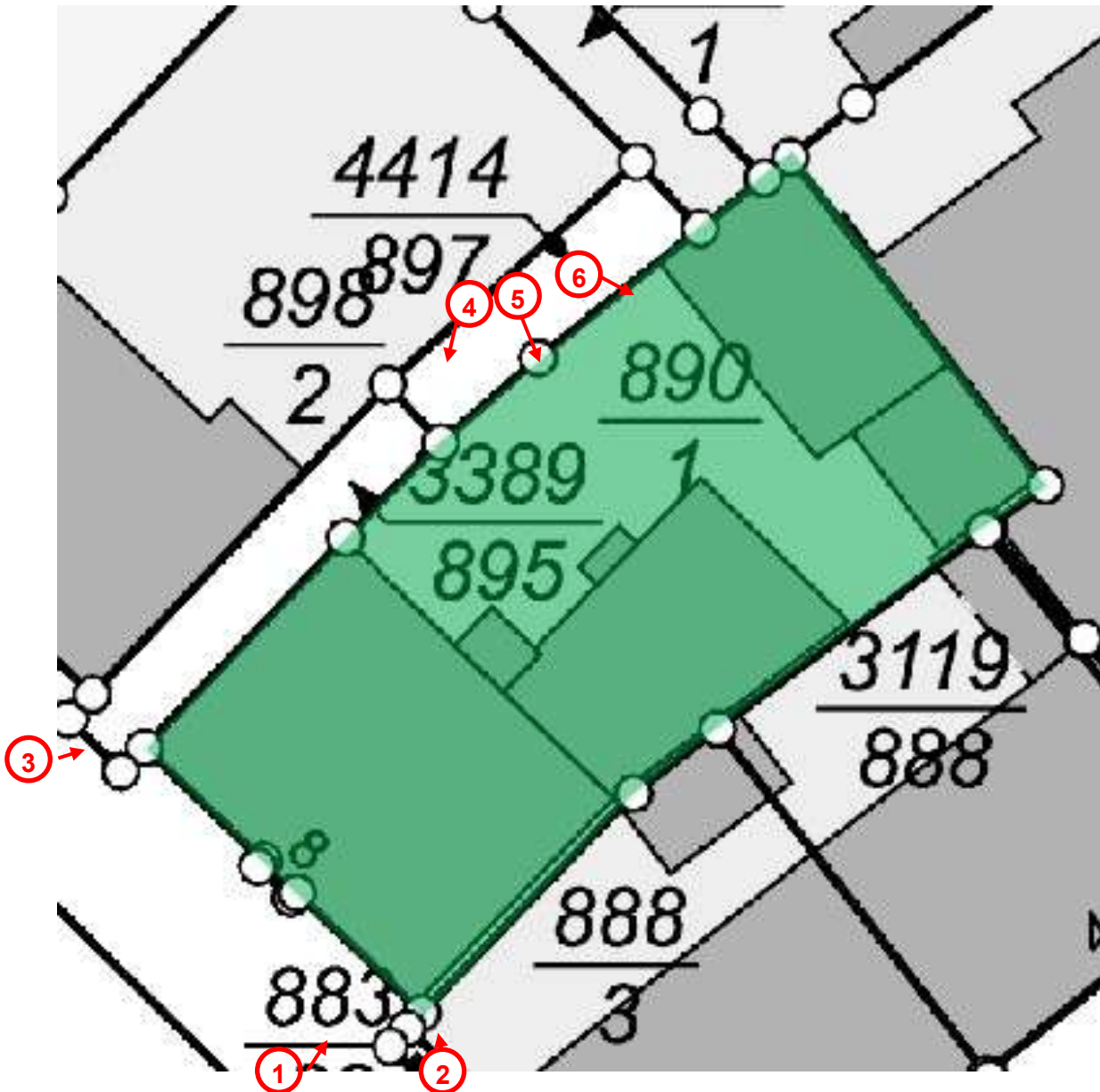
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Wohngebäudeeingang straßenseitig

Bild 2





Beschreibung:02
Wohngebäude
seitlich Bild
3

Beschreibung:03 Wohngebäudeeingang straßenseitig



Bild 4



Beschreibung:04
Wohnungseingang
hinten Bild
5

Beschreibung:05 Wohnungseingang hinten



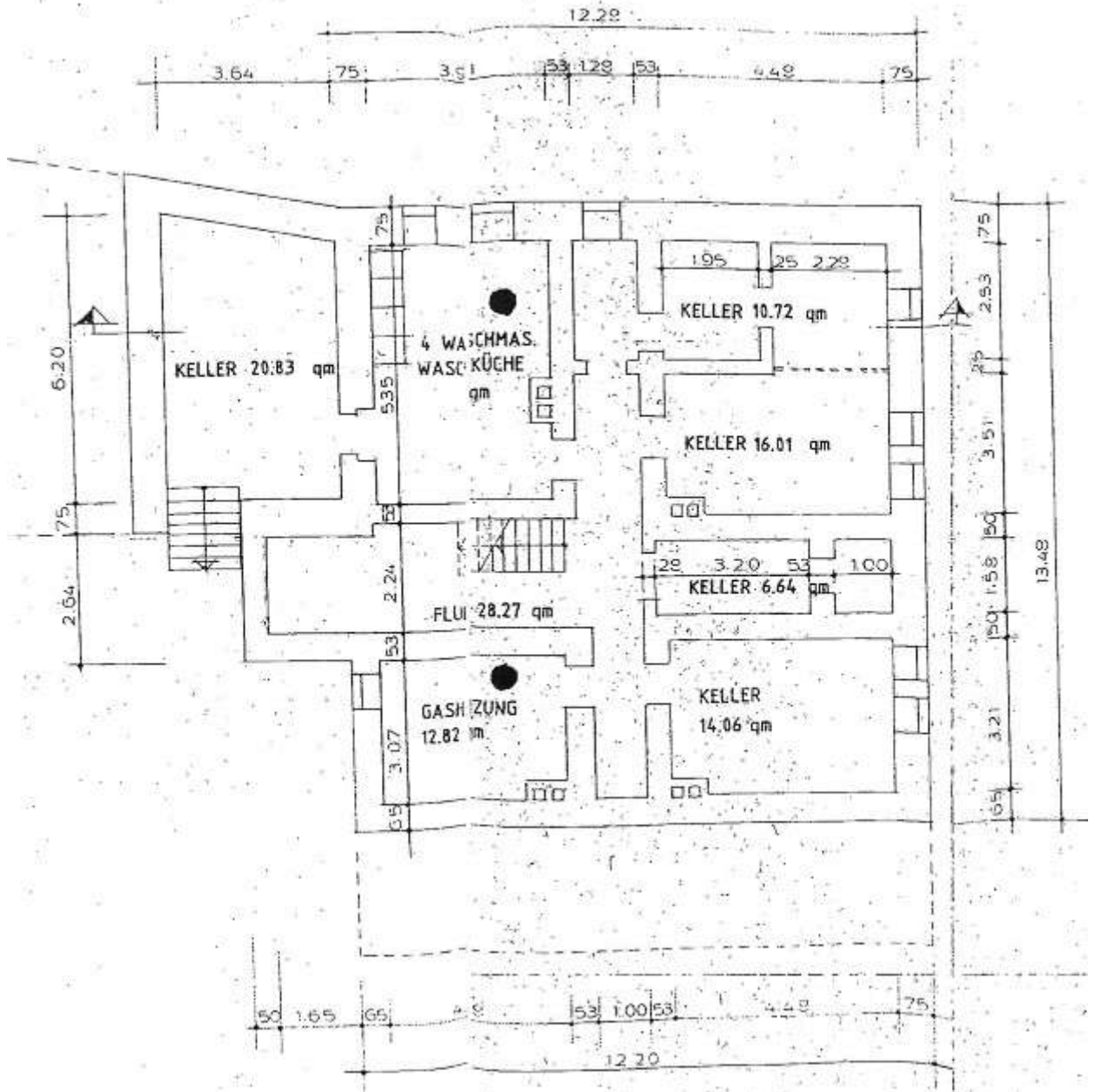
Bild 6

Beschreibung:06 Hinterhof

Anlage 5.

Seite 1 von 1

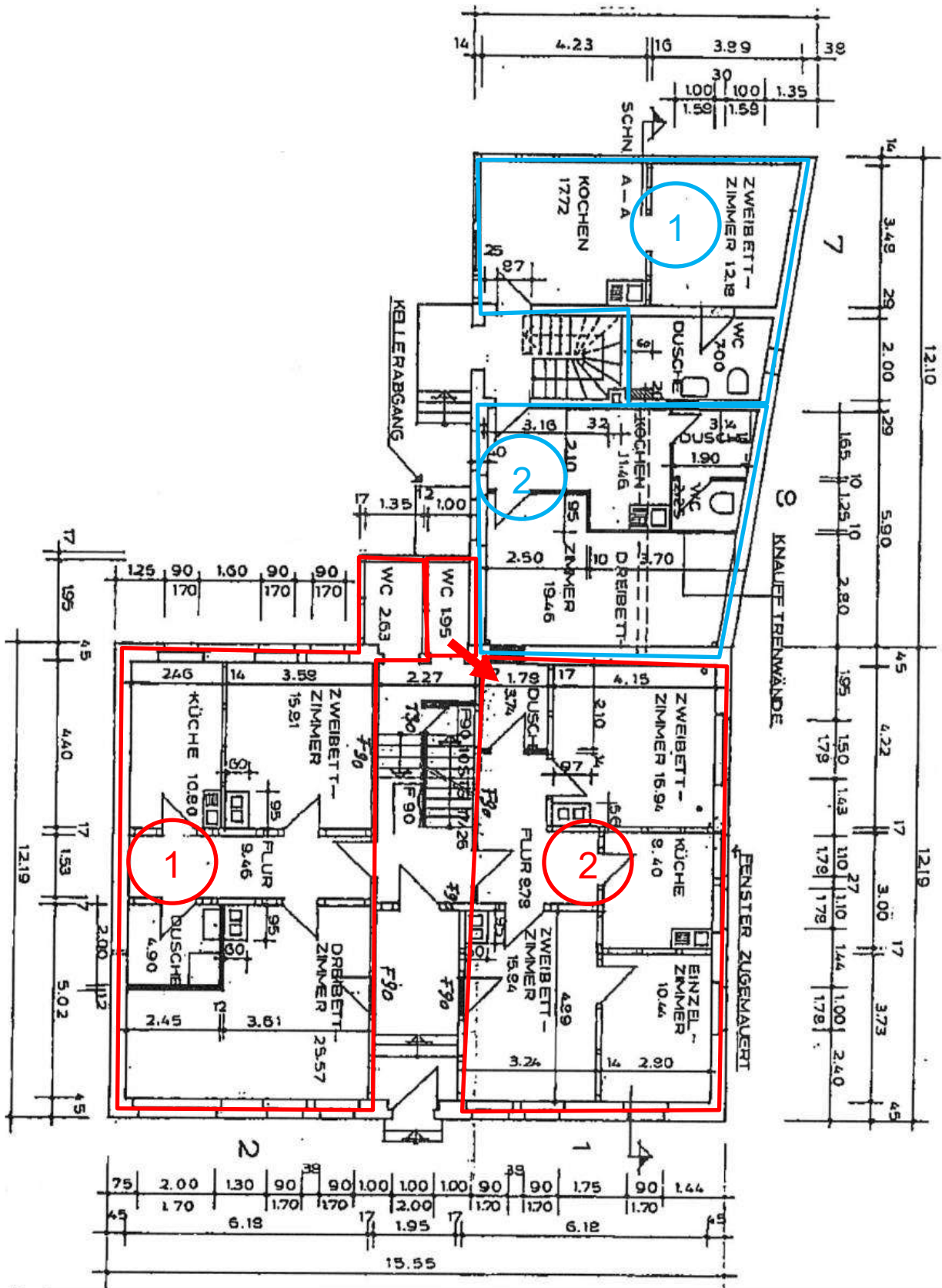
1: Grundriss Kellergeschoss



2: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5.

Seite 1 von 1



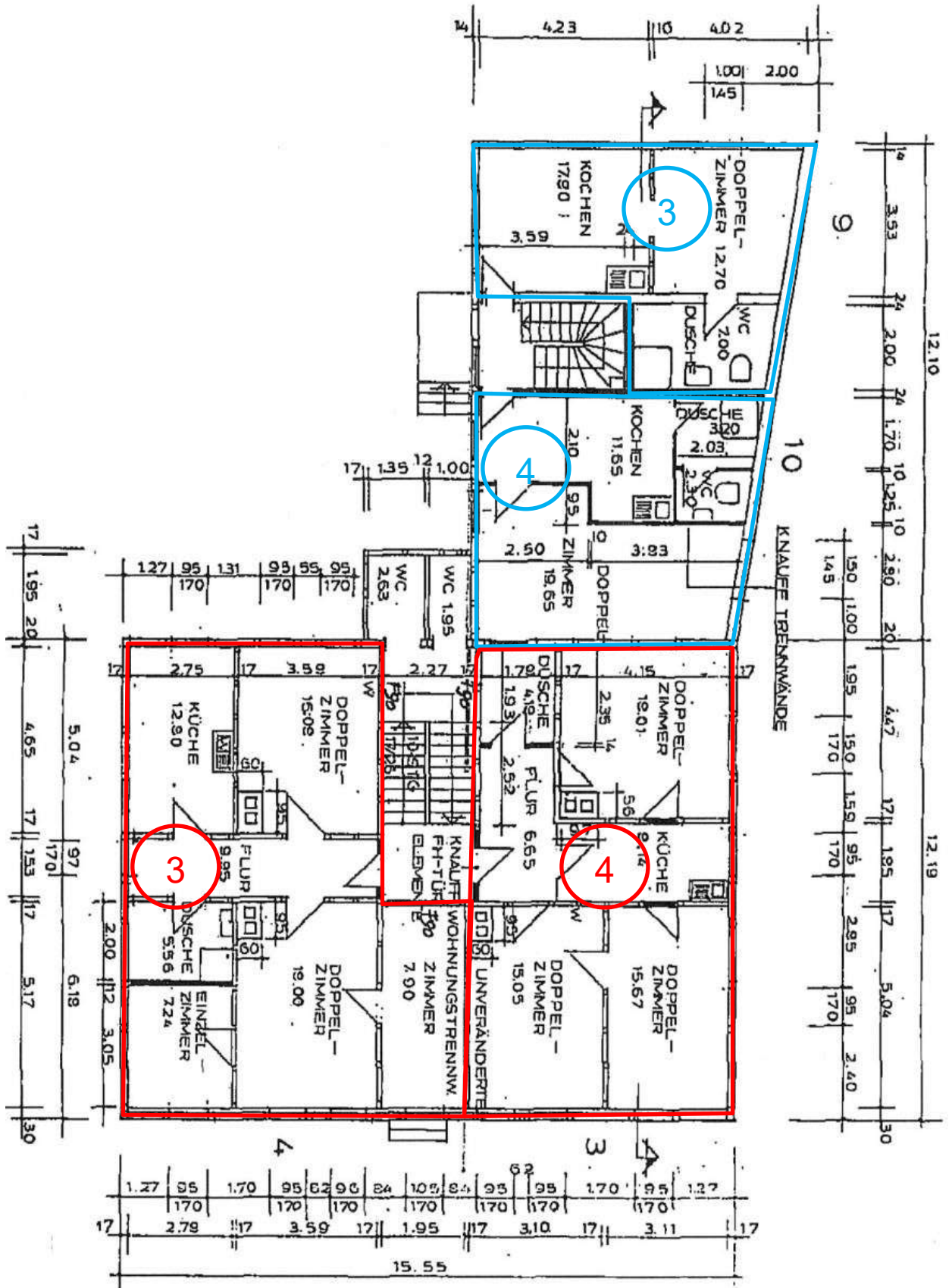
Anlage 5.

Seite 1 von 1

3: Grundriss Obergeschoss

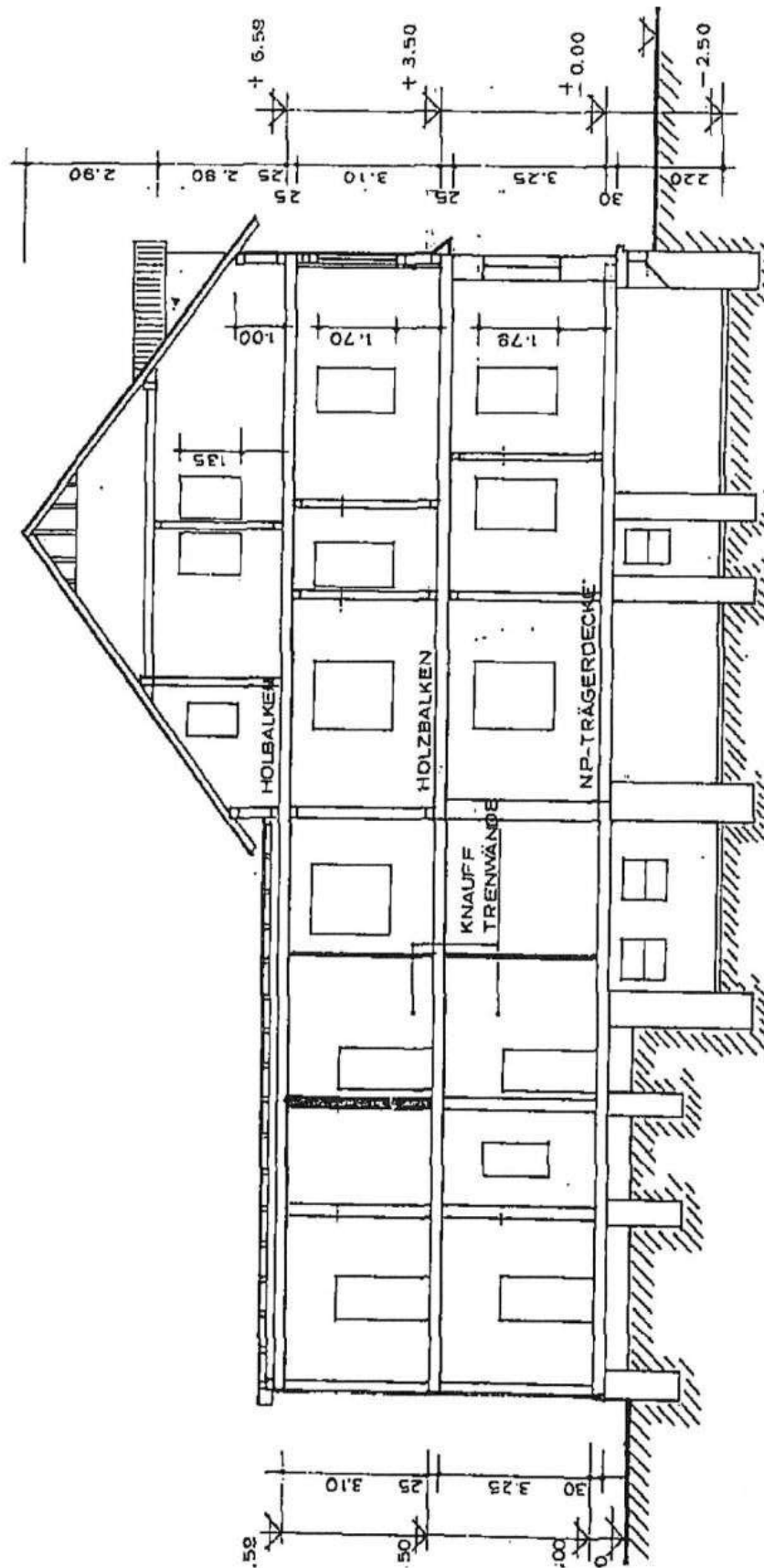
Anlage 5.

Seite 1 von 1



Anlage 5.

Seite 1 von 1



Anlage 5.

Seite 1 von 1

5: Übergebene Flächenberechnung

Garagen						
Garagegebäude	Lt. Plan Büro E. Hentschel v. März 91	5,00	1,00	5,00		
Garagenplätze - Hof, gesamt:				5,00	20,00	100,00
Miete monatlich, gesamt:						2.046,35
Berechnung der Bruttogrundflächen:						
Bauteil/Geschoss	Baujahr (Totalumbau)	Länge m	Breite m	Bruttogrundfläche qm		
Vorderhaus - EG	1991	15,55	12,19	189,55		
Vorderhaus - OG	1991	15,55	12,19	189,55		
Vorderhaus - DG	1991	15,55	12,19	189,55		
Anbau - EG	1991	2,64	2,12	5,60		
Anbau - OG	1991	2,64	2,12	5,60		
Bruttogrundflächen Vorderhaus, gesamt:				579,86		
Hinterhaus - EG	1991	12,10	7,80	94,38		
Hinterhaus - OG	1991	12,10	7,80	94,38		
Bruttogrundflächen Hinterhaus, gesamt:				188,76		
Garage - 3 Stellpl.	1991	11,00	7,20	79,20		
Garage - 2 Stellpl.	1991	5,40	5,00	27,00		
Bruttogrundflächen Garagen, gesamt:				106,20		

Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 1 EG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohmaßen
- Fertig- und Rohmaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Dusche	1	+/-						4,90	1,00	4,90	4,90	W01
2	Dreibettzimmer	2	+						25,57	1,00	25,57	25,57	W02
3	Flur	3	+						9,46	1,00	9,46	9,46	W03
4	Küche	4	+						10,80	1,00	10,80	10,80	W04
5	Zweibettzimmer	5	+						15,18	1,00	15,18	15,18	W05
6	WC	6	+						2,63	1,00	2,63	2,63	W06
											Summe Wohnfläche Mieteinheit	68,54	m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	422,03	m²

Seite 2 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 2 EG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig

- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1	+/-						8,78	1,00	8,78	8,78	W01
2	Zweibettzimmer 2	2	+						15,84	1,00	15,84	15,84	W02
3	Einzelzimmer	3	+						10,44	1,00	10,44	10,44	W03
4	Küche	4	+						8,40	1,00	8,40	8,40	W04
5	Zweibettzimmer 1	5	+						15,94	1,00	15,94	15,94	W05
6	Dusche	6	+						3,74	1,00	3,74	3,74	W06
7	WC	7	+						1,95	1,00	1,95	1,95	W07

Summe Wohnfläche Mieteinheit 65,09 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 422,03 m²

Seite 3 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 3 OG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Zimmer	1	+							7,00	1,00	7,00	7,00	W01
2	Flur	2	+							9,95	1,00	9,95	9,95	W02
3	Doppelzimmer 2	3	+							18,00	1,00	18,00	18,00	W03
4	Einzelzimmer	4	+							7,24	1,00	7,24	7,24	W04
5	Dusche	5	+							5,56	1,00	5,56	5,56	W05
6	Küche	6	+							12,80	1,00	12,80	12,80	W06
7	Doppelzimmer 1	7	+							15,08	1,00	15,08	15,08	W07
												Summe Wohnfläche Mieteinheit	75,63	m²
												Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	422,03	m²

Seite 4 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 4 OG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277
 nach WoFIV
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+/-						6,65	1,00	6,65	6,65	W01
2	Doppelzimmer 3	2	+						15,05	1,00	15,05	15,05	W02
3	Doppelzimmer 2	3	+						15,67	1,00	15,67	15,67	W03
4	Küche	4	+						8,14	1,00	8,14	8,14	W04
5	Doppelzimmer 1	5	+						18,01	1,00	18,01	18,01	W05
6	Dusche	6	+						4,19	1,00	4,19	4,19	W06

Summe Wohnfläche Mieteinheit 67,71 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 422,03 m²

Seite 5 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf
Mieteinheit: Wohnung 5 DG

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- wohnwertabhängig
 - nach DIN 283
 - nach DIN 277
 - nach WoFIV
 - nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+/-						3,71	1,00	3,71	3,71	W01
2	Dreibettzimmer	2	+						26,67	1,00	26,67	26,67	W02
3	Einzelzimmer	3	+						11,38	1,00	11,38	11,38	W03
4	Abstellraum	4	+						6,72	1,00	6,72	6,72	W04
5	Küche	5	+						10,61	1,00	10,61	10,61	W05
6	WC-Dusche	6	+						4,58	1,00	4,58	4,58	W06
Summe Wohnfläche Mieteinheit											63,67	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											422,03	m²	

Seite 6 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 6 DG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Aufenthaltszimmer	1	+/- +						24,15	1,00	24,15	24,15	W01

Summe Wohnfläche Mieteinheit 24,15 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 422,03 m²

Seite 7 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 7 DG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+/-						4,50	1,00	4,50	4,50	W01
2	Doppelzimmer 3	2	+						14,17	1,00	14,17	14,17	W02
3	Doppelzimmer 2	3	+						12,94	1,00	12,94	12,94	W03
4	Doppelzimmer 1	4	+						18,73	1,00	18,73	18,73	W04
5	Dusche	5	+						6,90	1,00	6,90	6,90	W05
Summe Wohnfläche Mieteinheit											57,24	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											422,03	m²	

Seite 8 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hinterhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf
Mieteinheit: Wohnung 1 EG

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
 - nach DIN 277
 - nach WoFlV
 - nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	WC/Dusche	1	+/-						7,00	1,00	7,00	7,00	W01
2	Zweibettzimmer	2	+						12,18	1,00	12,18	12,18	W02
3	Kochen	3	+						17,72	1,00	17,72	17,72	W03
Summe Wohnfläche Mieteinheit											36,90	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											147,51	m²	

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hinterhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf
Mieteinheit: Wohnung 2 EG

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
 - nach DIN 277
 - nach WoFlV
 - nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kochen	1	+/-						11,46	1,00	11,46	11,46	W01
2	Dreibettzimmer	2	+						19,46	1,00	19,46	19,46	W02
3	WC	3	+						2,25	1,00	2,25	2,25	W03
4	Dusche	4	+						3,14	1,00	3,14	3,14	W04
Summe Wohnfläche Mieteinheit											36,31	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											147,51	m²	

Seite 9 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hinterhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf
Mieteinheit: Wohnung 3 OG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen nach DIN 277
 örtlichem Aufmaß nach WoFIV
 Bauzeichnungen nach II. BV
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	WC/Dusche	1	+/-						7,00	1,00	7,00	7,00	W01
2	Doppelzimmer	2	+						12,70	1,00	12,70	12,70	W02
3	Kochen	3	+						17,80	1,00	17,80	17,80	W03
Summe Wohnfläche Mieteinheit											37,50	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											147,51	m²	

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hinterhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf
Mieteinheit: Wohnung 4 OG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen nach DIN 277
 örtlichem Aufmaß nach WoFIV
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kochen	1	+/-						11,65	1,00	11,65	11,65	W01
2	Doppelzimmer	2	+						19,65	1,00	19,65	19,65	W02
3	WC	3	+						2,30	1,00	2,30	2,30	W03
4	Dusche	4	+						3,20	1,00	3,20	3,20	W04
Summe Wohnfläche Mieteinheit											36,80	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											147,51	m²	

Seite 10 von 12

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Vorderhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- übergebene Flächenberechnung
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	15,550	12,190	a	189,55			
2	OG Anbau	+	1,00	2,640	2,120	a	5,60			
3	OG	+	1,00	15,550	12,190	a	189,55			
4	EG Anbau	+	1,00	2,640	2,120	a	5,60			
5	EG	+	1,00	15,550	12,190	a	189,55			
6	KG	+	1,00	1,490	6,630	a	9,88			
7	KG	+	1,00	2,150	9,400	a	20,21			
8	KG	+	1,00	12,200	13,490	a	164,58			
Summe							774,52			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							774,52			m²

Seite 11 von 12

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Hinterhaus, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- übergebene Flächenberechnung
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	OG	+	1,00	12,100	7,800	a	94,38				
2	EG	+	1,00	12,100	7,800	a	94,38				
Summe							188,76				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							188,76				m²

Seite 12 von 12

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage 1, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß übergebene Flächenberechnung
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)		Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b		
1	EG	+	1,00	11,000	7,200	a	79,20			
Summe							a	79,20		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								79,20	m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

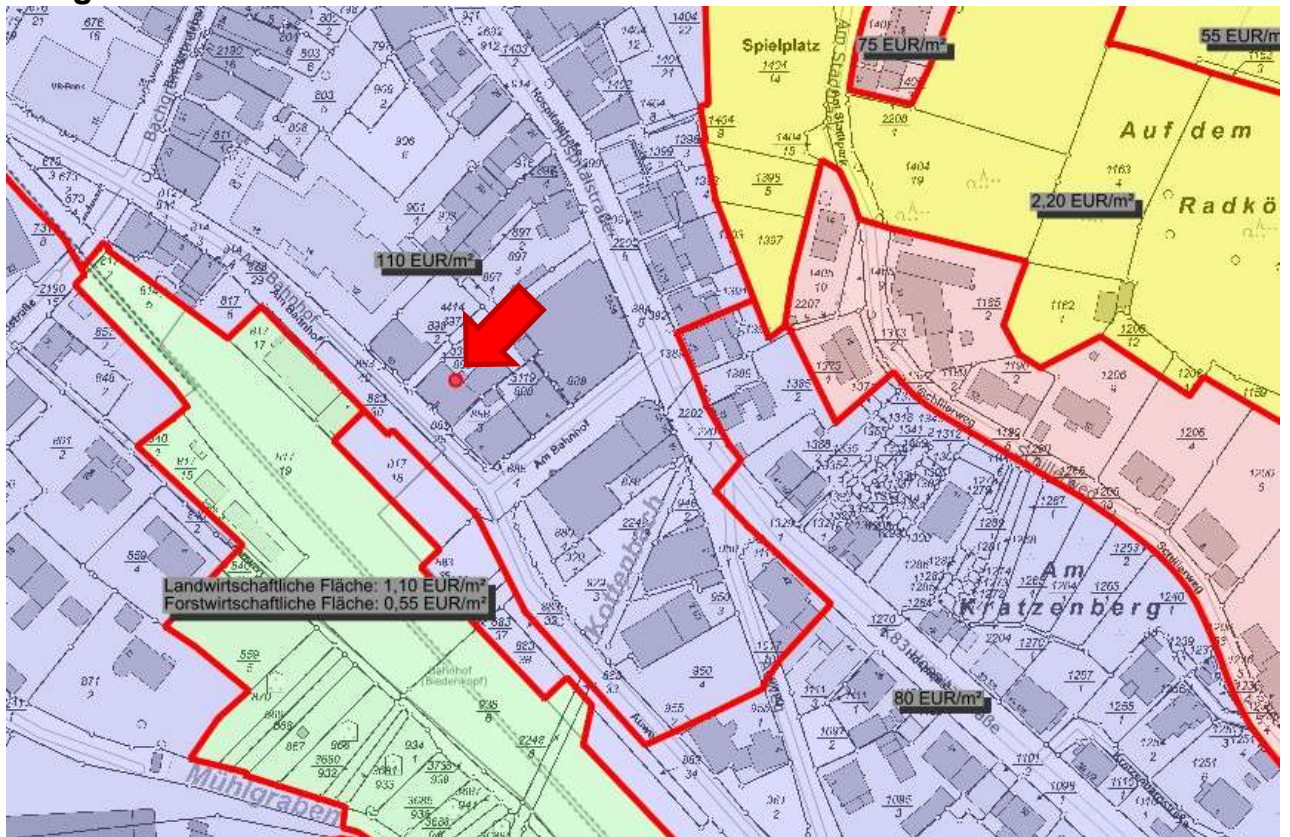
Gebäude: Garage 2, Am Bahnhof 8, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß übergebene Flächenberechnung
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)		Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b		
1	EG	+	1,00	5,400	5,000	a	27,00			
Summe							a	27,00		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								27,00	m²	

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenzieren über Amt für Bodenmanagement Hessen)