



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

**Von der Handwerkskammer
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für das Handwerk der
Maurer und Betonbauer
zuständig: HWK Wiesbaden

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

**Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck**

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

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

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

**Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72**

35216 Biedenkopf

Aktenzeichen 70 K 26/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Breidenbach Blatt 2650
eingetragene Grundeigentum

Gemarkung Breidenbach, Flur 11,

**lfd. Nr. 1, Flurstück 122/1
Betriebsfläche,
Formerstraße 8, 1.800 m²
und**

**lfd. Nr. 2, Flurstück 123/1
Landwirtschaftliche Fläche
Formerstraße 6, 1.412 m²**

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Digitale Ausfertigung



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Breidenbach Formerstraße 6 und 8 Flurstücke 122/1 und 123/1
Wertermittlungstichtag	18. März 2026
Grundstücksfläche in wirtschaftlicher Einheit	3.212 m ²
Bodenwert (absolut)	112.420 €
Baujahr des Gebäudes	1984/85
Bürofläche mit Sozialtrakt	316 m ²
Lagerräume etc. im Büro- und Sozialtrakt	ca. 80 m ²
Hallenfläche	545 m ²
Nebenräume	92 m ²
Lagerfläche auf den Nebenräumen	85 m ²
Ertragswert	
Rohertrag pro Jahr	50.220 €
Bewirtschaftungskosten	12.992 €
Restnutzungsdauer	5 Jahre
Liegenschaftszinssatz	7,00%
vorläufiger Ertragswert	232.298 €
Baulasten	- 500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000 €
Verkehrswert	197.000 €
Der Verkehrswert bezieht sich auf das geräumte und besenreine Objekt.	

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

- Es sind keine Miet- und Pachtverhältnisse vorhanden, das Gebäude steht leer.
- Es ist kein Verwalter festgestellt worden.
- Es wird derzeit kein Gewerbebetrieb mehr geführt, das Gebäude steht weitgehend leer
- Lagernde Maschinen und Betriebseinrichtungen sind in geringem Umfang vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.
- In der Altflächendatei sind keine Eintragungen, es werden jedoch Altlasten vermutet.
- Auf dem Flurstück 123/1 sind belastende Baulasten eingetragen.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	8
3.1	Lage.....	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.3	Bauliche Anlagen.....	17
3.3.1	Büro- und Sozialtrakt.....	19
3.3.2	Warmlager mit Werkstattträumen auf der Nordseite	26
3.3.3	Bauliche Außenanlagen.....	32
3.4	Sonstiges.....	35
4.	Wertermittlung.....	37
4.1	Verfahrenswahl	37
4.2	Bodenwert	38
4.3	Ertragswertverfahren.....	40
4.3.3	Liegenschaftszinssatz	48
4.3.4	Ertragswertermittlung.....	51
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	52
5.	Verkehrswert.....	53



1. Auftrag

**Beschluss vom
23.02.2026,
Aktenzeichen
70 K 26/25**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben vom 24.02.2026 und Beschluss vom 23.02.2026, Aktenzeichen 70 K 26/25 um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Nassauische Sparkasse

Carl-Bosch-Straße 10
65203 Wiesbaden

Gläubiger

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

betreffend das Grundeigentum, eingetragen im

Grundbuch von Breidenbach, Blatt 2650

Gemarkung Breidenbach, Flur 11, Flurstück 122/1,
Betriebsfläche, Formerstraße 8, 1.800 m²

und

Gemarkung Breidenbach, Flur 11, Flurstück 123/1,
Landwirtschaftliche Fläche, Formerstraße 6, 1.412 m²

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

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

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In der Abteilung II des Grundbuchs sind laut Grundbuchauszug vom 22.04.2025 keine Eintragungen vorhanden.

Das Gutachten soll in einfacher Ausfertigung, sowie in elektronischer Fassung (als PDF- Datei) mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.

2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten

Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).

Zweck des Gutachtens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um in Breidenbach, Formerstraße 6 und 8, gelegene Grundstücke, die mit einem Gewerbebetrieb, bestehend aus einem Bürotrakt und einem Warmlager in den Jahren 1984 bis 1985 bebaut wurden.

Ansicht von Süden



Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Biedenkopf
- Grundbuch von Breidenbach
- Blatt 2650,
- Gemarkung Breidenbach
- Flur 11
- lfd. Nr. 1, .. Flurstück 122/1
- Formerstraße 8 Größe 1.800 m² und
- lfd. Nr. 2, .. Flurstück 123/1
- Formerstraße 6 Größe 1.412 m²

Eigentümer

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

Prozessbevollmächtigter

Prozessbevollmächtigter ist der Rechtsanwalt Robert Percy Meiser, Mainzer Landstraße 160, 60327 Frankfurt am Main

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 18. März 2026 in der Zeit von 14.00 Uhr bis 14.45 Uhr statt. Anwesend waren:

- Der Sohn des Schuldners
- Frau Dipl.-Ing (TU) Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 55 Digitalfotos gefertigt, sie werden dem Amtsgericht Biedenkopf zusammen mit dem Gutachten vorgelegt.



**Wertermittlungs-
stichtag**

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am **18. März 2026** abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungsstichtag.

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

- Internetrecherche zum Bebauungsplan der Gemeinde Breidenbach
- Bauakte der Gemeinde Breidenbach vom August 1984 zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt
- Bauakte der Gemeinde Breidenbach vom Januar 1989 zum Einbau unterirdischer Lagertanks
- Baulastenauskunft vom 27.02.2026
- Auskunft aus der Altflächendatei vom 06.03.2026
- Grundbuchauszug Ausdruck vom 20.10.2025

**Wesentliche rechtli-
che Grundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 02.12.2024
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten wertrelevanten Daten liegt hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer die Übergangsregel nach § 53 (2) ImmoWertV 2021 zugrunde. Aus Gründen der Modellkonformität wird die SW-RL in diesem Punkt ebenfalls angewandt.



- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
 - Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken.
3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006, Luchterhand Verlag
 - Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand bis 3/2018, Haufe Verlag
 - Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
 - Gewerberaum- Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis,
Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebertal Stand bis 2025
herausgegeben von der IHK Lahn- Dill und vom
Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2025 für den Bereich der
Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und
der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten, herausgegeben von
der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Marburg

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

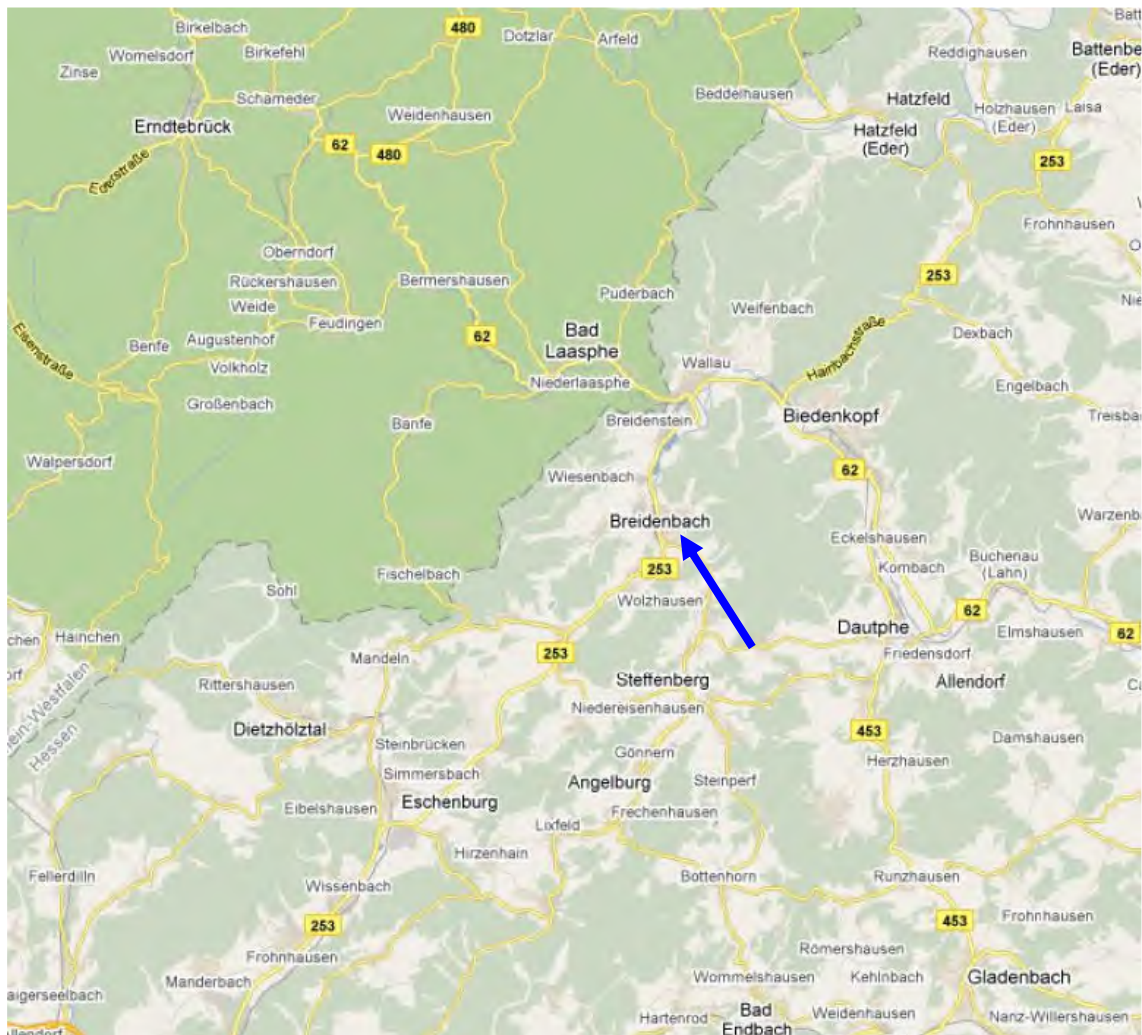
Lage der Gemeinde Breidenbach

Breidenbach ist eine Gemeinde im Westen des Landkreises Marburg-Biedenkopf im nordwestlichen Bereich Mittelhessens.

Die Gemeinde Breidenbach liegt ca. 10 km südwestlich von Biedenkopf im landschaftlich reizvollen Perftal, einem Seitental im Oberlauf der Lahn.

Über die Bundesstraße 253, welche die Städte Dillenburg und Biedenkopf miteinander verbindet und weiter über Frankenberg und Fritzlar bis nach Melsungen führt, an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Achenbach, Breidenbach, Kleingladenbach, Niederdieten, Oberdieten, Wiesenbach und Wolzhausen.



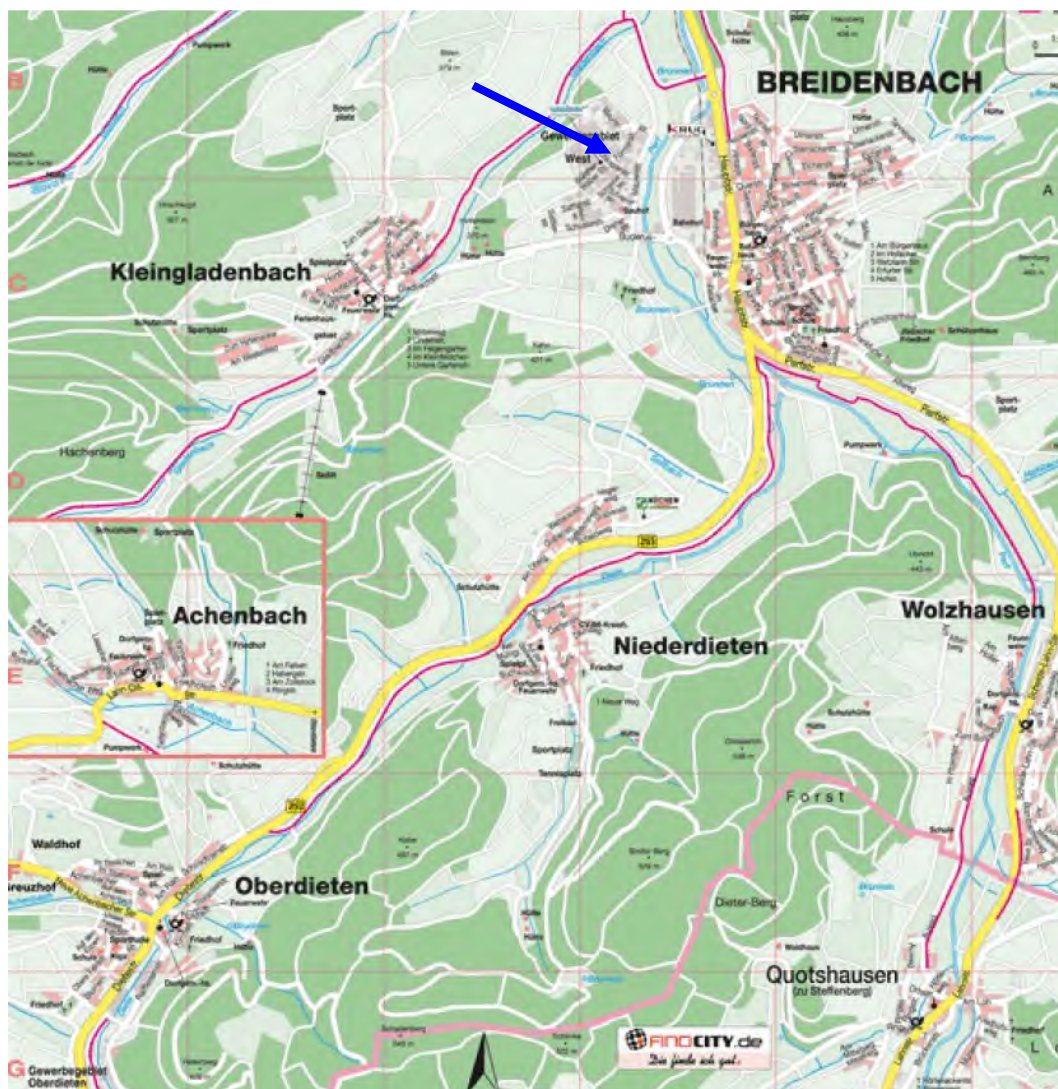
Die Lage der Gemeinde Breidenbach im Großraum Hessen und dem nördlich angrenzenden Bundesland Nordrhein- Westfalen

Entfernungen

- zur Stadt Biedenkopf 10 km
- zur Kreisstadt Marburg 40 km
- zur Stadt Dillenburg 25 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 120 km
- zur Landeshauptstadt Wiesbaden 140 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 25 km entfernt
- Bahnhof Biedenkopf ca. 10 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindungen nach Hamburg und Frankfurt ca. 40 km entfernt.
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindungen nach Köln und Frankfurt ca. 25 km entfernt.
- Bushaltestellen am Südrand des Gewerbegebiets West ca. 500 m entfernt

**Die Lage in der Gemeinde Breidenbach**

Infrastruktur in Breidenbach

Breidenbach grenzt im Norden an die Stadt Biedenkopf, im Osten an die Gemeinde Dautphetal, im Süden an die Gemeinde Steffenberg (alle drei im Landkreis Marburg-Biedenkopf), sowie im Westen an die Gemeinden Eschenburg und Dietzhölztal (beide im Lahn-Dill-Kreis), sowie an die Stadt Bad Laasphe (im Kreis Siegen- Wittgenstein in Nordrhein-Westfalen).

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Achenbach, Breidenbach, Wolzhausen, Niederdieten, Oberdieten, Wiesenbach und Wolzhausen. Der Hauptort wurde im Jahr 913 erstmals urkundlich erwähnt und gehört damit zu den ältesten Orten der Region. Er war Hauptort des Perftal-Kleingaus (um 800 pagus Bernaffa) und namensgebend für den Breidenbacher Grund. Vermutlich wegen des ehemaligen Erbreichtums besaß Breidenbach zwei vorgeschichtliche Ringwälle.

Seit 1146 nachgewiesen als Sitz der Herren von Breidenbach zu Breidenstein, die hier im späten 13. Jahrhundert die heute abgegangene Burg Breidenbach errichteten und zwischen den größeren Territorialherren aus vielerlei Rechten eine stark gegliederte spätmittelalterliche Adelsherrschaft bilden konnten. Sie waren schon vor 1304 Burgmannen, später bis 1438 Amtleute in der landgräflichen Grenzfestung Biedenkopf, und mussten sie 1496 die hessische Lehnshoheit anerkennen. Ab da gehörte Breidenbach zu Hessen, seit 1567 zu Hessen-Marburg, 1648 zu Hessen-Darmstadt und 1866 zur Provinz Hessen-Nassau.

Breidenbach besitzt zahlreiche Sportstätten, davon allein drei Sportplätze in der Kerngemeinde. Diese sind im Allgemeinen frei zugänglich und kostenlos nutzbar. Die Kerngemeinde bietet zwei Turnhallen, eine Kleinsporthalle und die Perftalhalle und in allen Ortsteilen zumindest einen Bolz- bzw. Fußballplatz. Im Ortsteil Niederdieten gibt es ein Freibad und in Wolzhausen findet sich außerdem noch eine Skilaufbahn mit Skilift, weshalb die Gemeinde für Touristen attraktiv wird.

Im Kinder- und Familienhaus Maia werden sieben Regel- und drei Krippengruppen bis zu 205 Jungen und Mädchen unterschiedlicher Nationalitäten und Religionen vom 11. Lebensmonat bis zum Schuleintritt betreut und begleitet, der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund liegt bei 40%.

Die Perftalschule wird von ca. 470 Schülerinnen und Schülern der Klassen 1 bis 10 (Grundschule, Förderstufe, Haupt- und Realschule) besucht. Weiterführende Schulen sind in Biedenkopf.

Die Kerngemeinde Breidenbach ist ein gut entwickelter, industriereicher Ort. Eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten machen Breidenbach zum Zentrum der Gemeinde und der umliegenden Ortschaften. Breidenbach verfügt über ein Industriegebiet (Industriegebiet West), in dem mittelständische Unternehmen wie z. B. Weber Maschinenbau oder Christmann & Pfeifer angesiedelt sind. Mit der Buderus Guss GmbH hat eine Bremsscheiben-Fertigungsstätte des ehemaligen Großkonzerns Buderus dort ihren Sitz. Im Ortsteil Oberdieten entsteht zurzeit das neue Gewerbegebiet „Auf dem Eberbach“. Die Kerngemeinde Breidenbach beschäftigt über 2.600 Arbeitnehmer.

In der Gemeinde Breidenbach sind mehrere Hausarztpraxen, eine Zahnarztpraxis und eine Apotheke ortsansässig. Das nächste Krankenhaus ist in Biedenkopf vorhanden.



Die Lage des Bewertungsobjektes im Gewerbegebiet West in Breidenbach

**Die Lage des
Bewertungsobjektes
in Breidenbach**



Nähere Umgebung

Die Bewertungsobjekte liegen westlich des Dorfkerns von Breidenbach in einem Gewerbegebiet. In der direkten Nachbarschaft der Bewertungsgrundstücke sind weitere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen, eigentlich für Gewerbebetriebe wenig geeigneten Gelände, das nach Südosten zur Perf hin stark abfällt.

Das Gelände ist im Bereich der Bebauung eingeebnet, die Zufahrt von der ca. 3 m höher liegenden Formerstraße erfolgt über eine steile Rampe nach unten. Der Höhenunterschied zur Erschließungsstraße im Westen und zu dem im Osten benachbarten Betrieb wird durch Böschungen und Stützmauern abgefangen.

Situation auf der Westseite**Formerstraße****Blick Richtung Norden****Situation auf der Ostseite****Nachbar im Osten****Blick Richtung Süden****Auszug aus dem Lageplan****Flurstücke 122/1 und 123/1**



Grundstücksform	Die Flurstücke 122/1 und 123/1 bilden aufgrund ihrer gemeinsamen Bebauung eine wirtschaftliche Einheit. Die vereinigte Form bildet näherungsweise ein Rechteck mit einem günstigen Seitenverhältnis.
Immissionen	Die Immissionen entsprechen den Vorgaben eines Gewerbegebietes (62 dB(A)). Sonstige Immissionen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden, geringere Geruchsbelästigungen können jedoch aufgrund der nahe gelegenen Gießerei nicht ausgeschlossen werden.
Parkplätze	Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter sind auf dem Grundstück selbst in ausreichender Form vorhanden. Die Außenanlage ist überwiegend gepflastert. Die allgemeinen Platzverhältnisse in der Formerstraße lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe im öffentlichen Straßenraum vor dem Grundstück zu.
Lagebeurteilung	Innerhalb der Gemeinde Breidenbach hat das betreffende Gewerbegebiet trotz der teilweise ungünstigen Topografie eine mittlere Gewerbelage .
Lagebeurteilung	Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf: • mittlere Gewerbelage in dem Gewerbegebiet von Breidenbach • Lage in der Kerngemeinde • mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz • schlechte Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz • Hanglage Richtung Südosten • mäßige Erreichbarkeit über steile Zufahrten
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Gewerberaummieten.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Das Gebäude steht seit ca. 3 Jahren leer.
Gewerbliche Nutzung	Die wenigen noch vorhandenen Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.
Rechte und Lasten	Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in der Abteilung II keine Rechte und Lasten auf den zu bewertenden Flurstücken eingetragen.
Baulasten	Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz vom 27.02.2026, ist für das Flurstück 123/1 in der Gemarkung Breidenbach die folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:
Baulast auf dem Flurstück 23/1	Die in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Breidenbach, Flur 11, Flurstück 124/2, bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.

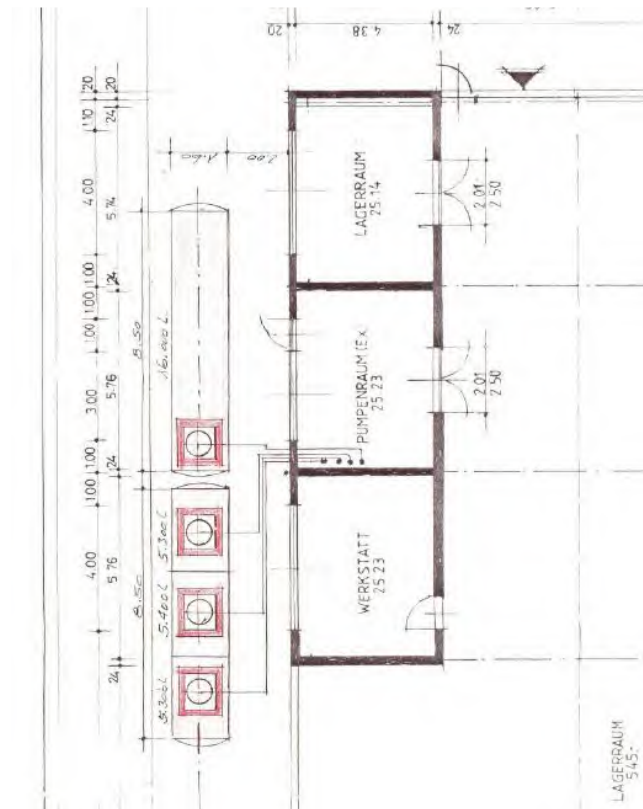


Altlasten	Laut schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen vom 06.03.2026 liegt für das zu bewertende Flurstück in der Gemarkung Breidenbach kein Eintrag in der Altflächendatei vor. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des Geländes durch eine Firma zur Herstellung von Farben und Lacken und dem damit verbundenen Einbau von 2 unterirdischen Lagertanks für Xylol (Dimethylbenzol, starkes Lösungsmittel) ist mit einer eventuell vorhandenen Kontaminierung des Erdreichs zu rechnen. Die Lagertanks sind aktuell noch vorhanden.
------------------	---

Gefahren durch Xylol	<i>Xylole sind entzündlich und wirken gesundheitsschädigend bei Aufnahme über die Haut und die Atemwege. Sie können zum Beispiel Kopfschmerzen, Gedächtnis- und Orientierungsstörungen, Schwindel und Atemnot hervorrufen. Xylole sind wassergefährdend (WGK 2).^[1] Zwischen einem Luftvolumenanteil von 1 bis 8 % bilden sie explosive Gemische.^[1]</i>
-----------------------------	--

gemäß wikipedia

Standort der Lagertanks im Nord- westen



Lagertank



Technik vor dem Pumpenraum



Abgabenrechtliche Situation

Das Flurstück ist über die Formerstraße zu erreichen und erschlossen. Es wird unterstellt, dass in naher Zukunft keine Erschließungsbeiträge anfallen.

Baurecht

Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, existiert der Bebauungsplan „Geweidige“. Der Bebauungsplan ist seit dem Jahr 1980 rechtskräftig.

Für das Bewertungsgrundstück gelten folgende Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet GE

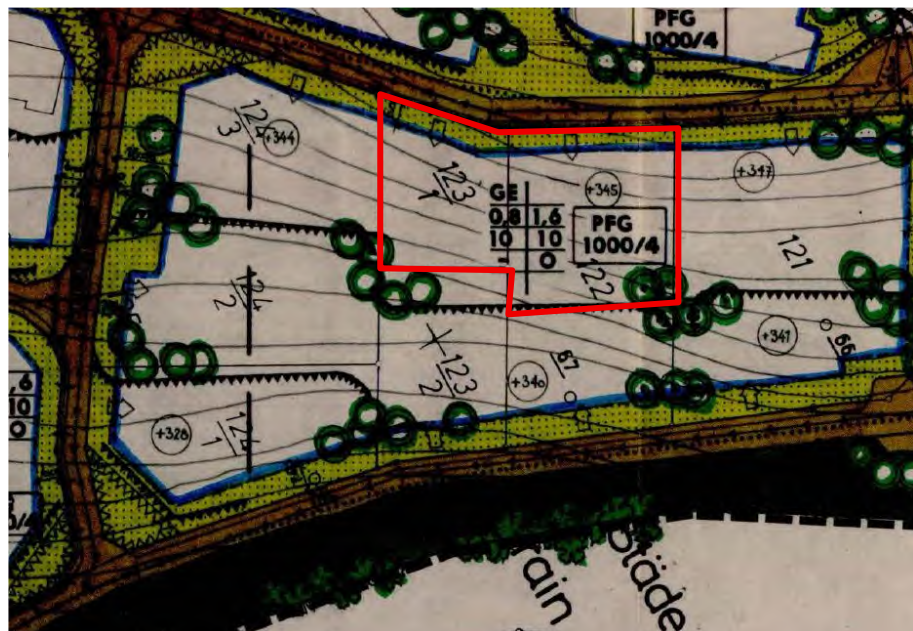
GFZ = 0,8; GRZ = 1,6

Gebäudehöhe bergseitig und talseitig maximal 10 m
offene Bauweise

pro 1.000 m² sind 4 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Auszug aus dem Bebauungsplan

Norden ist oben
rechts



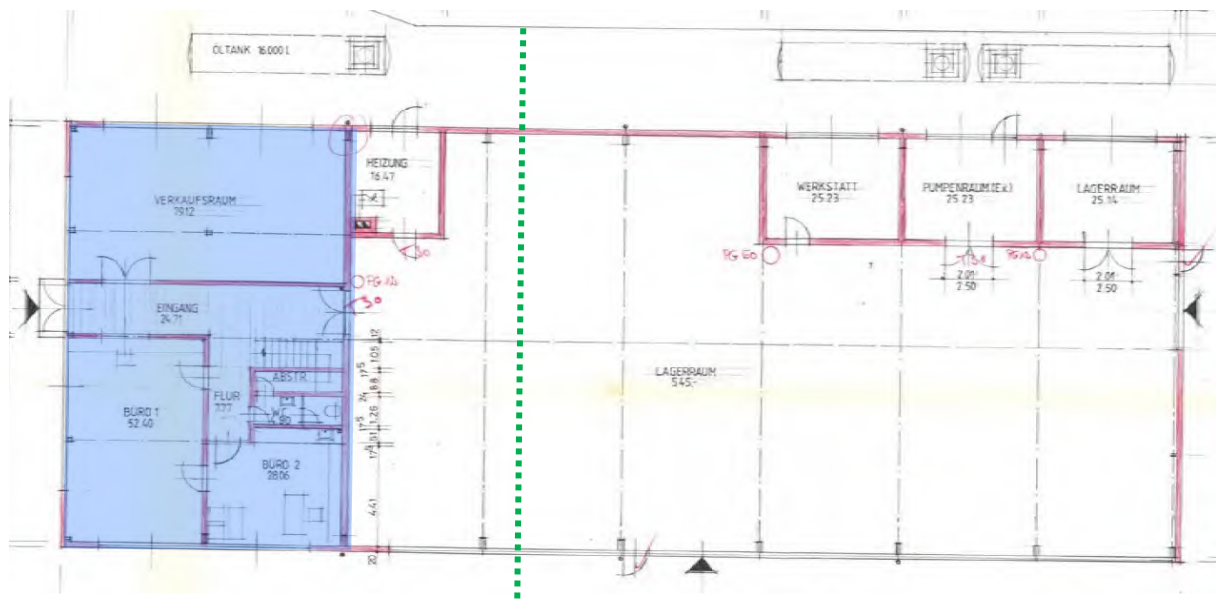
3.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Baujahr

Das Bewertungsobjekt wurde in den Jahren 1984 bis 1985 mit einem Betriebsgebäude mit zweigeschossigem Büro- und Sozialtrakt bebaut. Das Gebäude ist weitgehend noch im Originalzustand erhalten.



Grundriss des Betriebsgebäudes

Norden ist auf dieser Darstellung rechts oben.
Der zweigeschossige Büro- und Sozialtrakt ist blau unterlegt.
Die grüne strichlierte Linie deutet den Verlauf der Grenze zwischen dem Flurstück 122/1 und 123/1 an.

Gesamtnutzungsdauer

Für Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude wird die Gesamtnutzungsdauer in der ImmoWertV mit 40 Jahren angegeben. Mit dem Baujahr 1985 ergibt sich für das in den wesentlichen Bestandteilen noch im Originalzustand erhaltenen Gebäude eine rechnerische Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2025.

Dies entspricht nicht dem vorgefundenen Zustand. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag schätze ich auf noch weitere 5 Jahre.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Maßgebendes Baujahr:
Restnutzungsdauer am WES

1985
5 Jahre



Zustand

Das Gebäude ist in einem normal gepflegten Originalzustand erhalten.

Bei der Besichtigung wurden über die übliche Alterswertminderung hinaus folgende Mängel festgestellt:

- Der Wärmeerzeuger (Heizkessel) ist ausgebaut.
- Die asbesthaltige Dachdeckung hat ihr Zielalter erreicht.
- Die Fensterscheiben sind teilweise blind.
- Die Standsicherheit der östlichen (talseitigen) Stützmauer aus Winkelsteinen muss überprüft werden.
- Die Tanks zur Lagerung von Heizöl und Xylol sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ordnungsgemäß stillgelegt

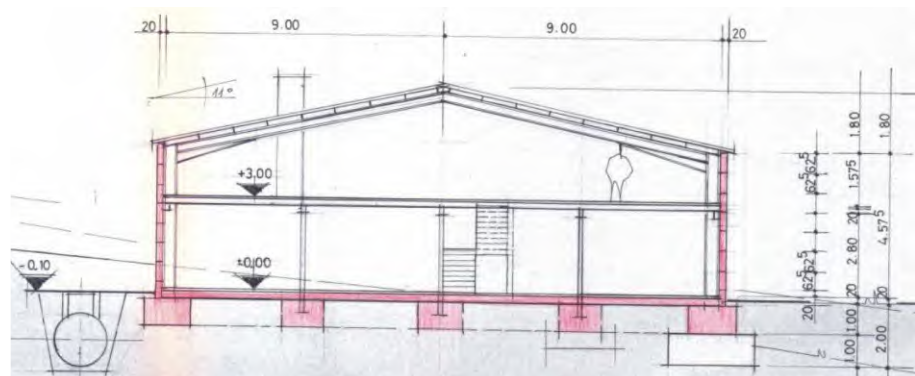
3.3.1 Büro- und Sozialtrakt

Ansicht von Süden

**Büro- und Sozial-
trakt**



Schnitt



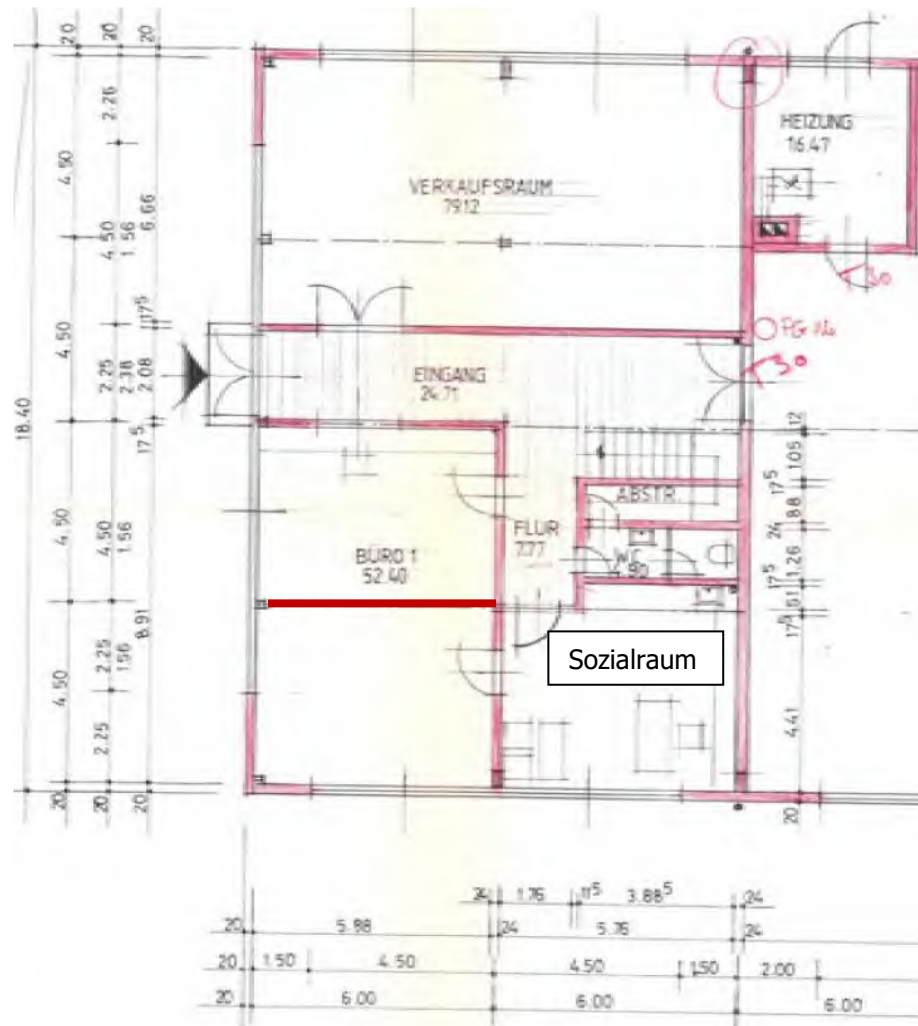
**Bauweise des
Büro- und
Sozialtraktes**

- Zweigeschossig in Stahlbauweise
- Außenwände massiv aus Gasbetonelementen
- Satteldach als Stahlrahmenkonstruktion mit Wellfaserplatten gedeckt (baujahrstypisch asbesthaltig)
- 5 Lichtkuppeln
- nicht unterkellert
- Stahlbetondecke
- übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

**Ausstattung der
Räume**

- Fliesenboden
- abgehangte Rasterdecken
- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Originalzustand)
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Plattenheizkörper
- Elektroausstattung Originalzustand
- Toiletten raumhoch gefliest
- Teeküche

Grundriss Erdgeschoss



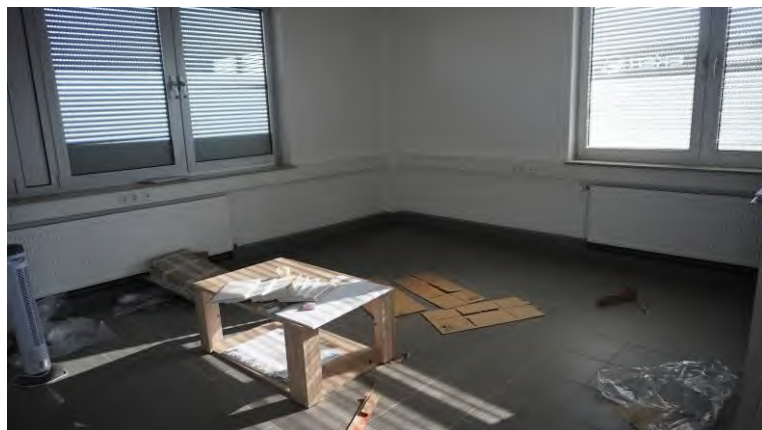
Verkaufsraum



Büro Mitte



Büro Ost

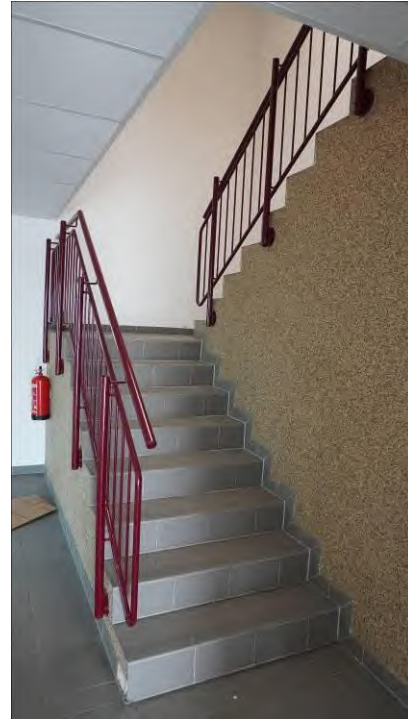


Sozialraum mit Teeküche





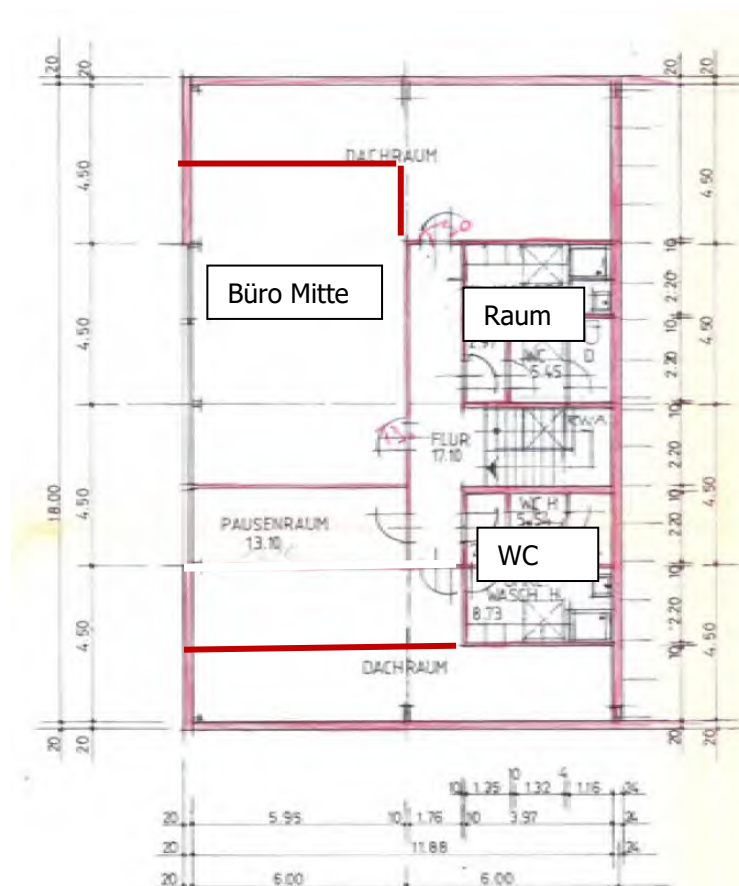
Toilette im Erdgeschoss



Treppe zum Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss

Die Aufteilung der Räume im Obergeschoss ist hier durch die rot eingefügten Linien ergänzt



WC auf der Ostseite



**Dachraum Ost
(Talseite)**



**Raum auf der
Südostseite**

„Pausenraum“



Büro Mitte



Dachraum West



Raum ohne Fenster

**Belichtung mit
Lichtkuppel**



Eintretende Feuchtigkeit im Bereich der Lichtkuppel über dem Treppenhaus



Aufteilung und nutzbare Flächen

Die hier dargestellten Maße wurden den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen und mit eigenen Feststellungen vor Ort ergänzt. Die Raumaufteilung mit leichten Trennwänden stellt sich zurzeit anders als in den Planunterlagen dar, ändert jedoch nichts an der vermietbaren Fläche.

Erdgeschoss:

Verkaufsraum	79,12 m ²
Eingang	24,71 m ²
Flur	7,77 m ²
Büro 1	52,40 m ²
Büro 2	28,06 m ²
WC	4,90 m ²
Abstellraum	<u>3,42 m²</u>
Erdgeschoss	200,38 m ²

Obergeschoss:

Aufenthaltsräume müssen gemäß der Hessischen Bauordnung direkt ins Freie führende Fenster haben. Die lediglich über eine Lichtkuppel belichteten Räume sind keine Aufenthaltsräume.

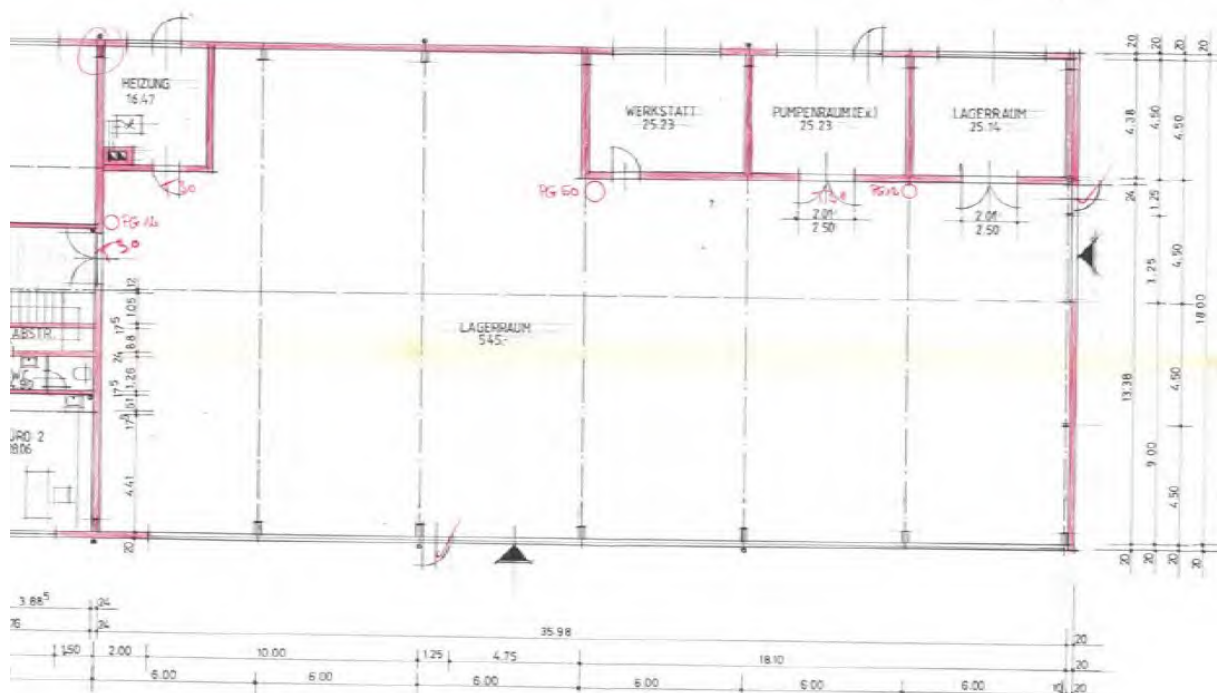
Büro Mitte	2* 4,50* 5,95	53,55 m²
Pausenraum	4,50* 5,95	26,78 m²
WC	4,50* 3,97	17,87 m²
Flur		<u>17,10 m²</u>

Obergeschoss	115,30 m²
--------------	-----------

Büro- und Sozialtrakt rund **316 m²**

fensterloser, ausgebauter Raum	17,87 m²
Dachraum Ost 2,20* 11,88	26,14 m²
Dachraum West 26,14+ 26,14/2	39,20 m²

3.3.2 Warmlager mit Werkstatträumen auf der Nordseite



Grundriss Halle

Norden ist auf dieser Darstellung rechts oben.
Der Pumpenraum konnte nicht besichtigt werden

Bauweise der Halle

- eingeschossige Stahlrahmenkonstruktion
- abgemauerte Räume auf der Westseite
- Decke über den Einbauten zu Lagerzwecken nutzbar
- Satteldach mit Wellfaserzementplatten gedeckt (asbesthaltig)
- Traufhöhe ca. 4,50 m
- keine Kranbahn
- mit Flachheizkörpern beheizbar
- Industrieverglasung umlaufend mit doppelverglasten Schwingfenstern
- übliche Elektroausstattung,
- Rolltore auf der Nord- und Ostseite ungedämmt
- mit dem Büro- und Sozialtrakt über eine Tür verbunden
- Zugang zum Pumpenraum nur von außen möglich
- Der Werkstattraum ist zum Sozialraum umgebaut

**Ansicht von
Südwesten**



**Ansicht von
Nordwesten**



**Ansicht von
Nordosten**



Ansicht von Osten

**Foto vom Oktober
2023**



Dachaufsicht

**Wellfaserplatten,
baujahrstypisch
asbesthaltig**



**Schwingfenster in
der
Industrieverglasung**

Scheibe „blind“



Innenansicht

**Blick nach Süden
zum Bürotrakt**



Innenansicht

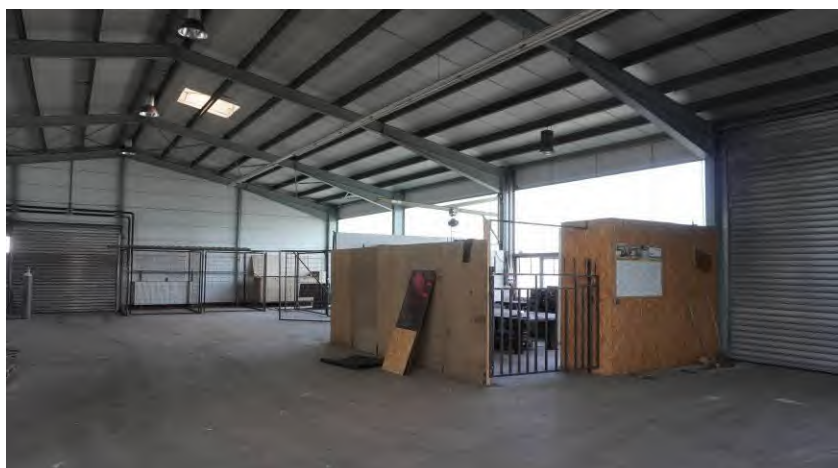
**Blick nach
Nordwesten**

**links die Einbauten
mit dem Lagerboden**



Innenansicht

**Blick nach
Nordosten**



ehemalige Werkstatt



Dusche und WC im abgemauerten Bereich

**Lager auf den
Einbauten****Heizungsaufstell-
raum**

**Der Wärmeerzeuger
ist ausgebaut die
Gasleitung ist
verschlossen**

**Erdtank zur
Lagerung von
Heizöl****Aufteilung und
nutzbare Flächen**

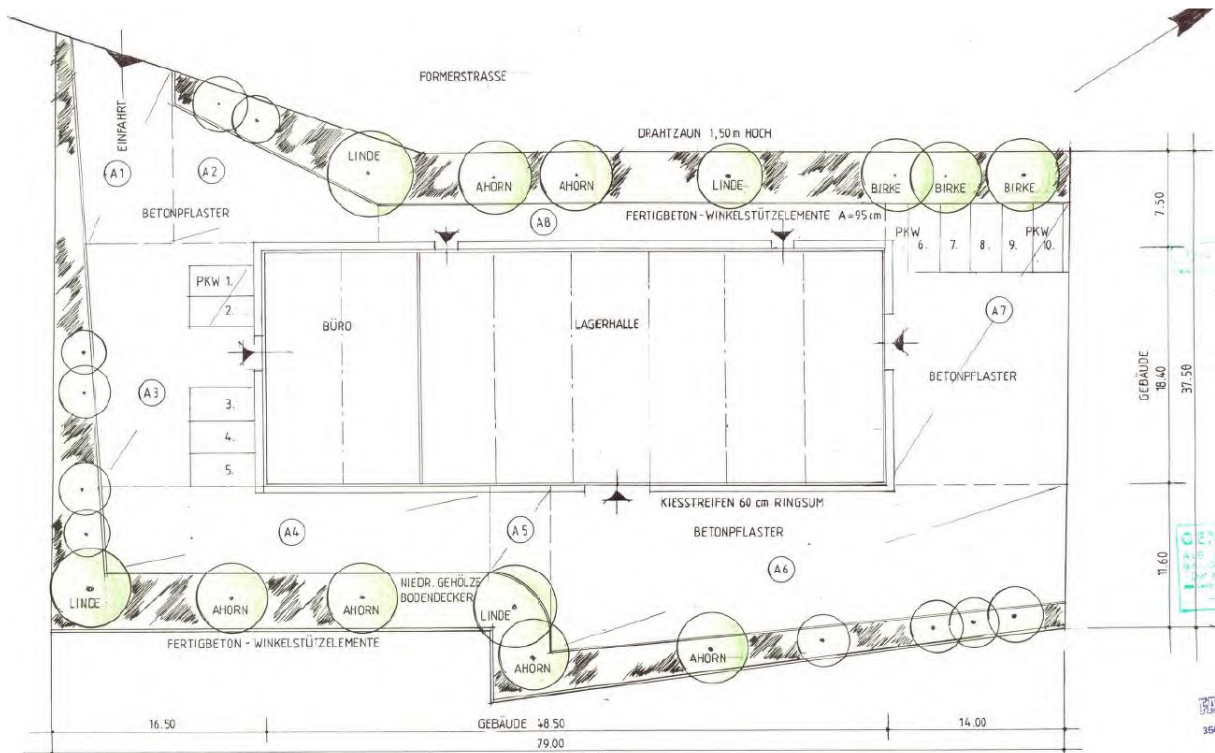
Die hier dargestellten Maße wurden den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen und mit eigenen Feststellungen vor Ort ergänzt.

Warmlager	545,00 m²
Heizung	16,47 m ²
Pumpenraum	<u>25,23 m²</u>
unbeheizte Nebenräume	41,70 m²
ehemalige Werkstatt (Sozialräume)	25,23 m ²
Raum mit Dusche und WC	<u>25,14 m²</u>
beheizte und belichtete Räume	50,37 m²
Lagerfläche oben 4,74* 3* 6,00	85,32 m²

3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Hofbereich, Parkplätze und Zufahrt gepflastert
- Stützwände zur Abfangung des Geländes
- Schotterstreifen auf der Westseite im Bereich der Erdtanks



Freiflächenplan

Westlicher Grundstücksbereich

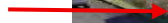


**Bereich der Erdtanks
im Westen**



**Blick entlang der
südlichen Grenze**

**Grund der
Baulasteintragung**



**Östlicher
Außenbereich**



Befestigte Fläche**Fläche des befestigten Bereichs**

Die befestigte Fläche von rund 1.350 m² (überschlägliche Messung mit den Messwerkzeugen im Geoportal Hessen) wurde vermutlich ebenfalls um das Jahr 1985 fertiggestellt.

befestigte Fläche

1.350 m²

Zustand

Der Zustand der gepflasterten Flächen ist altersgemäß und kann entsprechend der geschätzten Restnutzungsdauer noch weitere 5 Jahre genutzt werden.

- Die Standsicherheit besonders der hohen östlichen Stützmauer muss überprüft werden.
- Der Zaun entlang der Erschließungsstraße, der auch als Absturzsicherung gedacht war, wurde nicht realisiert.
- Im Bebauungsplan ist im Bereich mit Pflanzvorschriften eine sofortige Bepflanzung mit heimischen, hochwachsenden Bäumen gefordert. Diese Vorschrift wurde bisher nicht realisiert. Es haben sich Weiden und sonstige Pflanzen spontan angesiedelt.

3.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Risiken von Bodenbelastungen an Altstandorten

Nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altstandorte Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Die frühere Nutzung des Grundstücks wird in der Negativliste des Branchen-katalogs zur Erfassung von Altstandorten (Band 2, Teil 4 des Handbuchs Altlasten) nicht genannt.

Demnach handelt es sich trotz der Negativauskunft aus der Altflächendatei um eine **altlastenverdächtige** Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Bei Bodeneingriffen sowie Entsiegelungen ist im Rahmen einer Einzelfall-recherche durch einen in Altlastenfragen qualifizierten Fachgutachter zunächst eine Historische Erkundung durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen und muss mindestens Folgendes enthalten:

- nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit entsprechender Begründung
- daraus abgeleitete gutachterliche Handlungsempfehlungen

Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Zur weiteren Sachverhaltsaufklärung ist das Gutachten über die Historische Erkundung dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung digital vorzulegen. Im Anschluss wird über das weitere Vorgehen bzw. die Anpassung des Eintrags in der Altflächendatei entschieden.

Die Risiken, sowie die ordnungsgemäße Stilllegung der Tanks werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Wesentliche Gebäudeteile sind in den Jahren 1984/85 errichtet worden, dem Zeitraum mit einer hohen Risikoeinstufung. Das vorliegend hohe Schadstoffrisiko wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.



- Erschließung** Das Grundstück wird von der Formerstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.
- Energetische Qualität** Im vorliegenden Fall handelt es sich überwiegend um Bestandsgebäude welche die Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nicht einhalten, jedoch mindestens die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Wärmeschutzverordnungen.
- Eine genaue Analyse der energetischen Verhältnisse ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.
- Energieausweis** Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Ein solcher Ausweis ist nicht vorhanden.
- Anmerkung** Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen von außen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.
- Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.
- Aussagen über die vermutete Belastung mit asbesthaltigen und weiteren gesundheitsschädlichen Stoffen etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

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

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

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Zur Einschätzung der Instandhaltungskosten wird der Herstellungswert mit Hilfe der vorliegenden Herstellungskosten ermittelt.

Mit dem Herstellungswert und den Instandhaltungskosten kann der **Ertragswert** ermittelt werden. Er hängt von den folgenden Größen ab:

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

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Grundstücksreinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ * & \text{Ertragsvervielfältiger} \\ = & \text{Gebäudeertragswert} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{vorläufiger Ertragswert} \\ \pm & \text{Wertminderung wegen Besonderheiten} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

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

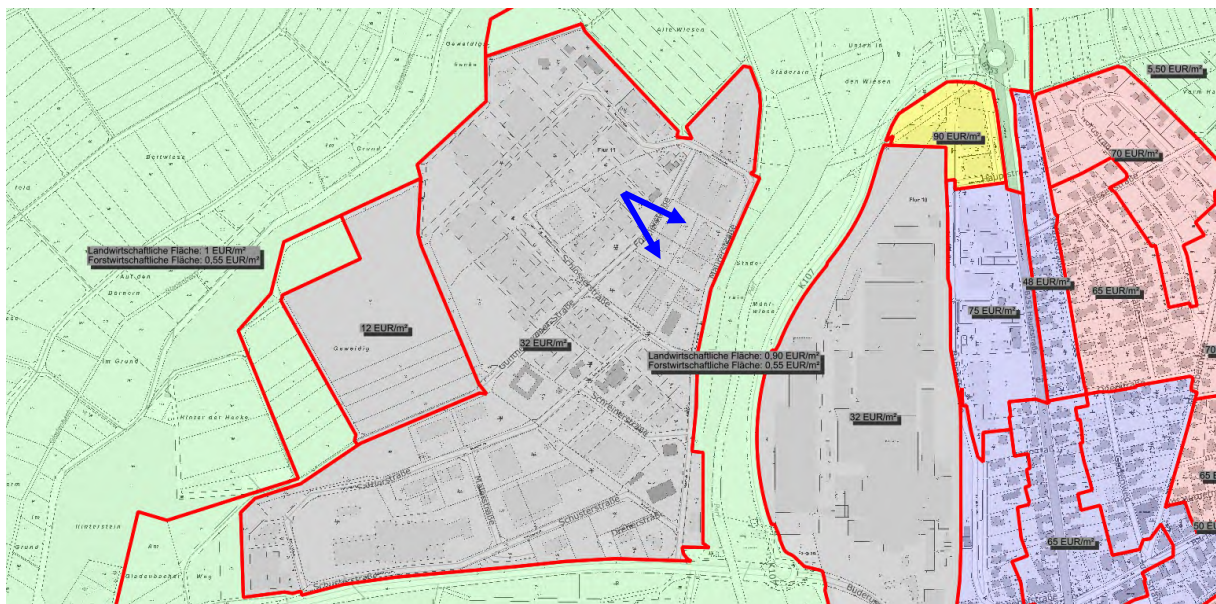
4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Eine durchgeführte Online-Recherche im Geoportal Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 mit **32 €/m²** angegeben wird.

wirtschaftliche Einheit

Aufgrund der Bebauung bilden die Flurstücke 122/1 und 123/1 eine wirtschaftliche Einheit. Der ungefähre Verlauf der gemeinsamen Grenze ist unter dem Punkt 3.3 dargestellt.



Auszug aus dem Geoportal Hessen

Bodenrichtwert

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- Baureifes Land
- Gewerbegebiet
- erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksfläche 3.000 m²

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

- Flurstücke 122/1 und 123/1 in wirtschaftlicher Einheit
- Baureifes Land
- gewerbliches Bauland
- erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße insgesamt 3.212 m²

Anpassung aufgrund des Stichtages

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 sind noch nicht veröffentlicht, eine Anpassung für den Stichtag 18. März 2026 ist erforderlich, da insbesondere die Erschließungskosten deutlich gestiegen sind. Der zum 01.01.2020 festgestellte Bodenrichtwert betrug 30 €/m², ich schätze daher bezogen auf den Wertermittlungsstichtag einen **Zuschlag von 3 €/m²** auf den zum 01.01.2024 festgestellten Bodenrichtwert.

**Anpassung wegen
der Größe**

Die Abhängigkeit des spezifischen Bodenwertes von der Grundstücksgröße ist bei Gewerbegrundstücken deutlich geringer ausgeprägt als bei Wohnbauflächen. Die hier nur um 7% größere Fläche wird mit keinem Abschlag versehen.

**Anpassung wegen
der Topografie**

Das steil zur Perf hin steil abfallende Grundstück weicht hinsichtlich der Topografie nicht wesentlich von den anderen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone ab.

**Erschließungs-
beitragsfreier
Bodenwert**

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	32,00 €/m ²
+	Anpassung auf den Wertermittlungstichtag	<u>3,00 €/m²</u>
	Bodenwert	35,00 €/m ²
*	Grundstücksgröße	3.212 m ²
=	erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	112.420 €

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Rohertrag

Allgemeines

Bei gewerblich genutzten Flächen ergeben sich je nach Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe unterschiedliche Mietpreisspannen. Je nach Art der gewerblichen Nutzung sind bei Büros, Ladenlokalen, Hallenflächen usw. unterschiedliche, den Mietpreis bestimmende Merkmale maßgeblich.

Im Bereich der Produktions- und Lagerhallen stehen Verkehrslage und Erreichbarkeit des Standorts und die Nutzbarkeit des Gebäudes im Vordergrund. Hinsichtlich der Größe kann davon ausgegangen werden, dass der Mietwert je m² bei kleineren Hallenflächen eher nach oben tendiert.

Ebenso wie bei den Wohnraummieten ist bei der Gewerberaummiете festzustellen, dass auch bei völlig gleichwertigen Gewerbeobjekten eine markttypische Streuung der Mieten zu beobachten ist.

Die von der Industrie- und Handelskammer Lahn- Dill 2025 herausgegebene Gewerberaum- Mietwertübersicht bezieht sich auf Datensätze, die bis Mitte des Jahres 2025 erfasst wurden und ist somit für den Wertermittlungsstichtag aktuell. Die Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache ist hier unterstellt.

Vorgehen bei der Bewertung

Im vorliegenden Fall handelt es sich wie beschrieben um ein gewerblich genutztes Gebäude das in wesentlichen Bereichen im Originalzustand erhalten ist.

Für die Bewertung und die grundlegende Ermittlung des Rohertrages wird im Folgenden zunächst die mögliche nachhaltig erzielbare Miete für jeden Gebäudeteil und jede Nutzung getrennt ermittelt.

Lage innerhalb der Gemeinde

Die Lage innerhalb der Gemeinde Breidenbach wurde unter Punkt 3.1 für Gewerbeimmobilien mit „mittel“ bewertet.

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete

Bei dem Rohertrag nach § 31 ImmoWertV handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Mieterträge.

Die Einflussfaktoren auf die Miethöhe von Gewerbeimmobilien sind in der Gewerberaum- Mietwertübersicht 2025 wie folgt angegeben:

**b) BÜRO- / PRAXISRÄUME****Lage / Standort:**

Bei Büro- und Praxisräumen ist die Verkehrs- und Stellplatzsituation bedeutsam. Daneben spielen auch die Synergieeffekte am Standort eine wichtige Rolle (z.B. *Ärztehaus mit Apotheke und sonstigen medizinischen Dienstleistungen, auch Bürogemeinschaften o.ä.*).

Nutzwert:

Der Nutzwert einer Büroeinheit wird im Wesentlichen bestimmt durch Ausstattung (*einfach, mittel, gehoben*), Zustand (*neu, noch zeitgemäß, veraltet, Mängel*), Zuschnitt (*Grundrissgestaltung*).

Aufgrund der folgende Abstufungen werden vorgenommen:

- *einfach*: einfache und ältere Ausstattung, teils nicht mehr zeitgemäß;
- *mittel*: mittlere Ausstattung, im Wesentlichen noch zeitgemäß;
- *gut*: zeitgemäße Fenster mitsamt Sonnenschutz, gute Lichtverhältnisse einschließlich Beleuchtungskörper, Fußböden und Wandflächen im Büro-, Flur- und Treppenbereich in gehobener Ausführung, Raumklima gut regelbar, gute Kommunikationsverkabelung, Stellplätze in der Nähe des Objektes werden vorausgesetzt;

Flächengröße:

Im Bürobereich ist der Einfluss der Flächengröße nach bisherigem Auswertungsstand am geringsten ausgeprägt.

Daneben kommt es auch auf die Wirtschaftlichkeit der Flächen an:

- Bürofläche pro Raum bzw. pro Mitarbeiter,
- Verhältnis der Büroflächen zu den Verkehrsflächen (*Flure*), Anteil Nebenflächen (*Kopierraum, Archiv, Abstellraum ...*).

In den Miettabellen wurden keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Flächenbedingte Abstufungen des Mietwerts können innerhalb der Spanne vorgenommen werden.



c) HALLENFLÄCHEN

Lage / Standort:

Im Bereich der Produktions- und Lagerflächen stehen Verkehrslage und Erreichbarkeit des Standorts im Vordergrund.

Nutzwert:

Die verschiedenen Hallenbereiche werden wie folgt abgestuft:

Werkstatt / Produktion

- *einfach*: einfache und ältere Gebäudehülle mitsamt einfach verglasten Fenstern, Tore und Hallenboden in einfacher Ausführung, teils nicht mehr zeitgemäß;
- *mittel*: mittlere Gebäudehülle und Innenausstattung, Sektionaltore, im Wesentlichen noch zeitgemäß;
- *gut*: Gebäudehülle mit zeitgemäßer Wärmedämmung und Verglasung auch in optisch guter Ausführung, Sektionaltore gut andienbar, belastbare Hallenböden, gute Arbeitsbedingungen, Kranbahn möglich;

Warmlager

- *einfach*: älteres Gebäude, beheizt, einfache Gebäudehülle, leichte Wärmedämmung, einfache Flügel- oder Falttore;
- *mittel*: mittlere Gebäudehülle, gedämmt, beheizt, Andienung ohne Beeinträchtigungen;
- *gut*: bessere Gebäudehülle, zeitgemäße Dämmung, gut regelbare Heizung, Sektionaltore mit Durchfahrtshöhen ab 4,5 m, sowie Rampen, gute Befahrbarkeit der Halle für Stapler bzw. LKW oder Kranbahn, insgesamt gute Andienungsverhältnisse

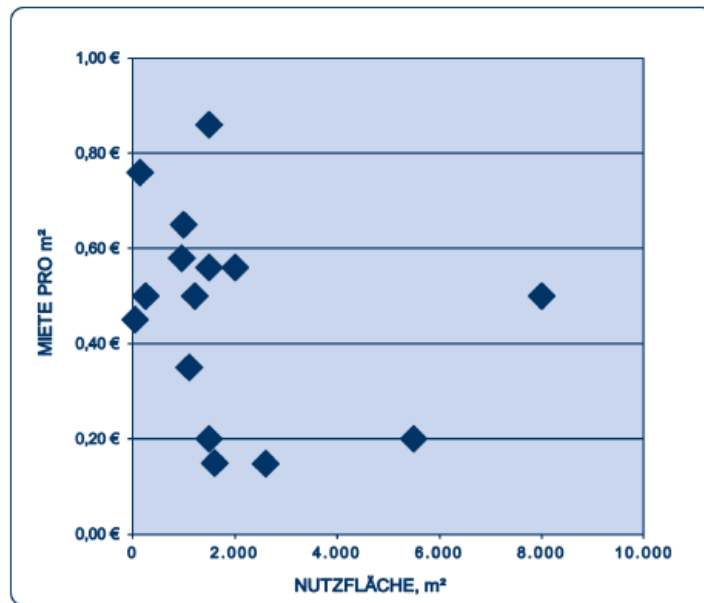
Kaltlager:

- *einfach*: älteres Gebäude, einfache Gebäudehülle ohne Wärmedämmung mit einfachen Flügel- oder Falttoren
- *mittel*: mittlere Gebäudehülle, dicht geschlossen für trockene Lagerhaltung, mittlere Andienbarkeit;
- *gut*: bessere Gebäudehülle, Sektionaltore mit Durchfahrtshöhen ab 4,5 m, sowie Rampen, gut befahrbarer Hallenboden, insgesamt gute Andienbarkeit;

Flächengröße bei Hallen:

In den Miettabellen wurden für Hallen keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Es kann auch hier davon ausgegangen werden, dass der relative Mietwert bei kleineren Werkstattflächen eher nach oben tendiert – bei sehr großen Hallenflächen eher nach unten.

Abstufungen des Mietwerts können dabei innerhalb der angegebenen Spannen vorgenommen werden.

FREIFLÄCHEN / HOFLAGER (*nahezu nicht überdachte Flächen*)

Der Mietpreis ist u. a. abhängig von der Flächengröße, der Art des Belags (geschottert, asphaltiert, betonierte, schwerlastfähig) sowie auch von den sonstigen Anlagen wie Einfriedung etc.



IHK Lahn-Dill



BREIDENBACH

Landkreis Marburg-Biedenkopf

Fläche | 44,8 km²

Einwohner (02.2024) | 6.743

ø Finanzhaushalt | 15,16 Mio. €

ø Gewerbesteuer (2020-2024) | 4,53 Mio. €

Gewerbesteuerhebesatz (2024) | 357 %

Kaufkraft je Einwohner (2024) | 33.094 €

Einzelhandelszentralität (2025) | 80,0



Einzelhandelsflächen	Nettokaltmiete in €/m ²					
	bei Flächengröße					
	unter 100 m ²		bis 200 m ²		über 200 m ²	
Lage	von	bis	von	bis	von	bis
„Mittel“ Kernort und Ortsteile			4,00	7,00		

Büro- und Praxismieten	Nettokaltmiete in €/m ²					
	bei Nutzwert					
	einfach		mittel		gut	
Lage	von	bis	von	bis	von	bis
Breidenbach - Kernort, zentral	4,00					7,00
Breidenbach - Ortsteile, ländlich	4,00					6,00

Hallenflächen	Nettokaltmiete in €/m ²					
	bei Standort und Nutzwert					
	einfach		mittel		gut	
Nutzung	von	bis	von	bis	von	bis
Werkstatt, Produktion	3,00					4,00
Warmlager	2,50					3,50
Kaltlager	2,00					3,00

**Mietwert****Büro- und Sozialtrakt**

Die Nutzbarkeit der Büro- und Sozialräume ist aufgrund ihrer Ausstattung als **„mittel“**, wegen der energetischen Eigenschaften jedoch im unteren Bereich zu beurteilen. Der fensterlose beheizbare Raum wird mit 3,50 €/m² berücksichtigt. Die Kaltlagerflächen im Bereich des Dachraums sind allenfalls mit einem Wert von 2,00 €/m² anzusetzen.

Büro und Sozialräume	4,50 €/ m ²
Fensterloser Raum	3,50 €/m ²
Kaltlagerfläche im Dachraum:	2,00 €/ m ²

Mietwert**Halle**

Die Nutzbarkeit der Lagerhalle ist aufgrund ihrer Ausstattung und der energetischen Eigenschaften als **„einfach bis mittel“** zu beurteilen.

Wegen der Größe, der universellen Nutzbarkeit und der guten Zugangsmöglichkeit schätze ich den Mietwert auf 3,00 €/m².

Warmlager:	3,00 €/ m ²
Lagerfläche nur über Treppenleiter erreichbar	1,00 €/m ²
beheizte Räume auf der Westseite	3,50 €/m ²

Mietwert**Außenfläche**

Die üblichen Mietpreise für befestigte Außenflächen sind abhängig von der Art des Belages (geschottert, asphaltiert, betonierte, schwerlastfähig) und liegen im Rahmen von 0,20 bis 1,00 €/m². Vorliegend handelt es sich um Pflasterflächen.

Mietwert der Außenflächen	0,50 €/m ²
---------------------------	-----------------------

Die im Bereich der befestigten Außenflächen möglichen Stellplätze werden nicht gesondert berücksichtigt.

Mietwert der Halle und des Bürotraktes am WES

Am Wertermittlungsstichtag ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Rohrertrag von:

Büro EG und OG	316 m ² * 4,50 €/m ²	1.422 €/Monat
beheizter Raum	18 m ² * 3,50 €/m ²	63 €/Monat
Dachraum	65 m ² * 2,00 €/m ²	130 €/Monat
Warmlager	545 m ² * 3,00 €/m ²	1.635 €/Monat
Werkstatt etc.	50 m ² * 3,50 €/m ²	175 €/Monat
Lager OG	85 m ² * 1,00 €/m ²	85 €/Monat
Außenfläche	1.350 m ² * 0,50 €/m ²	<u>675 €/Monat</u>
Mietwert am WES		4.185 €/Monat

Rohrertrag

Mit einer nachhaltig erzielbaren monatlichen Miete von 4.185 € ergibt sich der jährliche Rohrertrag zu **50.220 €**.

4.3.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Anlage 3 der ImmoWertV genannten Modellansätze für die Instandhaltungskosten beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind bezogen auf den Wertermittlungstichtag 18.03.2026 mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2025 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe)

Oktober 2025 = 123,0 und Oktober 2001 = 77,1; $123,0 / 77,1 = 1,5953$

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 3 mit 3,0% des Rohertrags angenommen.

Bei der **gewerblichen Nutzung** schätze ich die Verwaltungskosten somit auf insgesamt

$$50.220 \text{ €/Jahr} * 3,0\% = \mathbf{1.507 \text{ €/Jahr}}$$

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt; das sind bezogen auf das Jahr 2001 9,00 Euro Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

- 100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager und vergleichbare Nutzungen. Der Wert wird ebenfalls dann angesetzt, wenn der Mieter die Kosten der gesamten Instandhaltung der Mieträume trägt.
- Für die Instandhaltungskosten der Außenflächen werden in der Literatur 0,70% bis 1,00% der Herstellungskosten genannt.

Die Herstellungskosten können aktuell mit 100 €/m² befestigter Hoffläche angesetzt werden.

Mit dem Verbraucherpreisindex hochgerechnet ergeben sich im Jahr 2026 $9,00 \text{ €/m}^2 * 1,5953 = 14,40 \text{ €/m}^2$



Büro EG und OG	316 m ² * 14,40 €/m ² * 1,0	4.550 €/Jahr
beheizter Raum	18 m ² * 14,40 €/m ² * 1,0	259 €/Jahr
Dachraum	65 m ² * 14,40 €/m ² * 0,3	281 €/Jahr
Warmlager	545 m ² * 14,40 €/m ² * 0,3	2.354 €/Jahr
Werkstatt etc.	50 m ² * 14,40 €/m ² * 1,0	720 €/Jahr
Lager OG	85 m ² * 14,40 €/m ² * 0,3	367 €/Jahr
Außenfläche	1.350 m ² * 100 €/m ² * 0,007	<u>945 €/Jahr</u>
Instandhaltungskosten		9.476 €/Jahr

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 4,0% vom Rohertrag berücksichtigt.

$$50.220 \text{ €/Jahr} * 4,0\% = \mathbf{2.009 \text{ €/Jahr}}$$

Bewirtschaftungskosten

Für das Gebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	1.507 €/Jahr
Instandhaltungskosten	9.476 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>2.009 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten **12.992 €/Jahr**

Das sind ca. 25,9% vom Rohertrag. Im Bewertungsgesetz des Jahres 2021 wurden für Geschäftsgrundstücke mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren 23% genannt. Das Alter in Verbindung mit dem eher geringen Mietwert des Objektes sind für die höheren prozentualen Bewirtschaftungskosten verantwortlich.

4.3.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssatz nach IVD

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2025 die folgende Statistik veröffentlicht, sie ist für den Wertermittlungstichtag aktuell. Laut dieser Statistik des IVD kann für Lager- und Produktionshallen mit einem Liegenschaftszinssatz von **4,5 - 8,5%** gerechnet werden.

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

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

Stand: 1. Januar 2025

Kleiber Seite 2.468 f.

Es werden für multifunktionale Gewerbehallen folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Integrierte Lagen in Großstädten ≥ 500.000 Einwohner	5,5 bis 7,0%
Randlagen in Großstädten u. integrierte Lagen in Mittelstädten	6,5 bis 8,0%
sonstige Lagen	7,0 bis 9,0%

Sommer, Goetz u.a. Grundstücks- und Gebäudewert- ermittlung

In der Gruppe 5 ab Seite 251 wird in der Sammlung Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis auf verschiedene Quellen verwiesen:

Gutachterausschuss der Stadt Bonn:

In der Zeitreihe wurden steigende Liegenschaftszinssätze von 7,4% in 2006 bis 8,2% in 2014 für Gewerbe und Industrieimmobilien festgestellt.

Fundstelle Renner:	Industriegrundstücke	6,0 bis 9,0%
Fundstelle Gottschalk:	Fabrikationshallen	6,5 bis 8,0%
	Fabriken, spezielle Produktionsstätten	7,5 bis 9,0%
	Lagerhallen	7,0 bis 8,5%

**Immobilienmarkt-
bericht 2025**

Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Nutzung

Regional – Gewerbliche Nutzung - Mittelwerte									
Jahrgang (Mittel/ ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohtragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodennichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2023	3,6	1,1	16,6	4,1	12	7,47	113	39	24
(2021 - 2024)						Ø Wfl. 916 m²			
Wohn- und Geschäftshäuser (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2022	5,5	1,4	11,6	2,5	15	6,43	90	29	21
(2021 - 2024)						Ø Nutzfl. 603 m²			
Bürogebäude (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2022	5,1	1,3	13,1	2,1	11	7,16	82	32	20
(2021 - 2024)						Ø Nutzfl. 2.342 m²			
Werkstatt, Produktion, Lagergebäude (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2022	5,0	1,9	11,7	5,8	17	4,38	37	21	17
(2021 - 2024)						Ø Nutzfl. 1.814 m²			

**Eingrenzung des Lie-
genschaftszinssatzes**

Ebenfalls in der Sammlung „Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis“ ist auf der Basis einer bundesweiten Erhebung von Liegenschaftszinssätzen ein Verfahren nach Hausmann beschrieben, mit dem sich die in der Literatur genannten Spannen eingrenzen lassen.

Schritt 1: Nutzungsart	Schritt 2: spezielle Einflussfaktoren	Schritt 3: generelle Einflussfaktoren	Schritt 4: sonstige Einflussfaktoren
Eigentumswohnung	Größe und Anzahl der Wohnungen	Restnutzungsdauer Miet- und Kaufpreisrelation	Sonstige Einflussfaktoren unter Berücksichtigung der Minima und Maxima
Einfamilienhaus	entfällt		
Zweifamilien-, Reihen-, Doppelhaus			
Dreifamilienhaus			
Mehrfamilienhaus	Größe und Anzahl der Wohnungen	Markteinschätzung bzw. Investitionsrisiko	
Gemischt genutztes Haus	Anteil Wohnen/Gewerbe		
Geschäfts- und Bürogebäude	Lage		
reines Gewerbegebäude	Lage		

Zusammenfassende Vorgehensweise nach Hausmann

Ausgehend von der Spanne, die Hausmann für Fabrikationshallen mit 6,5 bis 8,0% nennt ist und damit im ersten Schritt alle Literaturfundstellen abdeckt, wird bei reinen Gewerbegrundstücken die Lage als zweiter Einflussfaktor genannt. Für die Lage in Breidenbach orientiert sich der Wert im oberen Drittel der Spanne, somit im Bereich zwischen 7,0 und 8,0%.

Das dritte Kriterium ist die Restnutzungsdauer, die mit 5 Jahren als kurz anzusehen ist und sich der Wert damit in der unteren Hälfte der Spanne von 7,0 bis 8,0%, somit 7,0% bis 7,5% orientiert.

Das Verhältnis zwischen Mieten und Kaufpreisen kann nicht als Kriterium herangezogen werden, da es mit Marktdaten nicht unterlegt werden kann.

Aufgrund der Zukunftserwartungen und der Nutzung der überwiegend gut erhaltenen Halle besteht ein etwas geringeres Investitionsrisiko, so dass sich der Liegenschaftszinssatz wiederum im unteren Bereich der Spanne von 7,0 bis 7,5% orientiert.

Das ebenfalls dort beschriebene Verfahren nach Zeißler, auch veröffentlicht in GuG 5/2001, das speziell nur für Gewerbeobjekte geeignet ist, liefert das gleiche Ergebnis.

Immobilienmarkt- bericht 2025

Im Immobilienmarktbericht 2025 ist wegen der geringen Anzahl von Kauffällen eine Zeitspanne von 2021 bis 2024 erfasst. Insbesondere die Jahre 2021 und 2022 standen noch unter dem Einfluss hoher Immobilienpreise. Die festgestellten Daten wie Liegenschaftszinssatz $5,0\% \pm 0,9\%$ und Rohertragsfaktor $11,7 \pm 5,8$ sind auf den Wertermittlungstichtag nur bedingt übertragbar.

Liegenschafts- zinssatz

Für das Jahr **2026** hat sich eine deutliche Konjunkturabschwächung eingestellt. Ich schätze das Investitionsrisiko trotz der sehr kurzen Restnutzungsdauer mit einem Liegenschaftszinssatz von **7,00%**.

4.3.4 Ertragswertermittlung

Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer wurde unter Punkt 3.3 mit **5 Jahren** ermittelt.

Liegenschaftszinssatz Den Liegenschaftszinssatz schätze ich wie zuvor näher begründet auf **7,00%**. Mit einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren berechnet sich der Vervielfältiger zu 4,1002.

vorläufiger Ertragswert Der Ertragswert bei einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	50.220 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	12.992 €/Jahr
= Reinertrag	37.228 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 7,00% von 112.420 €	7.869 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	29.359 €/Jahr
* Vervielfältiger	4,1002
= Gebäudeertragswert	120.378 €
+ Bodenwert	112.420 €
= vorläufiger Ertragswert	232.798 €

Rohertragsfaktor Der Rohertragsfaktor beträgt $232.798 \text{ €} / 50.220 \text{ €} = 4,6$. Der Wert liegt zwar geringfügig unterhalb der im Immobilienmarktbericht 2025 festgestellten Spanne, ist aber aufgrund der Restnutzungsdauer und den aktuellen Konjunkturerwartungen plausibel.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV §8 Absatz 3

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

Berücksichtigung des Käuferverhaltens

Wie weiter oben bereits beschrieben, weist das Gebäudeensemble einige kleinere Mängel und Risiken auf. Unter der Maßgabe einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren ist davon auszugehen, dass jeder potentielle Käufer die Unterhaltungsrückstände zunächst beseitigt, um das Gebäude in einen mängelfreien Zustand zu versetzen, bzw. den Mangel und das Risiko als Minderung in Abzug bringt.

Schadstoffe und Umweltrisiken

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im März 2026 waren die Lagertanks für die Farbherstellung mit einem Gesamtinhalt von 32 m³ und der Heizöltank mit einem Lagervolumen von 16 m³ noch vorhanden. Für die Reinigung und Verfüllung dieser Tanks mit einem Gesamtinhalt von 48 m³ schätze ich Kosten in Höhe von 300 €/m³, zuzüglich behördlicher Bestätigungen und Rückbau von Leitungen somit rund 16.000 €.

Die Demontage und Entsorgung der asbesthaltigen Dacheindeckung ist mit Mehrkosten in Höhe von rund 10 €/m² in Ansatz zu bringen. Ich schätze hierfür einen Wertabschlag von rund 9.000 €.

Bauliche Defizite

Der aktuell fehlende Wärmeerzeuger kann nicht mit seinen Herstellungskosten von rund 30.000 € angesetzt werden, da dies unmittelbaren Einfluss auf die Restnutzungsdauer hätte. Ich schätze daher einen Wertabschlag von rund 25% der Kosten, somit 7.500 €.

Die Überprüfung der Standsicherheit der talseitigen Stützwände schätze ich auf 1.500 €, der fehlende Energieausweis wird mit 1.000 € berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reinigung und Verfüllung der Lagertanks	16.000 €
Entsorgung der asbesthaltigen Dacheindeckung	9.000 €
Wertabschlag fehlender Wärmeerzeuger	7.500 €
Überprüfung der Stützwände	1.500 €
Energieausweis	<u>1.000 €</u>
Summe	35.000 €

Baulasten

Die auf dem Flurstück 123/1 eingetragene Abstandsflächenbaulast stellt insbesondere wegen der Topografie derzeit nur eine sehr geringe Einschränkung dar. Ich schätze die Einschränkung auf rund 500 €.

5. Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Berechnung des Ertragswertes

Auf der Grundlage der obigen Berechnung des Bodenwertes ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert	232.298 €
Baulasten	- 500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000 €
Ertragswert	196.798 €

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert der bebauten Grundstücke in der

**Flur 11,
Flurstück 122/1 und
Flurstück 123/1**

**Gemarkung Breidenbach, Flur 11,
lfd. Nr. 1, Flurstück 122/1
Betriebsfläche,
Formerstraße 8, 1.800 m²**

und

**lfd. Nr. 2, Flurstück 123/1
Landwirtschaftliche Fläche
Formerstraße 6, 1.412 m²**

in wirtschaftlicher Einheit

zum Wertermittlungstichtag 18. März 2026 auf rund

197.000 €

Der Wert gilt für das geräumte und besenreine Objekt.

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

Sinn- Fleisbach, den

25. März 2026

