



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

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

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

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

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

**Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72**

35216 Biedenkopf

Aktenzeichen 70 K 27/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Niedereisenhausen Blatt 2222,
unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundeigentum

**Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 11,
Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 4,
Flurstück 32/1, 225 m²**

35239 Steffenberg- Niedereisenhausen

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Digitale Ausfertigung



Das Gutachten umfasst 54 Seiten

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Steffenberg-Niedereisenhausen, Flur 11, Flurstück 32/1 Dorfstraße 4
Ortstermin und Wertermittlungsstichtag	27.01.2026
Grundstücksfläche Flur 11, Flurstück 32/1	225 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	10.431 €
Baujahr des Gebäudes/ fiktives Baujahr	ca. 1911/ 1974
Restnutzungsdauer	13 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche des Wohnhauses	192 m ²
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	107.907 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	3.237 €
Sachwertfaktor	~1,03
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000 €
Verkehrswert	100.000 €

Wegen der Grenzbebauung und der nicht bauordnungskonformen Brandwände bestehen zu den privaten Nachbargrundstücken erhebliche Rechtsunsicherheiten, die in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen teilweise erfasst sind.

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

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	9
3.1	Lage.....	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.3	Bauliche Anlagen.....	17
3.4	Sonstiges.....	39
4.	Wertermittlung.....	40
4.1	Verfahrenswahl	40
4.2	Bodenwert	42
4.3	Sachwertverfahren	44
4.4	Sachwert und Marktanpassung.....	46
4.5	Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle	48
4.5.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	48
4.5.2	Bewirtschaftungskosten	50
4.5.3	Liegenschaftszinssatz	51
4.5.4	Ertragswert.....	52
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	53
5.	Verkehrswert.....	54



1. Auftrag

**Beschluss vom
30.10.2025
Aktenzeichen
70 K 27/25**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Anschreiben vom 08.12.2025 und Beschluss vom 31.10.2025, Aktenzeichen 70 K 27/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend das Grundeigentum eingetragen im

Grundbuch von Niedereisenhausen, Blatt 2222

lfd. Nr. 1 Gemarkung Niedereisenhausen,
Flur 11, Flurstück 32/1,
Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 4,
Größe 225 m²

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

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

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In der Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden.

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

2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten

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

Zweck des Gutachtens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Bewertungsobjekt

Das **Flurstück 32/1** ist mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus bebaut. Das Dachgeschoss ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das ursprünglich vermutlich um 1910 errichtete Fachwerkgebäude mit Stall und darüberliegender Scheune wurde zunächst geringfügig erweitert bevor im Jahr 1967 die Scheune zu Wohnraum ausgebaut wurde.

Der ehemalige massiv errichtete Stall im Erdgeschoss wird als Abstell- und Heizungsaufstellraum genutzt.

Ansicht von Westen

rechts die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteile

Dach neu eingedeckt
Giebel neu beschlagen



Grundbuchrechtliche Angaben

Das zu bewertende Grundeigentum ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht Biedenkopf
- Grundbuch von Niedereisenhausen
- Blatt 2222
- Gemarkung Niedereisenhausen
- Laufende Nummer 1

- Flur 11
- Flurstück 32/1
- Gebäude- und Freifläche,
- Dorfstraße 4
- Größe 225 m²

Blick in die Hoffläche



Ansicht von Norden

**Grenzbebauung zum
Flurstück 192/33**

**Gegengiebel an der
südöstlichen Ecke des
Satteldachs**



Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am **27. Januar 2026** in der Zeit von 15.00 Uhr bis 16.00 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:

- die Eigentümer
- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 47 Digitalfotos gefertigt.

Eigentümer

Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, das ist der **27. Januar 2026**.



**Ansicht von Norden
Grenzbebauung zum Flurstück 192/33
Die Fenster sind unzulässig, die Wand selbst
hat keine Brandwandqualität,
die Dachüberstände sind brennbar**

**Giebel ist Grenz wand zum Flurstück 32/2
Fenster und Tür sind unzulässig, die Wand
selbst hat über dem Erdgeschoss keine
Brandwandqualität, die Ortgangüberstände
sind brennbar**

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

- Kopien aus der Bauakte der Gemeinde Steffenberg zum Ausbau der Scheune zu Wohnraum (Bauschein 40-7-67) aus dem Jahr 1967
- unvermaßte Handskizzen der Grundrisse vom Eigentümer
- Aufstellung der Modernisierungsmaßnahmen vom Eigentümer seit 1984
- Leitungsauskunft EAM- Netz vom 02.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.12.2025
- Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen aus der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) vom 17.12.2025
- Grundbuchauszug Ausdruck vom 29.10.2025, Seiten 1 bis 6

**Wesentliche rechtliche
Grundlagen**

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

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



Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken.
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand 3/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten, herausgegeben
von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2025 für den Bereich der
Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und
der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

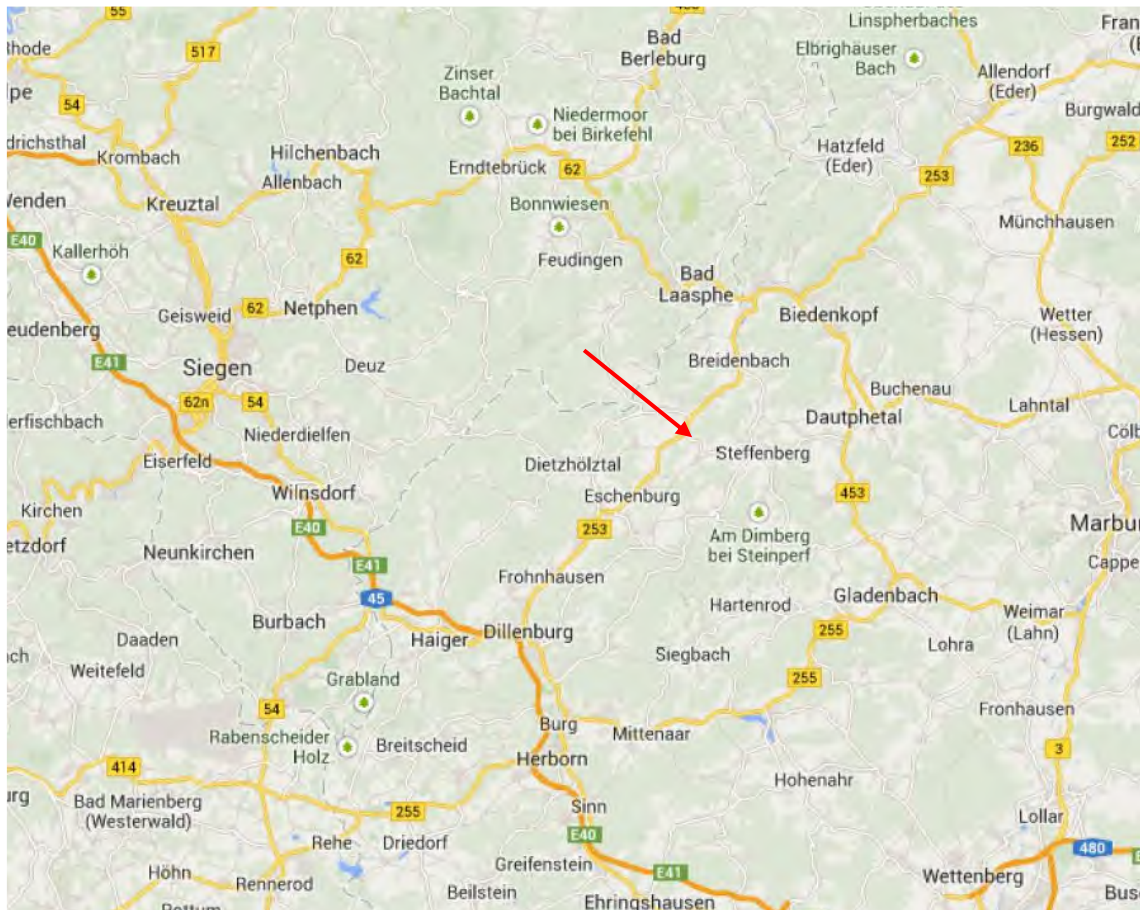
3.1 Lage

Lage der Gemeinde Steffenberg

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

Entfernungen

- zur Stadtmitte Biedenkopf 15 km
- nach Marburg 35 km
- nach Dillenburg 20 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 100 km



Die Lage von Steffenberg im Großraum Hessen und dem westlich angrenzenden Bundesland Nordrhein- Westfalen

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 20 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf ca. 15 km entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 35 km entfernt



Die Gemeinde Steffenberg mit ihren 6 Ortsteilen

Gemeinde Steffenberg im Internet

Steffenberg entstand im Jahr 1972 durch den Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Orte Niederreisenhausen, Obereisenhausen, Oberhörle und Niederhörle. 1974 schlossen sich dann die Gemeinden Steffenberg, Steinperf und Quotshausen zusammen. Auslöser dafür war die in Hessen damals durchgeführte Gebietsreform.

Unseren Namen haben wir der höchsten Erhebung der Gemeinde, dem „Steffenberg“, der an der Grenze zur Nachbargemeinde Angelburg und zwischen den Ortsteilen Niederreisenhausen und Niederhörle liegt, zu verdanken.

Geografisch liegen wir an den südöstlichen Ausläufern des Rothaargebirges in einer waldreichen und ruhigen Landschaft inmitten des hessischen Hinterlandes zwischen Marburg und Dillenburg. Von Steinperf kommend wird unsere Gemeinde von der Perf durchflossen, die in Niederreisenhausen die Gansbach aufnimmt und dann über Quotshausen in die Lahn fließt. In Quotshausen mündet die Hörle, von Oberhörle über Niederhörle kommend, in die Perf.

Bei uns leben 4.346 (Stand 30.06.2017) Einwohner und das Gebiet unserer Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 2.432 ha.

Wir sind infrastrukturell ein vielseitiger und interessanter Ort mit vielen öffentlichen Einrichtungen. Im Zentrum der Gemeinde, dem Ortsteil Niederreisenhausen, Blick auf Steffenberg steht unser Schmuckstück, unser großes Bürgerhaus, das für private sowie öffentliche Veranstaltungen und auch für Tagungen und Kongresse mit übergemeindlicher und regionaler Bedeutung genutzt wird.



In den anderen Ortsteilen stehen den Einwohnern Dorfgemeinschaftshäuser zur Verfügung, die ein wichtiger Bestandteil des kulturellen und sozialen Lebens sind.

Unsere Gemeinde ist Schulstandort mit der Mittelpunktschule „Oberes Perftal“, in der Grundschule, Förderstufe, Hauptschule und Realschulzweig gemeinsam untergebracht sind. Für die jüngeren Kinder gibt es eine Kindertagesstätte in Niedereisenhausen und einen Kindergarten in Oberhörle.

Steffenberg ist dabei, im Rahmen des Lahn-Dill-Berglandes weiter touristisch erschlossen zu werden. Die moderne Infrastruktur, bestens ausgebauten Verkehrswege, die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, und vor allem die walddreiche Mittelgebirgslandschaft sowie ein intaktes Fahrrad- und Wanderwegenetz sprechen dafür.

In jedem Ortsteil gibt es eine Schutzhütte, die auch Gruppen und Privatpersonen zur Verfügung gestellt werden kann.

Wir gehören verwaltungsmäßig zum Landkreis Marburg-Biedenkopf und das Regierungspräsidium in Giessen ist für uns zuständig.

In unserer Gemeinde sorgen über 70 Vereine und Gruppen für ein reges kulturelles Gemeinschaftsleben und fünf freiwillige Feuerwehren für die Sicherstellung des Brand- und Katastrophenschutzes.

Die gesundheitliche Versorgung ist durch zwei Arztpraxen in Niedereisenhausen und Quotshausen und eine Apotheke in Niedereisenhausen gewährleistet.

Religiös ist unsere Gemeinde vom Protestantismus geprägt. Wir gehören zum evangelischen Dekanat Gladenbach und damit zur evangelischen Kirche Hessen und Nassau. Obereisenhausen, Niedereisenhausen und Steinperff bilden eine Kirchengemeinde, Oberhörle und Niederhörle eine weitere. Quotshausen gehört zur Kirchengemeinde Wolzhausen. Die Katholiken unseres Ortes haben ihre Gemeinde in Breidenbach. Außerdem gibt es bei uns noch eine freie evangelische Gemeinde, die freie Christengemeinde und die landeskirchliche Gemeinschaft.

Aus den Ballungsräumen Rhein-Main und dem Ruhrgebiet ist Steffenberg problemlos über die A 45 zu erreichen, der Autobahnanschluß ist gerade mal 20 km entfernt.

Partnerschaftlich verbunden sind wir mit der Südtiroler Gemeinde Lüssen. Die Verbindung entstand ganz im Zeichen des europäischen Gedankens. Im Jahr 1978 beschlossen die Gemeindegremien beider Orte, die Kontakte durch eine offizielle Partnerschaft zu festigen. Nach Jahren freundschaftlicher Beziehungen zur Gemeinde Környe in Ungarn hat die Gemeindevertretung am 16.09.2004 beschlossen, eine offizielle Partnerschaft mit Környe einzugehen. Die Partnerschaft wurde am 08. Juli 2005 mit der Unterzeichnung der Partnerschaftsurkunde durch die Bürgermeister Miklós Horvath und Peter Pfingst vollzogen. Die Partnerschaft steht unter dem Motto „Städtepartnerschaft – ein Beitrag zur Annäherung und des Zusammenwachsens der Völker in Europa“.

Darstellung des Ortsteils Niedereisenhausen im Internet

Niedereisenhausen ist der größte Ortsteil mit über 1.250 Einwohnern und geographischer Mittelpunkt Steffenbergs mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, u. a. im 2002 neu erbauten Kaufpark „Centro Steffenberg“.

Neben dem Groß- und Einzelhandel haben in Niedereisenhausen auch die unterschiedlichsten Unternehmen des produzierenden Gewerbes, wie Metallverarbeitung, Transportwesen, Maschinenbau, Pulverbeschichtung, usw. einen Standort gefunden.

Zur weiteren Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen ist zusammen mit der Gemeinde Angelburg der Interkommunale Gewerbepark „Gansbachtal“ entstanden, wo in einem ersten Bauabschnitt ca. 7,5 ha Bauland zur Verfügung stehen.

Auch steht am Ortsrand in schöner Südlage ein Baugebiet für die Wohnbebauung bereit.

Touristische Bedeutung haben der ganzjährig nutzbare Campingplatz, direkt an einem Süd-West-Hang gelegen und das angrenzende, ehemals als Mittelpunktbad erbaute Freischwimmbad mit einem Schwimmer, Nichtschwimmer und Planschbecken.

In Niedereisenhausen befinden sich die Hinterlandsschule, Standort Steffenberg, mit Sportanlage und botanischem Schulgarten, der evangelische Kindergarten mit 100 Plätzen, das Gemeindehaus der Freien Christengemeinde und das Gemeindehaus der landeskirchlichen Gemeinschaft.

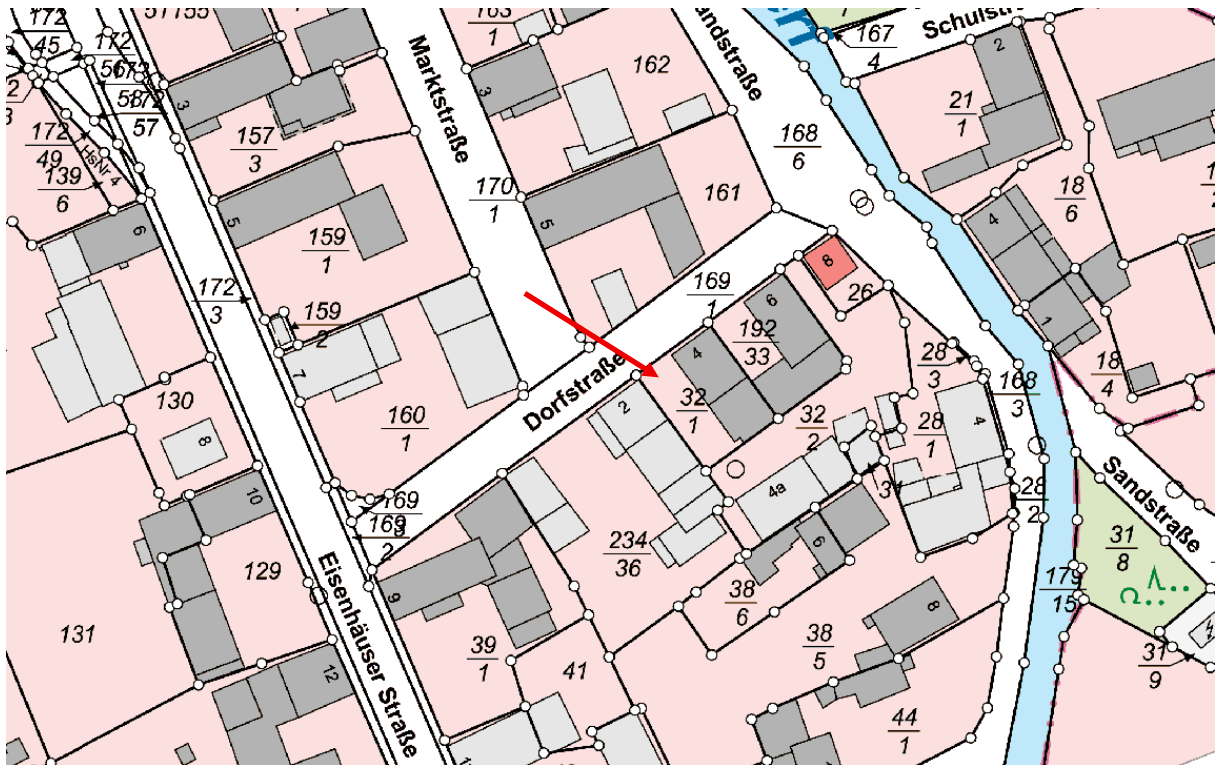
Für die Kinder gibt es neben der Schule einen großen Bolzplatz und einen weiteren zusammen mit einem in Eigenregie erstellten Kinderspielplatz, direkt an der Perf gelegen.

Auf dem „Saurüssel“ liegt der Sportplatz mit Rasen- und Ascheplatz, der vom Sportverein „Spielvereinigung 1920 Eisenhausen e. V.“ unterhalten wird. Der Sportverein ist Initiator der über die Grenzen hinaus bekannten Kirmes, die jedes Jahr am Wochenende nach Pfingsten traditionell stattfindet.

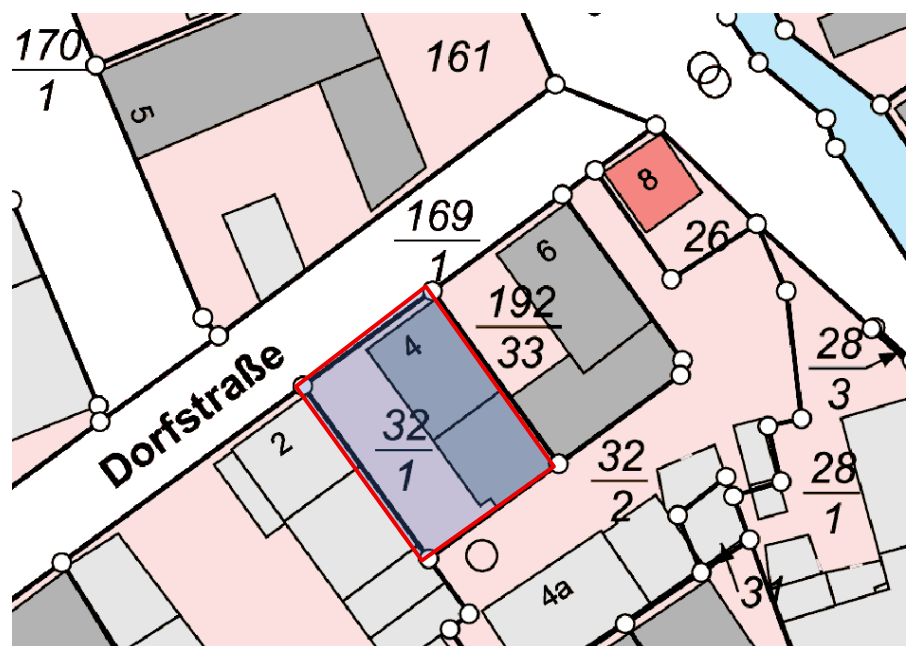


Lage in Niedereisenhausen

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Niedereisenhausen unweit der Perf an einer reinen Anliegerstraße.
In der näheren Umgebung sind die für Ortskerne üblichen älteren Wohngebäude mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in teilweise geschlossener Bebauung vorzufinden.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Grundstücksform

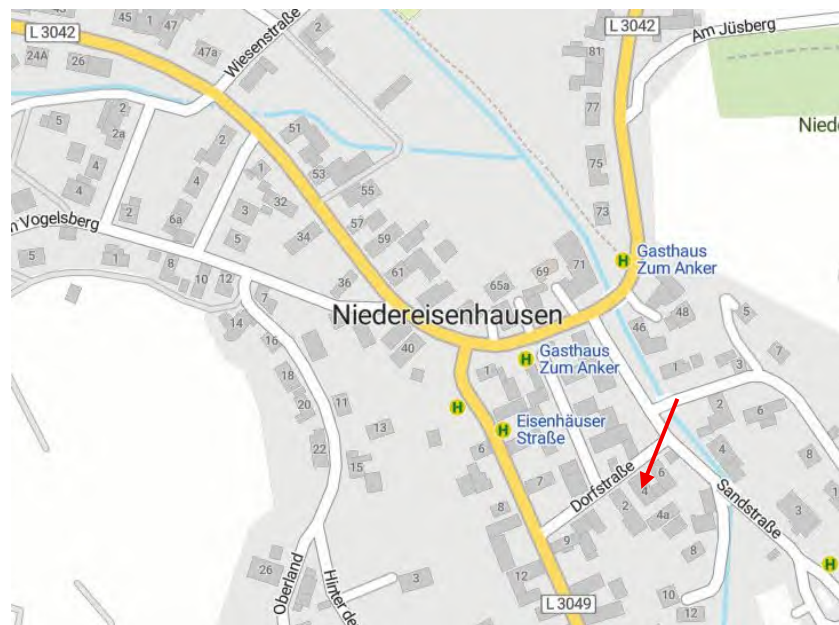
Das Flurstück 32/1 hat eine annähernd quadratische Form mit günstigem Seitenverhältnis.

Topografie

Die Hoffläche des Bewertungsgrundstücks fällt leicht nach Nordwesten hin ab. Das Erdgeschoss des ehemaligen Wohngebäudes ist vom Hof aus über 6 Stufen einer Außentreppe erreichbar. Das vom Niveau her etwas tiefer liegende ehemalige Stallgebäude ist ebenerdig zugänglich.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt im Dorfkern von Niedereisenhausen. Die mäßig befahrenen Landesstraßen L3042 und L3049 führen jeweils in ca. 50 m bis 100 m Entfernung am Grundstück vorbei. Eventuell auftretende Immissionen, werden von der Nachbarbebauung abgeschirmt.



Parkplätze

Auf dem Grundstück ist nur ein asphaltierter Hof als Stellplatz vorhanden. Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in Grundstücksnähe aufgrund der schmalen öffentlichen Parzellen eingeschränkt zu.

Lagebeurteilung

Innerhalb des Stadtteils Niedereisenhausen hat das **Mischgebiet** mit seiner ruhigen Lage an einer Anliegerstraße ohne Begrünung und Aussicht eine **einfache Wohnlage**.

Lagebeurteilung insgesamt

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- ruhige Lage im eng bebauten Ortskern von Niedereisenhausen
- mäßige Erreichbarkeit der Kernstadt Biedenkopf
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes
- leichte Hanglage Richtung Nordwesten
- schlechte Besonnungslage ohne Begrünung
- geringe Aussichtslage

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Bei der Auswahl von Vergleichsobjekten sowie in der Höhe des nachhaltig erzielbaren Ertrags (Miete) und beim Bodenwert.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mieter Das Gebäude wird von den Eigentümern selbst genutzt. Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Gewerbliche Nutzung Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dient das Gebäude nur zu Wohnzwecken.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs In der Abt. II des Grundbuchs ist ein Leitungsrecht mit folgendem Wortlaut eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelverlegerecht) für die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland, 35 Kassel, Scheidemannplatz 1; gemäß Bewilligung vom 09.12.1969 eingetragen 03.02.1970 in Blatt 1193 und mit dem belasteten Grundbesitz hierher übertragen am 12.11.2008.

Die Flurstücke 32/1 und 32/2 sind 2008 durch Teilung entstanden. Das Leitungsrecht hat laut Auskunft eines Eigentümers das derzeitige Flurstück 32/2 betroffen.

Die Leitungsauskunft der EAM-Netz zeigt, dass lediglich Hausanschlussleitungen zu den Gebäuden Dorfstraße 4 und Dorfstraße 2 vorhanden sind.

Leitungsauskunft EAM-Netz vom 02.02.2026



Baulasten Laut Mitteilung des Kreisausschusses des Landkreises Marburg- Biedenkopf vom 18.12.25 sind **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

Baurecht Laut Recherche auf der Homepage des Landkreises Marburg-Biedenkopf existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, **kein Bebauungsplan**.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 BauGB).

Grenzbebauung

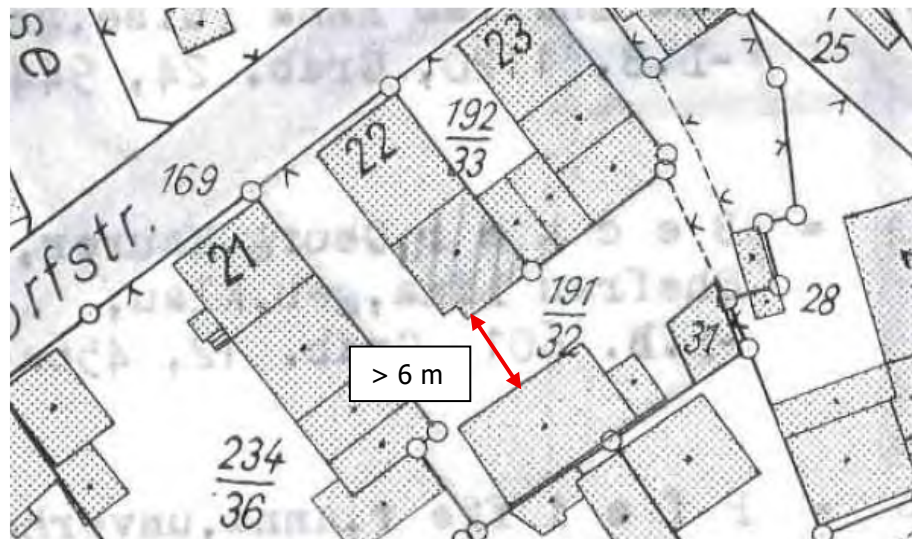
Für das Gebäude auf dem Flurstück 32/1 besteht an zwei Seiten Grenzbebauung. Die Grenzbebauung zum Flurstück 192/33 besteht vermutlich seit der Errichtung des Gebäudes. Die nicht mit der Hessischen Bauordnung (HBO §33) in Einklang zu bringenden Defizite wie die nicht vorhandene Qualität der Außenwand als Brandwand, die brennbaren Dachüberstände, welche auf das Flurstück 192/33 ragen und die eingebauten Fenster sind für die engen historischen innerörtlichen Bebauungen nicht ungewöhnlich, bedingen aber mindestens hinsichtlich der Fenster ein latentes Risiko.

Die nicht rechtskonformen Zustände an der Grenze zum Flurstück 32/2 sind erst durch die Grundstücksteilung im Jahr 2008 entstanden.

Die ursprünglich auf dem gemeinsamen Flurstück 191/32 errichteten Gebäude waren mindestens an dieser Stelle konform mit der Bauordnung, da in südöstlicher Richtung ein Gebäudeabstand von über 5 Metern vorhanden ist.

Heilbar ist der Umstand durch Baulasteintragungen und Grunddienstbarkeiten bzw. durch Vereinigung der beiden Flurstücke oder durch eine der HBO entsprechenden Ausführung der Giebelwand des Gebäudes auf dem Flurstück 32/1.

Lageplan aus dem Jahr 1967 mit dem noch ungeteilten Flurstück 191/32



Denkmalschutz

In der Liste der Kulturdenkmäler in Steffenberg ist das Wohnhaus in der Dorfstraße nicht enthalten. Eine Einordnung als „Kulturdenkmal im Bereich einer Gesamtanlage“ nach §2 Abs. 3 HDSchG kann nicht ausgeschlossen werden.

Abgabenrechtliche Situation

Es wird unterstellt, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge zu erwarten sind.

3.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Es handelt sich trotz der zwei eingebauten Küchen um ein Einfamilienhaus, da die Geschosse nicht in sich abgeschlossen sind und lediglich im Erdgeschoss Bad und Toilette vorhanden sind.

Baujahr

Das Wohngebäude mit ursprünglich landwirtschaftlich genutztem Anbau ist bis auf den ehemaligen Stall in Fachwerkbauweise laut Auskunft des Miteigentümers in den Jahren 1910/11 errichtet worden.

Aus 1967 liegen Pläne zum Umbau der Scheune in Wohnraum vor.

Vermutlich ist bereits zuvor das Wohnhaus in den landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteil erweitert worden. Massive Wandstücke im Schlafzimmer und WC des Erdgeschosses, sowie ein Unterzug im Schlafzimmer deuten auf diese Erweiterung hin.

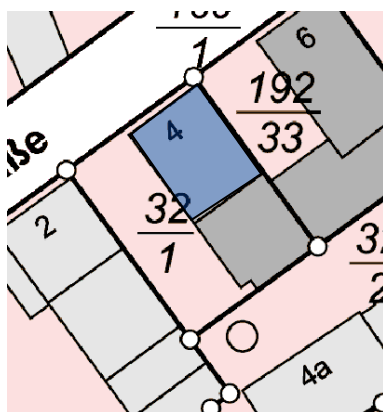
Bauweise des Gebäudes

Die Beschreibung der Bauweise beruht auf üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort festgestellten Details.

- zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise,
- südlicher Bereich im Erdgeschoss Massivbauweise
- nördlicher Bereich unterkellert, Bruchsteinmauerwerk
- Das Dachgeschoss ist teilweise zu Wohnraum ausgebaut
- Satteldach mit Gegengiebel auf der Südostseite
- Dachdeckung mit Dachpfannen
- Kappendecke über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss
- Treppe zwischen Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Kunststofffenster älterer Bauart, im OG 1992 ausgetauscht
- Elektroinstallation 1989 überholt

Bauliche Außenanlagen

- Treppe zum Eingang ins Erdgeschoss auf der Südwestseite
- Südwestlicher Hofbereich 1990 neu gepflastert
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen, 2010 weitgehend erneuert



Unterkellertes Bereich blau unterlegt



Gegengiebel auf der Südostseite rot unterlegt

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Das Gebäude ist im nördlichen Bereich (ursprüngliches Wohnhaus) unterkellert.

Kellergeschoss

- Außenmauerwerk Bruchsteine,
- Innenmauerwerk vermutlich Backsteine
- Kappendecke mit Stahlträgern und ausgemauerten Gefachen
- Teilweise Ziegelstein- und Estrichboden

Kellerraum mit Ziegelboden



Kellerraum

Entwässerungsleitung erneuert



Anmerkung zu den Bauzeichnungen

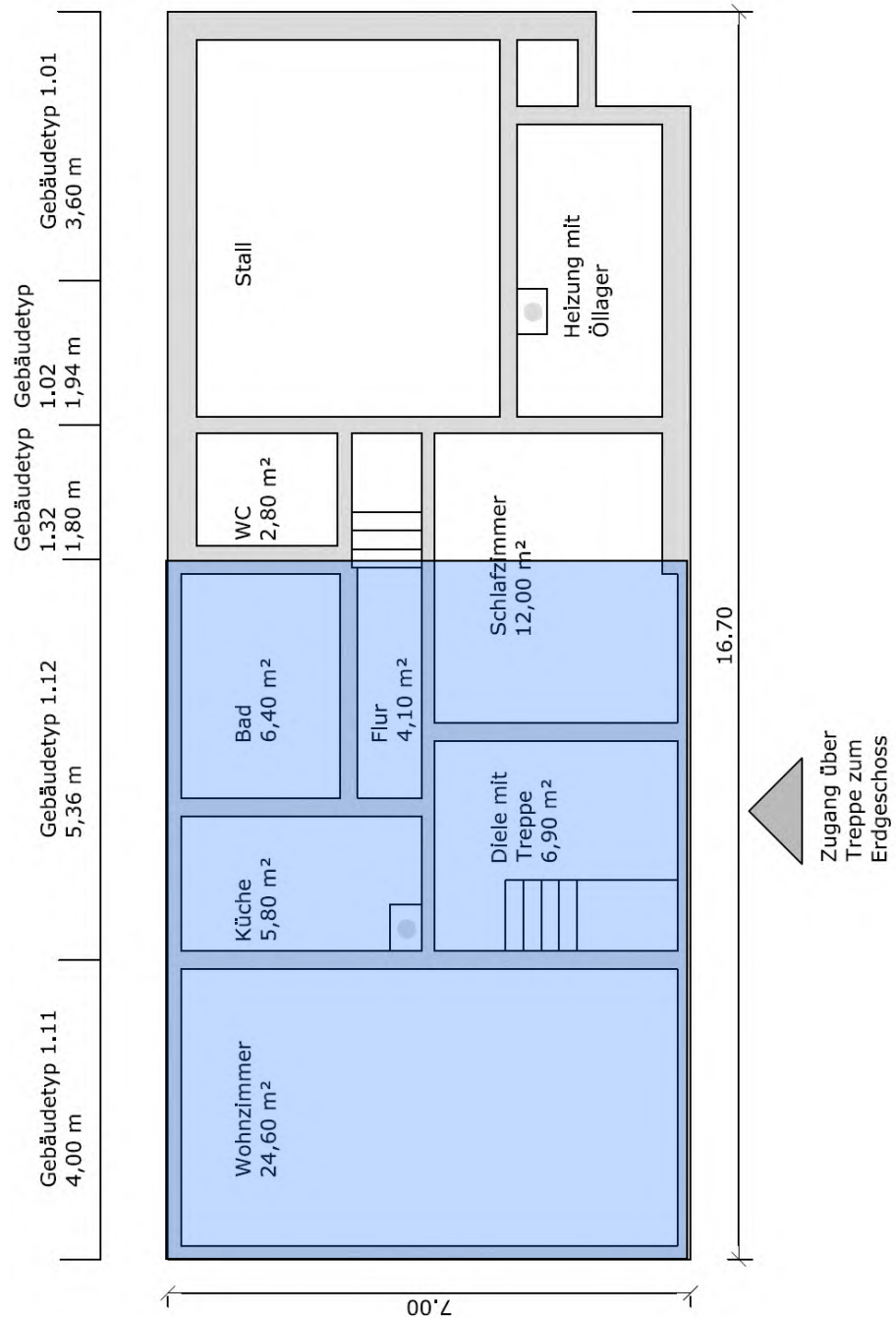
Die Aufteilung der Räume kann den vom Verfasser des Gutachtens auf der Grundlage der von der Gemeinde Steffenberg und dem Eigentümer zur Verfügung gestellten Planunterlagen angefertigten Grundrissen entnommen werden. Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.

Grundriss Erdgeschoss

mit Zuordnung der Teilbereiche in die Gebäudetypen der ImmoWertV

Der blau unterlegte Bereich ist unterkellert

Norden ist auf dieser Darstellung links unten



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss

- Bad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette raumhoch gefliest, ca. um 1998 modernisiert
- Decken und Wände innen verputzt und tapeziert
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- separates WC im nicht unterkellerten Bereich tiefer gelegen
- Stall und Heizungsaufstellraum nicht ausgebaut



Diele



Elektroinstallation 1989 erneuert



Küche



Flur vor Bad und WC

Wohn- und Esszimmer



Bad
ca. 1985 modernisiert



Stall





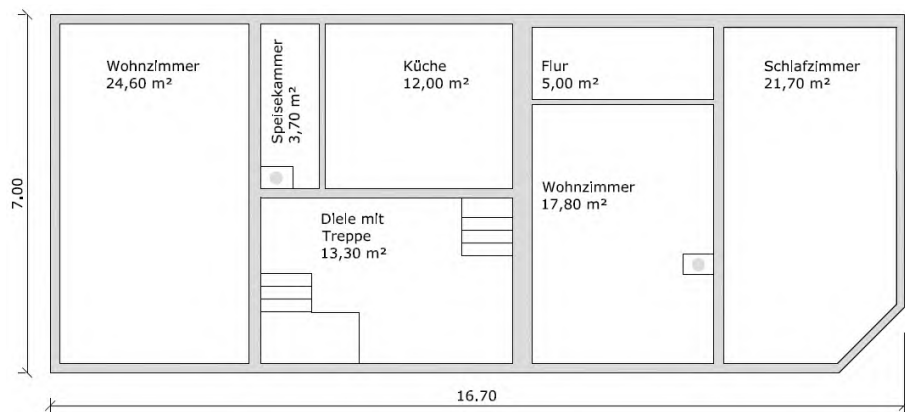
separates WC



Heizungsaufstellraum, Kessel Baujahr 2003

Grundriss Obergeschoss

Norden ist auf dieser
Darstellung
oben links



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Obergeschoss

- kein Bad oder WC
- Speisekammer
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken teilweise mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Schlafzimmer auf der Südseite (rechts) derzeit nicht beheizbar

**Zimmer auf der Nord-
seite wird derzeit re-
noviert**



Diele



Küche



Wohnzimmer



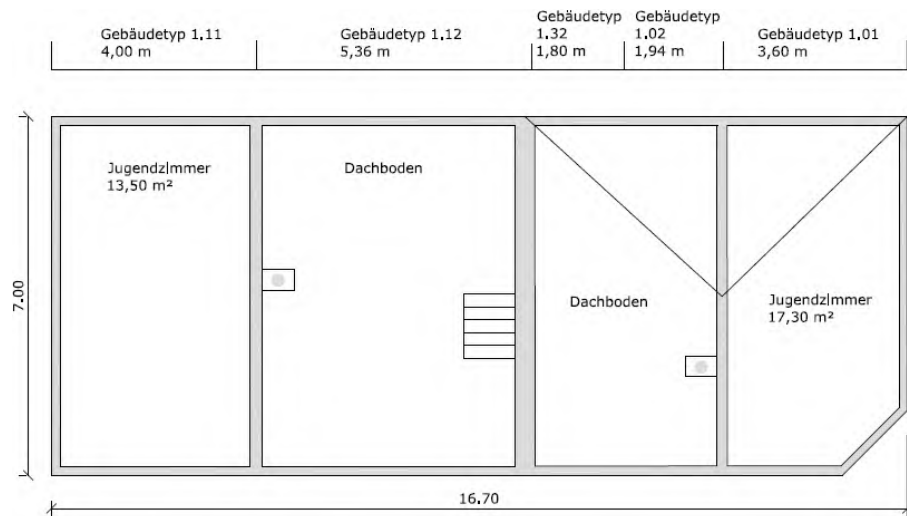
Flur



**Schlafzimmer auf der Südseite,
Ofen nicht betriebsbereit, da die Heizung an den
einzigen Kamin angeschlossen ist.**

Grundriss Dachgeschoss

Norden ist auf dieser
Darstellung
oben links



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Dachgeschoss

- beide Giebelzimmer zu Wohnraum ausgebaut
- im Giebelzimmer Nord sind Giebel- und Dachflächenfenster verschlossen
- Dachboden im mittleren Bereich nicht ausgebaut
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken und Dachschrägen mit Holzwerkstoffpaneelen verkleidet
- Giebelzimmer mit Teppichboden belegt

Jugendzimmer Nord

Giebelfenster von
außen mit
Kunstschieferplatten
verkleidet
Dachflächenfenster ist
nicht eingebaut
kein Heizkörper



**Dachflächenfenster
fehlt, Aussparung mit
Dachpfannen über-
deckt**



Dachboden



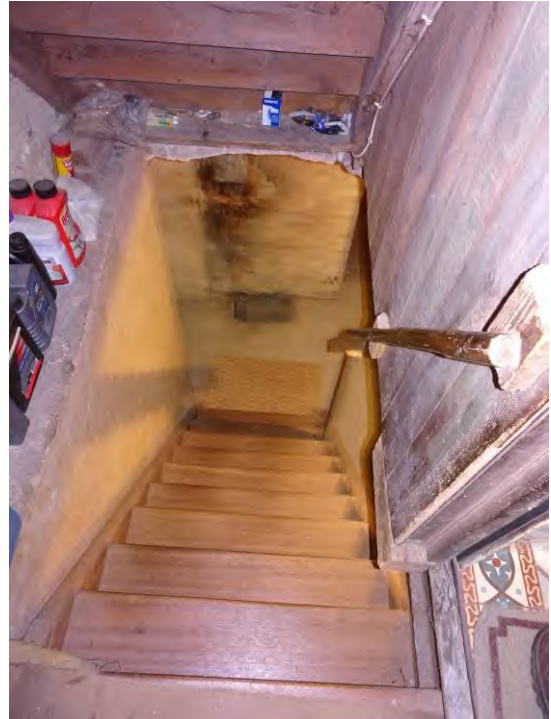
**Giebelzimmer Süd mit
Gegengiebel**

**kein Heizkörper
vorhanden**





Treppe zwischen Ober- und Dachgeschoss



Treppe zwischen Keller- und Erdgeschoss

Zustand des Gebäudes Das Gebäude wurde laufend instandgehalten und zu mehreren Zeitpunkten modernisiert.

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

- Die Wand auf der Grenze zu Flurstück 32/2 ist nicht als Brandwand ausgebildet.
- Die Fenster in der Brandwand zu Flurstück 192/33 müssen entweder verschlossen oder entsprechend nachgerüstet werden.
- Die Dachüberstände im Bereich der Brandwände müssen entsprechen ausgebildet werden.
- Modernisierungsrückstand im Obergeschoss
- Fehlende Heizung im Schlafzimmer des Obergeschosses
- Die im Giebelzimmer Nord fehlenden Fenster müssen nachgerüstet werden, ebenso die Heizung in beiden Giebelzimmern.
- Dämmung der obersten Geschosdecke
- Es gibt keinen Energiepass.

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

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



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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	hochwertiges Ziegelmauerwerk; Fugenlosstrich, Putz, Verküvelung mit Feuerschutzplatten, Blumenabwänden oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht-zelgenmäßiger Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockziegel; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht-zelgenmäßiger Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gesteinssteinen; Erdputz; Wärmelämmwurzelsystem oder Wärmelämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, Inneneinsparung, Vorhangswände (z.B. Nausschieber); Wärmelämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stulpenstellungen, Ecker, Nausschieber, Fliesen, Elemente aus Kiefer-/Eichenholz, mehrschichtige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Deckplatte, Feuerschutzplatten / Weisplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckplatte oder Tondachziegel, Bitumenabdichtung; nicht-zelgenmäßige Dachdämmung (vor ca. 1995)	Feuerschutz-Schindeln, beschichtete Betondeckplatte und Tondachziegel; Feuerschutz, Mineral- und Polystyrol aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	gestiegene Tondachziegel; Flachdachausbildung (bzw. als Dachebenen); Konstruktion in Blechdachstuhl; schweres Messingdachblech; besondere Dachformen, z.B. Mansarddächer, Walmdach; Aufputzdämmung; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegleitung, belebtes Flachdach; aufwendig gegliederte balkon-schicht, stütztaure Bogenkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	100,00%
Fenster und Außen Türen	Einfachverglasung; einfache Holzrahmen	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenfeld; besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	100,00% 11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putzputzputzputz, einfache Kellerräume; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdübel; leichte Türen, Stahlzangen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztaugen	Schleusenwerk, Wandverkleidungen (Holztaugen); Massholztüren, Schwebetürenelemente, Gestellen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblöcke (z.B. Pleierwänden), abgesetzte oder geschwungene Wandtenden; Verkleidungen (Eichenholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türsysteme	100,00% 11%
Deckenkonstruktion und Treppen	25,00% Holzbohlendecken ohne Füllung, Sperrputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	75,00% Holzbohlendecken mit Füllung, Koppelsdecken; Stahl- oder Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geränderte Treppen aus Stahlbeton oder Stein; Markenstepte, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneelen/Kassettens); gewendete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Holzbohlenunterlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Eichenholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Holzbohlenunterlage mit hochwertigen Gelände	100,00% 11%
Fußböden	50,00% ohne Belag	100,00% Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststoffplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzoebene, hochwertige Kunststoffböden	hochwertiges Parkett; hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Böden auf gestimmter Unterkonstruktion	100,00% 5%
Sanitär- einrichtungen	100,00% einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Offenerstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	100,00% 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, reumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bzw. zwei Waschtischen, b.w. Bad/WC, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gelobter Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Mehrzweck)	100,00% 9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	100,00% Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeführung, einzelne Gasboilerwärmehelmer, Nachstrompeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niederdruckboiler, Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solekollatoren für Wärmepumpenheizung, zusätzlicher Kammerkessel	Solekollatoren für Wärmepumpenheizung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	100,00% 9%
Sonstige technische Ausstattung	50,00% sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fernstromschaltzähler (FISchalter), Leistung teilweise auf Putz	100,00% wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Klappschaltungen	50,00% zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmehaube, mehrere LAN und Fernsprechanhänge	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmehaube, Klimabehälter, Busystem	100,00% 6%
		50,00%	50,00%			100,00%

Gebäudetypen nach ImmoWertV

Wie im Erdgeschossplan skizziert, ist das Gebäude in die folgenden unterschiedlichen Gebäudetypen einzuordnen. Von Nordwesten nach Südosten folgend sind das:

- Typ 1.11 Keller, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- Typ 1.12 Keller, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes DG
- Typ 1.32 Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes DG
- Typ 1.02 Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Typ 1.01 Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten (NHK 2010) nach Anlage 4 der ImmoWertV für verschiedene Gebäudetypen

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ¹⁾												
		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Keller, Erdgeschoss												
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	795	945	1180	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925
Keller, Erd-, Obergeschoss												
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	795	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965
Erdgeschoss, nicht unterkellert												
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert												
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050



Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 1.01						
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Fenster und Außentüren	0,20	0,80	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,25	0,75	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	6%
Gebäudeart 1.01	655	725	835	1.005	1.260	
Kostenkennwerte	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,335	0,456	0,210	0,000	0,000	1,00
---	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	20,10	29,64	14,70	0,00	0,00	64

Kostenkennwert (Summe)	219,43	330,60	175,35	0,00	0,00	725
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² BGF

Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01

Gebäudeart 1.02	545	605	695	840	1.050	
Kostenkennwerte	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,335	0,456	0,210	0,000	0,000	1,00
---	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	20,10	29,64	14,70	0,00	0,00	64

Kostenkennwert (Summe)	182,58	275,88	145,95	0,00	0,00	604
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² BGF

Kostenkennwert Gebäudetyp 1.02

Gebäudeart 1.11 Kostenkennwerte	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²
------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,335	0,456	0,210	0,000	0,000	1,00
--	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	20,10	29,64	14,70	0,00	0,00	64

Kostenkennwert (Summe)	219,43 €/m ²	330,60 €/m ²	175,35 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	725 €/m² BGF
------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------	--------------------------	------------------------------------

Kostenkennwert Gebäudetyp 1.11

Gebäudeart 1.12 Kostenkennwerte	570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1.100 €/m ²
------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------------

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,335	0,456	0,210	0,000	0,000	1,00
--	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	20,10	29,64	14,70	0,00	0,00	64

Kostenkennwert (Summe)	190,95 €/m ²	289,56 €/m ²	153,30 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	634 €/m² BGF
------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------	--------------------------	------------------------------------

Kostenkennwert Gebäudetyp 1.12

Gebäudeart 1.32 Kostenkennwerte	620 €/m ²	690 €/m ²	790 €/m ²	955 €/m ²	1.190 €/m ²
------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------------

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,335	0,456	0,210	0,000	0,000	1,00
--	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	20,10	29,64	14,70	0,00	0,00	64

Kostenkennwert (Summe)	207,70 €/m ²	314,64 €/m ²	165,90 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	688 €/m² BGF
------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------	--------------------------	------------------------------------

Kostenkennwert Gebäudetyp 1.32



Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend der Sachwertrichtlinie ist die Gesamtnutzungsdauer von Ein- bis Zweifamilienhäusern je nach Ausstattungsstandard mit 60 bis 80 Jahren anzusetzen, hier sind 64 Jahre ermittelt.

Für die weiteren Berechnungen bringe ich **65 Jahre** in Ansatz.

verlängerte Restnutzungsdauer infolge von Modernisierungen

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

An dem um das Jahr 1911 errichteten Gebäude wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Um das Jahr 1967 werden auf das Gebäudealter und die Umbaumaßnahmen bezogen Modernisierungen unterstellt:

- Dachdeckung, Fenster, Leitungen teilweise erneuert
- Bäder wurden eingerichtet, Innenausstattung modernisiert.
- Der Grundriss wurde verbessert.

Diese Arbeiten führen zu einem mittleren Modernisierungsgrad, den ich mit 10 Punkten in Ansatz bringe. Daraus ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 31 Jahre wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer 1967	31 Jahre
Restnutzungsdauer bis	1998
fiktives Baujahr	1933

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten chronologischen Aufstellung der Modernisierungsmaßnahmen mit entsprechendem Datum wird als weiteres Modernisierungsjahr ein Schwerpunkt um das Jahr 1988 angenommen:

- Die Fenster wurden teilweise ausgetauscht
- Die Außenfassade wurde saniert
- Das Bad wurde modernisiert
- Die Elektroinstallation wurde überholt

Restnutzungsdauer 1988	28 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2016
fiktives Baujahr	1951

Eine weitere Modernisierung mit 3 Modernisierungspunkten hat um 2003 mit dem Einbau der Heizung stattgefunden.

Restnutzungsdauer 2003	19 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2022
fiktives Baujahr	1957

Eine letzte Modernisierung mit 4 Modernisierungspunkten wurde 2022 mit der Dachsanierung und der Verkleidung des Giebels durchgeführt.

Restnutzungsdauer 2022	17 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2039

Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt 13 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer schätze ich aufgrund des vorgefundenen Zustands am Wertermittlungsstichtag 2026 ebenfalls auf noch rund **13 Jahre**.

Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ca. im Jahr 1967

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	1967	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1911	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	56	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Gesamtpunktzahl	20	10
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	10	0,4320	0,9540	0,9811
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65			
Alter:	56			
Relatives Alter:	86%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 20,84 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -53,42 \\
 c \cdot \text{GND} & = 63,77
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 31 Jahre



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ca. im Jahr 1988

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	1988	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1933	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	55	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbauens, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	20	8
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	8	0,5000	1,1000	1,0000
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65			
Alter:	55			
Relatives Alter:	85%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 23,27 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -60,50 \\
 c \cdot \text{GND} & = 65,00 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad \quad \quad \mathbf{28} \quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ca. im Jahr 2003

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2003	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1951	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	52	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1 2
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	3
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	3	0,9033	1,9263	1,2505
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65			
Alter:	52			
Relatives Alter:	80%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 37,58 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -100,17 \\
 c \cdot \text{GND} & = 81,28
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 19 Jahre



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ca. im Jahr 2022

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2022	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1957	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	65	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	4
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	4	0,7300	1,5770	1,1133
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65			
Alter:	65			
Relatives Alter:	100%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 47,45 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -102,51 \\
 c \cdot \text{GND} & = 72,36
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 17 Jahre

**Wohnflächen-
berechnung**

Erdgeschoss					
Wohnzimmer		6,64	3,70		24,57
Küche		3,22	1,81		5,83
Bad		2,13	3,00		6,39
Toilette		1,83	1,51		2,76
Flur		0,86	4,84		4,16
Schlafzimmer		3,22	1,88		6,05
			3,00		6,00
Flur		3,25	2,82		9,17
Abzug Treppe KG		2,30	1,00	-1,00	-2,30
Summe Erdgeschoss					62,63
Obergeschoss					
Wohnzimmer		6,64	3,70		24,57
Speiskammer		3,26	1,14		3,72
Küche		3,26	3,67		11,96
Flur		1,41	3,55		5,01
Wohnzimmer		5,05	3,53		17,83
Schlafzimmer		6,60	3,37		22,24
			1,00	-0,50	-0,50
Flur		3,24	4,93		15,97
Abzug Treppe EG		1,76	1,00	-1,00	-1,76
Abzug Treppe EG		0,92	1,00	-1,00	-0,92
Summe Obergeschoss					98,12
Dachgeschoss					
Zimmer		6,64	3,70		24,57
Dachschrägen	2	1,00	3,70	-1,00	-7,40
	2	1,00	3,70	-0,50	-3,70
Zimmer		6,64	3,37		22,38
Dachschrägen	1	1,00	3,37	-1,00	-3,37
	1	1,00	3,37	-0,50	-1,69
Summe Dachgeschoss					30,79

**Wohnlich nutzbare
Flächen**

Die Aufteilung der Räume kann den eingefügten Plänen entnommen werden.

Wohnfläche rund:**192 m²****Wo werden die
Gebäudemerkmale
bei der Wertermittlung
berücksichtigt?**

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

3.4 Sonstiges

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

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

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

Energieausweis Das Gebäudeenergiegesetz (früher EnEV) schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Es liegt kein Energieausweis vor.

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

Hinweis auf Schadstoffrisiken

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

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

Anmerkung

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

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

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



4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein als **Einfamilienwohnhaus** genutztes Objekt.

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

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

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

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

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus den folgenden Komponenten:

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

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



Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

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

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

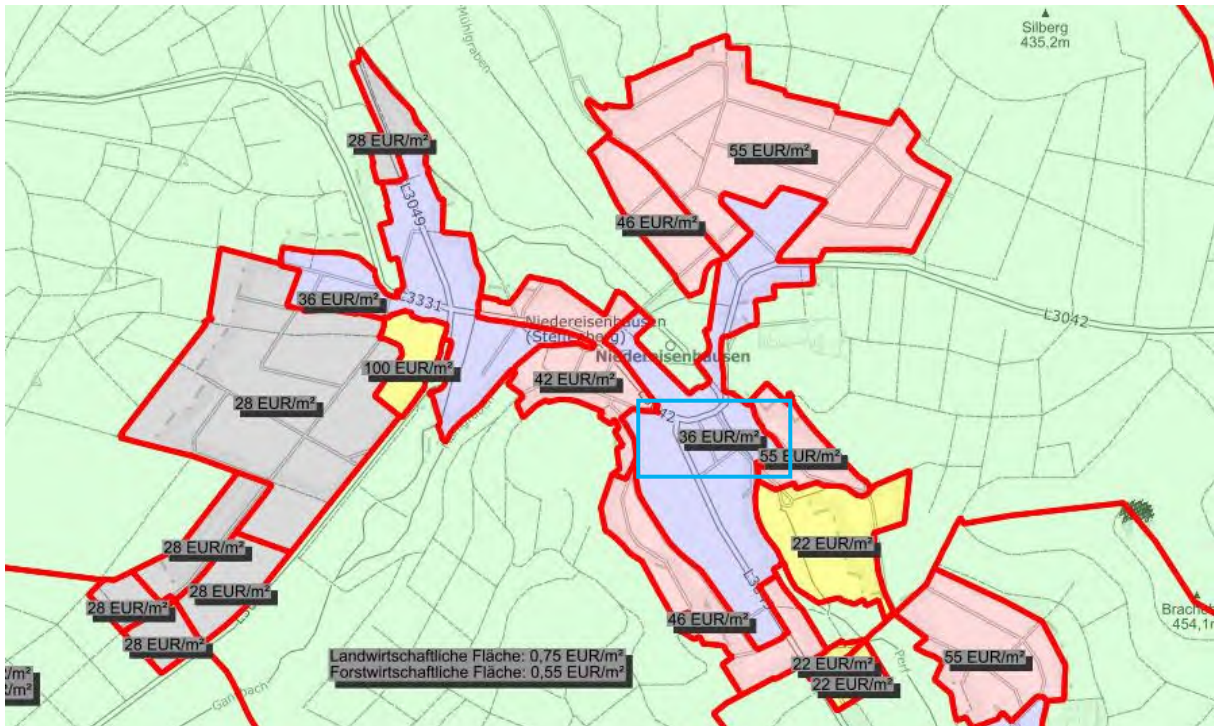
$$\begin{array}{rcl}
 & & \text{Rohertrag} \\
 - & & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & & \text{Grundstücksreinertrag} \\
 & & \text{Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes} \\
 - & & \text{Bodenwertverzinsung} \\
 = & & \text{Gebäudereinertrag} \\
 * & & \text{Ertragsvervielfältiger}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

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

4.2 Bodenwert

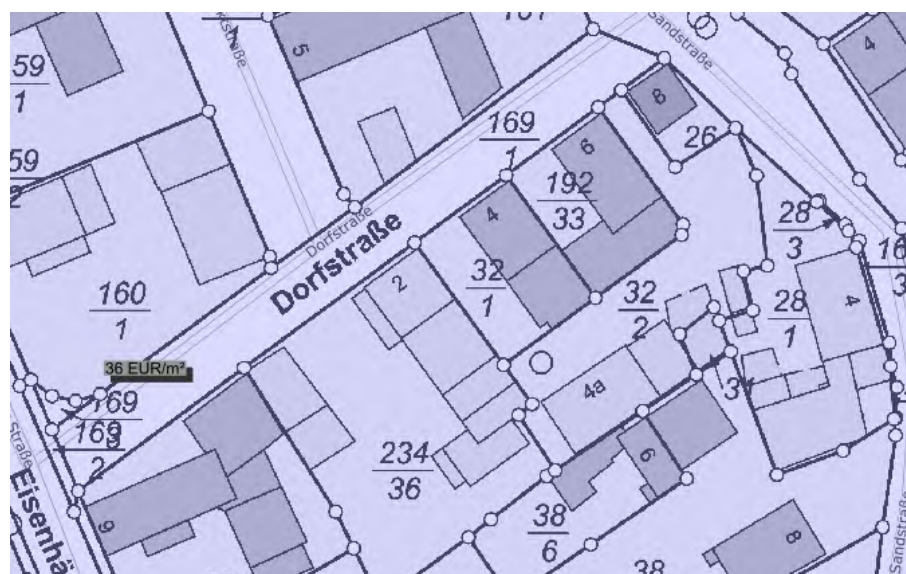
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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



Bodenrichtwertzonen in Niedereisenhausen

Flurstück 32/1 innerhalb der Bodenrichtwertzone



Anpassung wegen der Lage innerhalb der Richtwertzone

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

Bodenrichtwert und zeitliche Anpassung

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

- erschließungsbeitragsfrei
- gemischte Baufläche
- Grundstücksfläche 600 m²
- WGFZ 0,6

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten des Bewertungsgrundstücks mit Ausnahme der Größe überein.

Die Bodenrichtwerte zu 01.01.2026 sind noch nicht veröffentlicht. In der Vergangenheit sind folgende Bodenrichtwerte festgestellt worden:

01.01.2022	36 €/m ²
01.01.2020	32 €/m ²
01.01.2012	30 €/m ²

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

Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 600 m² großes Grundstück in einem Mischgebiet. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 225 m².

Eine Anpassung wegen der Grundstücksgröße entsprechend den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten ist daher erforderlich.

$$((1,27 + 1,22) * \frac{1}{2}) / 1,02 = 1,22$$

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Flächengrößen

Amt für Bodenmanagement

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

Anpassung wegen der Grundstücksform

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

Bodenwert

Flurstück 32/1:

Bodenrichtwert	38,00 €/m ²
* Umrechnungsfaktor Flächengröße	1,22
* Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks	225 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	10.431 €

4.3 Sachwertverfahren

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

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

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben und mithilfe der Wägungsanteile die Restnutzungsdauer und mithilfe der Kostenkennwerte und der Flächen die Normalherstellungskosten für das vorliegende Gebäude mit den verschiedenen Gebäudetypen ermittelt.

Dazu die Restnutzungsdauer von 13 Jahren und die Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren.

Korrekturen und Anpassungen

Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im 1. Quartal des Jahres 2026 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

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

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

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

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

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

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

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



Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Mit den ermittelten Normalherstellungskosten der einzelnen Gebäudetypen mit denen das Wohnhaus abgebildet werden kann und den zugehörigen Bruttogrundflächen ergeben sich folgende Normalherstellungskosten:

Brutto Grundfläche, NHK 2010 und Herstellungskosten

				BGF	NHK 2010	Herstellkosten
Typ 1.12	5,36	7,00	4	150,08 m ²	634 €/m ²	95.150,72 €
Typ 1.11	4,00	7,00	4	112,00 m ²	725 €/m ²	81.200,00 €
Typ 1.32	1,80	7,00	3	37,80 m ²	688 €/m ²	26.006,40 €
Typ 1.02	1,94	7,00	3	40,74 m ²	604 €/m ²	24.606,96 €
Typ 1.01	3,60	7,00	3	75,60 m ²	725 €/m ²	54.810,00 €
				416 m²		281.774 €

Herstellungskosten

Mit den ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 und dem zu berücksichtigenden Baupreisindex ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (WES).

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus	281.774 €
* Baupreisindex 2021/2010	1,410
* Baupreisindex WES/2021	1,358
Herstellungskosten am WES	539.535 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Nach der SwRL ergibt sich für Einfamilienhäuser mit der oben ermittelten Ausstattungs- Standardstufe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer **von 65 Jahren**.

Lineare Alterswertminderung und Sachwert des Gebäudes

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 13 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von 52/65 ~ 80 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten	539.535 €
– Alterswertminderung	<u>- 431.628 €</u>
Sachwert des Wohnhauses	107.907 €



4.4 Sachwert und Marktanpassung

Ermittlung des Sachwerts

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

Sachwert des Gebäudes	107.907 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 3%	3.237 €
+ erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	<u>10.431 €</u>
= vorläufiger Sachwert	121.575 €

Sachwertfaktor

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 120.000 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser im Immobilienmarktbericht 2025 (Kauffälle 2023- 2024) bei Bodenrichtwerten bis 49 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 41 €/m²) ein Sachwertfaktor von ca. 1,20 abgelesen werden.

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

Vorläufiger Sachwert	336.967 €	121.575 €
Grundstücksgröße	780 m ²	225 m ²
Restnutzungsdauer	41 Jahre	13 Jahre
Brutto-Grundfläche	329 m ²	416 m ²
Wohnfläche	136 m ²	197 m ²
Standardstufe	3,0	<1,9
Bodenwertanteil	13%	9%

Bei den Sachwertfaktoren ist eine erhebliche Streubreite gegeben. Vorliegend handelt es sich um ein Gebäude in einer unterdurchschnittlichen Lage ohne wahrnehmbare Immissionen auf einem sehr kleinen Grundstück mit dreiseitiger Grenzbebauung.

Unter Beachtung der kürzeren Restnutzungsdauer, des sehr geringen Bodenanteils, des geringen Ausstattungsstandards und der Übergröße des Objektes mit 192 m² Wohnfläche in Verbindung mit der engen innerörtlichen Lage mit dreiseitiger Grenzbebauung schätze einen Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von 10%.

Die aktuelle gesamtwirtschaftliche Lage insbesondere in strukturschwachen Regionen mit geringer Nachfrage und der energetische Zustand des Gebäudes bedingen einen weiteren Abschlag, den ich auf 5% schätze.

Vorläufiger reparaturfreier Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	121.575 €
* Sachwertfaktor	1,20
* Abschlag auf den Sachwertfaktor	0,90
* Abschlag energetischer Zustand und aktuelle Lage	<u>0,95</u>
Vorläufiger reparaturfreier Sachwert	124.736 €

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

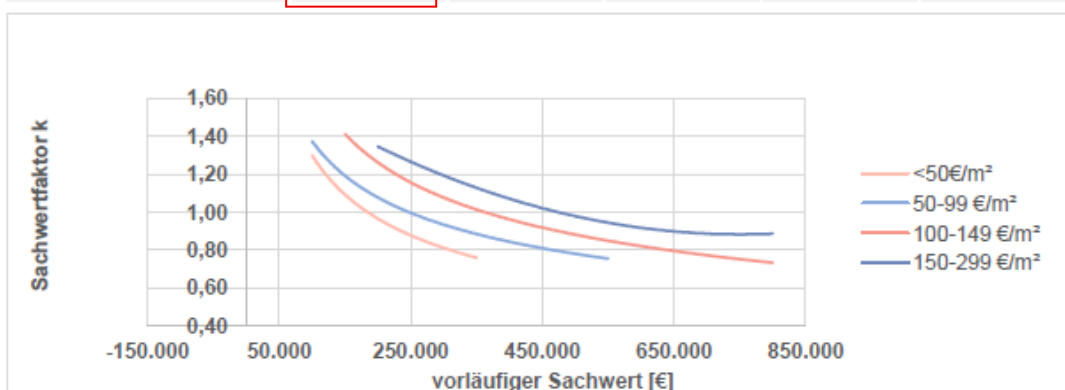
9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

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

Hinweis: Die kursiv gedruckten Werte liegen im extrapolierten Bereich.

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

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





4.5 Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle

4.5.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

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

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

Ein Ausstattungsstandard der Stufe 2 entspricht einer **einfachen bis mittleren Ausstattung** des Gebäudes.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 165 m² (Maximalwert) mit **einfacher bis mittlerer** Ausstattung des der Innenausstattung vergleichbaren Baujahrs 1980 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 4,35 €/m² aus.

Mika - Mietwertkalkulator 2025

durchschnittliche Wohnraummiete

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

Landkreis	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stadt / Gemeinde	Steffenberg
Gemarkung	Niedereisenhausen
angesetzter Bodenrichtwert	36 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1980
Ausstattung	einfach bis mittel (2)
Wohnfläche	165 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	4,35 €/m²
entspricht einer Miete von	717,75 €

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

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

Mietwert Mit dem Mietwertkalkulator können nur Flächen bis 165 m² berücksichtigt werden. Die übergroße Wohnfläche von 192 m² mit nur einem Badezimmer und die vorhandenen Durchgangszimmer werden mit einem Abschlag von 5% berücksichtigt.

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

$$192 \text{ m}^2 * (4,45 + 0,50) \text{ €/m}^2 * 0,95 = 903 \text{ €/Monat}$$



Erzielbare Nettokaltmiete:

Die derzeit erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das Wohnhaus schätze ich auf

rund 900 €/ Monat

Jährlicher Rohertrag

Im Weiteren wird eine Nettokaltmiete **von 900 €/Monat** als nachhaltig erzielbar angesehen.

Auf dieser Grundlage berechnet sich der folgende jährliche Rohertrag:

Wohnhaus

10.800 €/Jahr

4.5.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten wegen der neuen Dachdeckung auf 75% des Wertes, wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 59,53% zu berücksichtigen ist.

Die ImmoWertV sieht die Rundung auf die erste Nachkommastelle vor.
 $0,75 * 9,00 * 1,5953 = 10,77 \text{ €/m}^2$, somit $10,80 \text{ €/m}^2$

Auf die Wohnfläche des Hauses bezogen sind das:

$$192 * 10,80 \text{ €/m}^2 = 2.074 \text{ €/Jahr}$$

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

$$2\% \text{ von } 10.800 \text{ €} = 216 \text{ €/Jahr}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	367 €/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnhaus	2.074 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>216 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund 2.657 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 24,6% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 18 – 30% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für Einfamilienhäuser) ist der Wert aufgrund des Alters und des Mietwertes plausibel.

4.5.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

	Mittelwert	Objekt	LZ
Nettokaltmiete	6,81 €/m ²	4,45 €/m ²	+
Bodenrichtwert	127 €/m ²	36 €/m ²	+
Größe	149 m ²	192 m ²	+
Restnutzungsdauer	38 Jahre	13 Jahre	-
Bewirtschaftungskosten	23%	24,5%	+/-

Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Immobilienmarktbericht 2025

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Gegenüber dem regional festgestellten Mittelwert von 0,90% für freistehende Einfamilienhäuser wirken sich die Lage mit einem deutlich abweichenden Bodenrichtwert (36 €/m² < 127 €/m²), die Größe des Objektes sowie die geringere Miete erhöhend auf den Liegenschaftszinssatz aus, so dass hieraus eine Risikoverzinsung über dem Mittelwert abzuleiten ist.

Die wesentlich kürzere Restnutzungsdauer und die neue Dacheindeckung bewirkten ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz.

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



4.5.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 1,00% und einer Restnutzungsdauer von 13 Jahren erhält man für das Wohnhaus einen Ertragsvervielfältiger von 12,1337.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	10.800 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	2.657 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	8.143 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 1,00% von 10.431 €	104 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	8.039 €/Jahr
* Vervielfältiger	12,1337
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	97.543 €
+ Bodenwert	10.431 €
vorläufiger Ertragswert	107.974 €

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

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV

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

Berücksichtigung des Käuferverhaltens

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. Es kommt in der Verkehrswertermittlung nicht auf eine detaillierte Kostenermittlung an, es ist vielmehr abzuschätzen wie ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die besonderen objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigen würde. Vor der Kaufentscheidung werden im Allgemeinen keine detaillierten Kostenermittlungen durchgeführt, sondern Abschläge auf den abweichenden Objektzustand vorgenommen. Dabei ist noch zwischen unmittelbar notwendigen Reparaturen, welche in der Regel mit den vollen Kosten berücksichtigt werden und Unterhaltungstau bzw. Fertigstellungsrückstand zu unterscheiden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem vorhandenen Objekt sind mindestens beim Sachwert die festgestellten Unzulänglichkeiten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die Risiken der fehlenden Brandwand zum Flurstück 32/2 können allenfalls dann vernachlässigt werden, wenn beide Grundstücke wieder vereinigt werden, wovon jedoch beim Verkehrswert (ImmoWertV §§ 7-9) nicht ausgegangen werden kann.

Auch die vermutlich seit langem bestehenden rechtlichen Unsicherheiten zum Flurstück 192/33 können nicht vernachlässigt werden, da es sich um sicherheitsrelevante Bauteile handelt, für die in der Regel kein Bestandsschutz besteht.

Allgemeines Schadstoffrisiko	1.000 €
Risiko fehlende Brandwand zum Flurstück 32/2	10.000 €
Fenster in der Brandwand zum Flurstück 192/33	2.000 €
Brennbare Dachüberstände bei Grenzbebauung	2.000 €
Modernisierungsrückstand im Obergeschoss	2.000 €
Fehlende Heizung im Schlafzimmer des Obergeschoss	1.500 €
Fenster und Dachflächenfenster im DG nachrüsten	3.000 €
Fehlende Heizung in den Dachgeschossräumen	2.000 €
Dämmung der obersten Geschossdecke oder Dach	1.000 €
Fehlender Energieausweis	<u>500 €</u>
Summe	25.000 €

5. Verkehrswert

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

vorläufiger Sachwert	124.736 €
besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000 €
Vorläufiger Verkehrswert	99.736 €

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

Flurstück 32/1

**Flur 11, Flurstück 32/1, Gebäude- und Freifläche,
Dorfstraße 4, 225 m²
35239 Steffenberg- Niedereisenhausen**

zum Wertermittlungstichtag **27. Januar 2026** geschätzt auf rund

100.000 €

Der Wert ist nach dem Sachwertverfahren ermittelt worden, der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert von 107.974 € unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale stützt den Verkehrswert.

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

Sinn- Fleisbach, den 05.02.2026

