



99

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

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

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

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

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

**Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72**

35216 Biedenkopf

Aktenzeichen 70 K 29/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

betreffend das im Grundbuch von Bottenhorn Blatt 1414
unter lfd. Nr. 2 eingetragene Grundeigentum

**Gemarkung Bottenhorn, Flur 23,
Flurstück 167/2, Hof- und Gebäudefläche,
Bilzenweg 4, 455 m²**

35080 Bad Endbach- Bottenhorn

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf



Digitale Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 50 Seiten



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Bad Endbach- Bottenhorn, Flur 23, Flurstück 167/2
Wertermittlungstichtag	17. April 2026
Ortstermin	17. April 2026
Grundstücksfläche Flur 23, Flurstück 167/2	455 m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	21.995 €
Baujahr des Gebäudes (fiktives Baujahr)	1914/ 1971
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche	116 m ²
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	130.735 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	3.922 €
Sachwertfaktor	0,95
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24.000 €
Verkehrswert	125.000 €

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs sind nicht wertrelevant.

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.
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Es liegt kein Energiepass vor.
- Es sind keine Altlasten bekannt.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	8
3.1	Lage.....	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.3	Bauliche Anlagen.....	15
3.4	Sonstiges.....	33
4.	Wertermittlung.....	34
4.1	Verfahrenswahl	34
4.2	Bodenwert	36
4.3	Sachwertverfahren	38
4.4	Sachwert und Marktanpassung.....	40
4.5	Ertragswertverfahren.....	42
4.5.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	42
4.5.2	Bewirtschaftungskosten	43
4.5.3	Liegenschaftszinssatz	44
4.5.4	Vorläufiger Ertragswert.....	46
4.6	Vergleichsfaktoren gemäß Bewertungsgesetz	47
4.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	49
5.	Verkehrswert.....	50



1. Auftrag

**Beschluss vom
17.03.2026,
Aktenzeichen
70 K 29/25**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben vom 19.03.202 und Beschluss vom 17.03.2026, Aktenzeichen 70 K 29/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Deutsche Bank AG CRW Mortgages & Business Products
Team Recovery Management, Otto-Suhr-Allee 16, 10585 Berlin
(Gläubiger)

gegen

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

betreffend das im **Grundbuch von Bottenhorn, Blatt 1414** eingetragene Grundeigentum

lfd. Nr. 2 Gemarkung Bottenhorn, Flur 23, Flurstück 167/2,
Hof- und Gebäudefläche, Bilzenweg 4, Größe 455 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 Energiepass 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 unter den lfd. Nr. 3 und 4 Vormerkungen zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums (befristet) eingetragen.

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

2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten

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

Zweck des Gutachtens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.

Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist ca. im Jahr 1914 mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Wohnhaus geplant worden. Das als Spitzboden über eine Zugtreppe zugängliche und bedingt nutzbare Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Vermutlich sind im Laufe der Zeit kleine Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, im Jahr 2008 erfolgte eine umfassende Innenmodernisierung.

Gegenüber den Bauantragsplänen ist im Erdgeschoss an der Straßenseite ein Eingangsvorbau mit integrierter Toilette und im Norden eine Garage angebaut worden. Die Baujahre sind nicht dokumentiert. Der ebenfalls vorhandene Holzbalkon wurde im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2012 angebaut.

Ansicht von Südwesten mit dem Eingangsvorbau



Grundbuchrechtliche Angaben

Das zu bewertende Grundstück ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht Biedenkopf, Grundbuch von Bottenhorn
- Blatt 1414, Laufende Nummer 2
- Gemarkung Bottenhorn, Flur 23, Flurstück 167/2
- Hof- und Gebäudefläche, Bilzenweg 4, Größe 455 m²

Eigentümer

Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt.

Mieter

Das Gebäude wird von der Miteigentümerin selbst genutzt. Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 12. Mai 2026 in der Zeit von 16.00 Uhr bis 16.50 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:

- Die Miteigentümerin
- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 49 Digitalfotos gefertigt.

Wertermittlungsstichtag

Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde am **12. Mai 2026** durchgeführt. Dieser Tag gilt auch als Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Schriftliche Auskunft vom Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf über Baulasten vom 20.03.2026
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 30.03.2026
- Auskunft der Gemeinde Bad Endbach aus der Bauakte vom 14.04.2026
- Gutachten zur Beleihungswertermittlung für die Deutsche Bank AG vom 18.02.2008, aufgestellt von Dipl.-Ing. (Arch.) Kurt Sommer, Siegen

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)

Ansicht von Nordwesten mit Garage, Balkon und Eingangsvorbau





- 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 2026 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 Bad Endbach

Im Schnittpunkt der altherwürdigen Städte Marburg, Wetzlar und Dillenburg liegt das mittelhessische Kneipp- Heilbad Bad Endbach, eingebettet in die Ausläufer von Rothaargebirge und Westerwald, im Lahn-Dill-Bergland, auf einer Höhe zwischen 300 und 500 m.

Die Großgemeinde Bad Endbach umfasst derzeit rund 8.600 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Bad Endbach, Bottenhorn, Dernbach, Günterod, Hartenrod, Hülshof, Schlierbach und Wommelshausen.

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Marburg-Biedenkopf und gehört zur Region Mittelhessen.

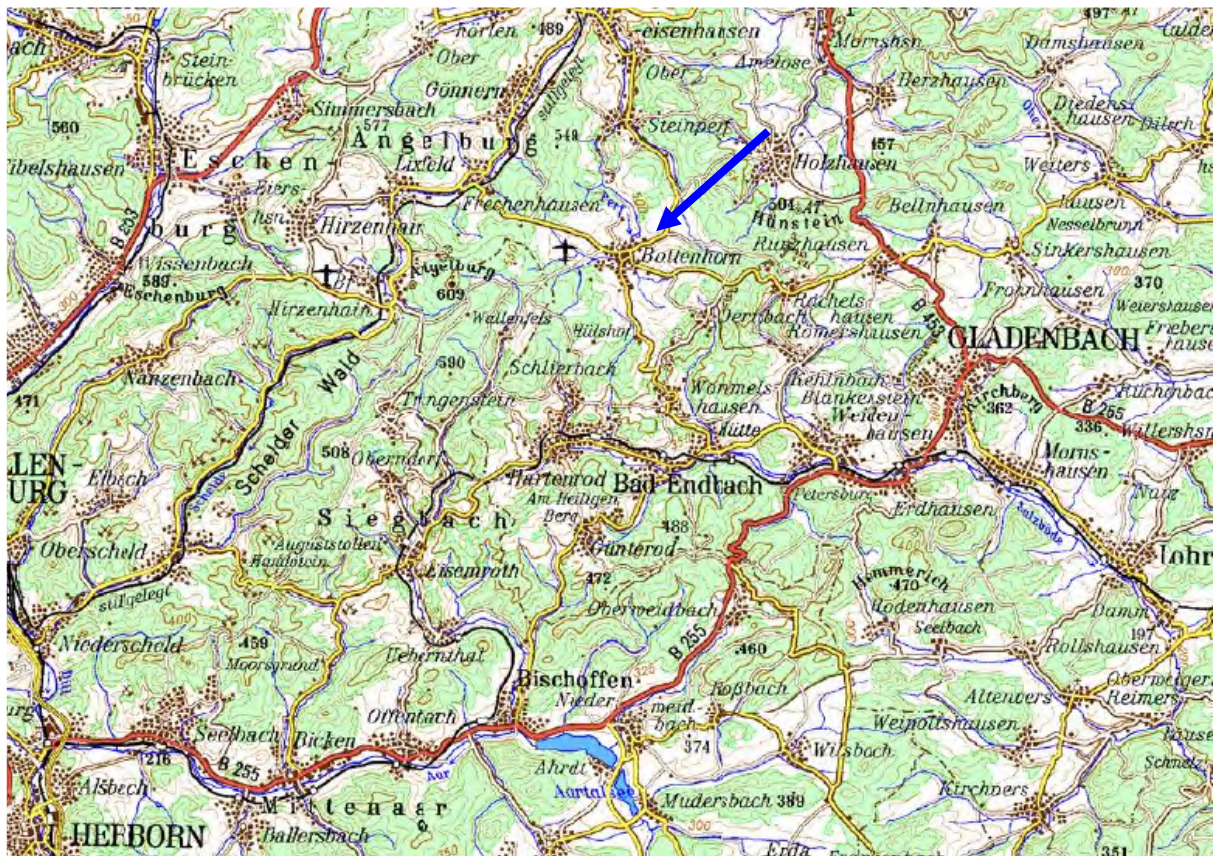


Entfernungen

- zur Stadt Gladenbach 11 km
- zur Stadt Biedenkopf 20 km
- zur Stadt Dillenburg 24 km
- zur Kreisstadt Marburg 30 km
- zur Stadt Wetzlar 40 km
- nach Gießen 45 km
- nach Frankfurt 115 km
- zur Landeshauptstadt Wiesbaden 130 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 23,0 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindung nach Hamburg und Frankfurt ca. 30,0 km entfernt.
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 30,0 km entfernt.
- Bushaltestelle in der Ortsmitte fußläufig.



Bad Endbach und der Ortsteil Bottenhorn

Infrastruktur des Ortsteils Bottenhorn

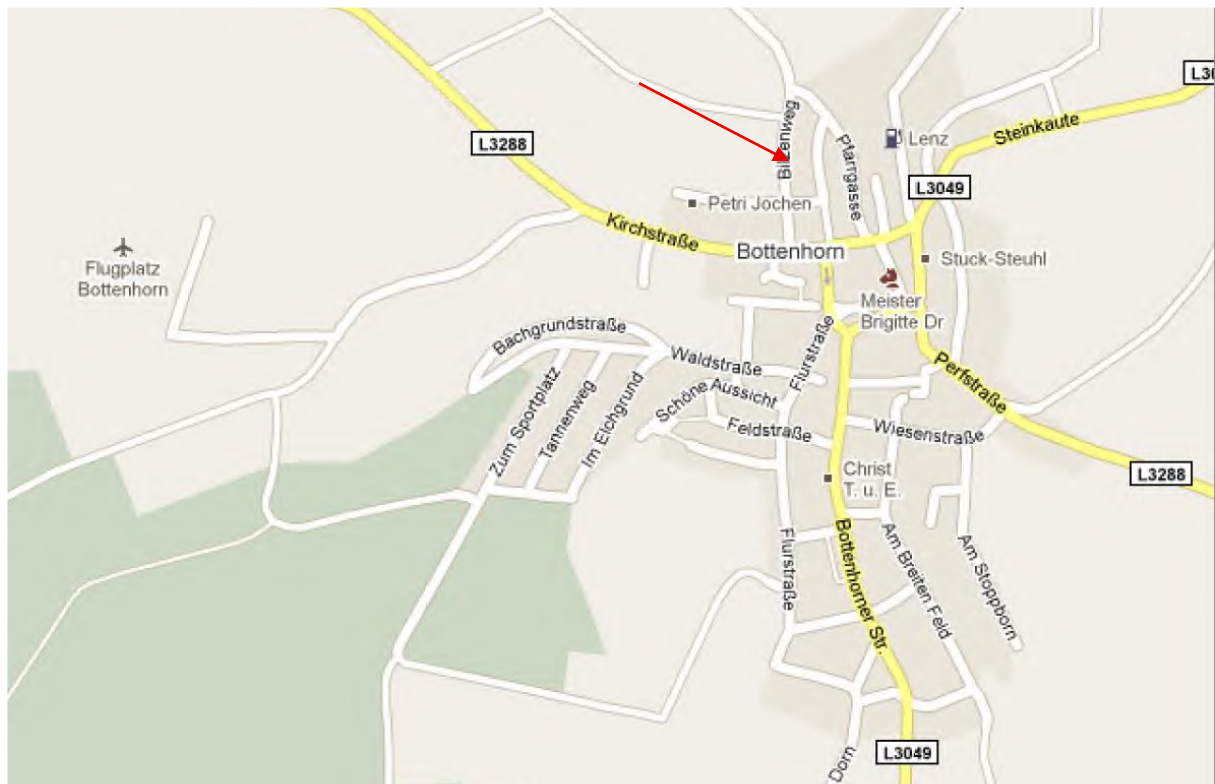
Der Ortsteil Bottenhorn (1.250 Einwohner) ist der größte und am höchsten gelegene Ortsteil (485 Meter über NN) der Gemeinde Bad Endbach. Er liegt eingebettet in Wiesen und Wälder auf einem Hochplateau.

Hier befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen findet man in Hartenrod (Realschule) und in Gladenbach, Dillenburg und Biedenkopf sowie in Laasphe sind jeweils Gymnasien angesiedelt.

Im Ort gibt es einen Lebensmittellieferservice für die Dinge des täglichen Bedarfs. Eine Zahnarztpraxis und ein Tierarzt sind im Ort ebenfalls ansässig.

Ein Segelflugplatz, zahlreiche Vereine und die Lage in intakter Natur mit zahlreichen Wanderwegen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand eines Neubaugebiet aus den 1970er Jahren, am nördlichen Ortsrand von Bottenhorn.



Ausschnitt aus dem Ortsplan von Bottenhorn

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Straße Bilzenweg einer Seitenstraße am nördlichen Ortsrand von Bottenhorn, die weiter in die Feldflur führt.

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich überwiegend Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise, unmittelbar östlich liegt das Bürgerhaus und südlich die Schule. Das Grundstück ist unweit der alten Ortsmitte gelegen, die Kirche ist ca. 100 m entfernt.

Der Bilzenweg Blick nach Süden

(Die Kirchturmspitze ist sichtbar, ebenso das Schulgebäude)



**Der Bilzenweg Blick
nach Norden in die
Feldflur**



Grundstücksform

Das Grundstück hat eine rechteckige Grundstücksform mit einem ungünstigen länglichen Seitenverhältnis.

Topografie

Das Grundstück liegt an einem Osthang.

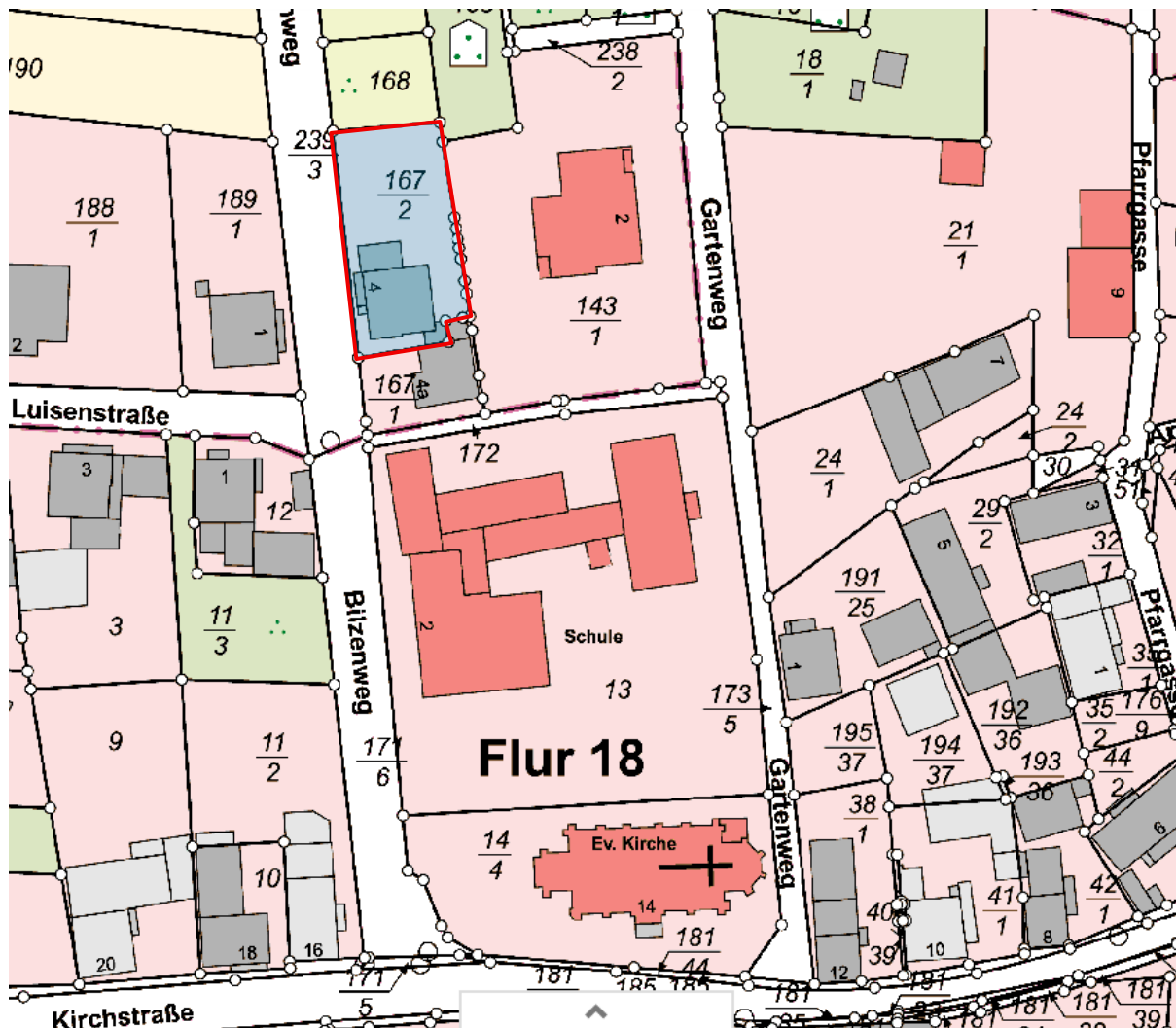
Der Bilzenweg führt von der Hauptdurchgangsstraße, der L 3288 aus in Richtung Norden in die Feldflur. Der Hauseingang des Bewertungsobjektes Bilzenweg 4 liegt an der Westseite des Gebäudes und führt in das Erdgeschoss. An der Ostseite des Gebäudes gelangt man ebenerdig in das Kellergeschoss.

**Garten auf der Nord-
seite überwiegend
auf dem Kellerniveau**



Immissionen

Aufgrund der Ortsrandlage in Bottenhorn, in größerer Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen liegen keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen vor.



Liegenschaftskarte Flurstück 167/2, Bilzenweg 4 (mit Bürgerhaus, Schule und Kirche)

Lagebeurteilung

Innerhalb des Ortsteils Bottenhorn hat das betreffende Wohngebiet mit einem Bodenrichtwert von 48 €/m² bei einer Fläche von 600 m² eine **mittlere bis gute Wohnlage**.

Andere Wohngebiete (Neubaugebiete) mit Südhanglage werden in der Bodenrichtwertkarte mit 50 €/m² ausgewiesen.

Lagebeurteilung insgesamt

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mittlere bis gute Wohnlage im Ortsrandgebiet von Bottenhorn
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- Osthanglage
- geringe Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Besonnungslage, mittlere bis gute Aussichtslage

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

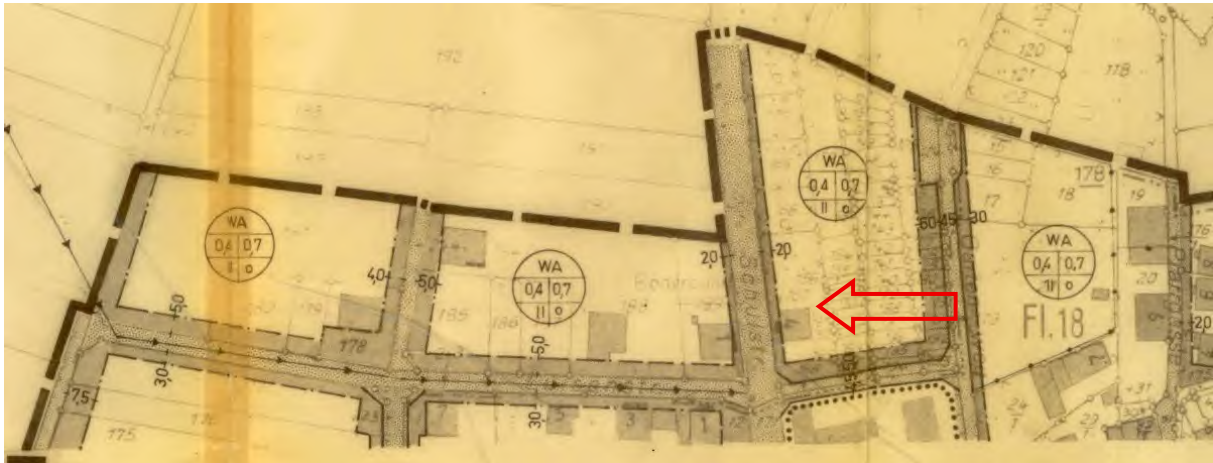
Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohnungsmieten.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

- Mietverträge** Das Gebäude wird von der Miteigentümerin selbst genutzt. Mietverträge lagen nicht vor.
- Gewerbliche Nutzung** Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dienen die Räume nur zu Wohnzwecken. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Rechte und Lasten in Abt. II d. Grundbuchs** In der Abteilung II des Grundbuches sind folgende, **nicht wertrelevante** Eintragungen vorhanden:
- Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums (befristet) für xyz, geb. am xx.yy.zzzz; Rang nach Abt. III Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 20.03.2008 (UR-Nr. 184/08 Notar Ernst Martin, Gladenbach) eingetragen am 07.05.2008.
- Nur lastend auf dem Anteil des xyz (Abt. I Nr. 3):
Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für abc geb. z, geb. am xx.yy.zzzz; Rang nach Abt. III Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 20.03.2008 (UR-Nr. 185/08 Notar Ernst Martin, Gladenbach) eingetragen am 07.05.2008.
- Baulasten** Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 20.03.2026 sind auf dem zu bewertenden Grundstück **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen:
- Altlasten** Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, vom 30.03.2026 liegt in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück derzeit **kein Eintrag** vor.



Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bottenhorn rechtskräftig seit 07.12.1967
Bewertungsgrundstück (roter Pfeil)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1

Baurecht

Laut Digitalisierung der Gemeinde Bad Endbach ist für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, der Bebauungsplan Nr. 1, der Gemeinde Bottenhorn rechtskräftig seit dem 07.12.1967 als Satzung beschlossen.

Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet WA
GRZ 0,4
GFZ 0,7
max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise
Baulinien und Baufluchten sind einzuhalten

Abgabenrechtliche Situation

Es wird unterstellt, dass in absehbarer Zeit keine Erschließungsbeiträge anfallen.

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietverträge nicht vorhanden
- Rechte/Lasten in Abt. II vorhanden, nicht wertrelevant
- Baulasten nicht vorhanden
- Altlasten kein Eintrag vorhanden
- Baurecht bei der Anpassung der Verkaufspreise und im Bodenwert
- Abgabenrechtliche Situation Bodenwert

3.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Baujahr

Das Grundstück ist ca. im Jahr 1914 mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Wohnhaus geplant worden. Das als Spitzboden zugängliche und bedingt nutzbare Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Vermutlich in den 1960er Jahren wurde auf der Nordseite eine nicht unterkellerte Garage mit Flachdach und der Eingangsvorbau mit einer integrierten Toilette angebaut.

Im Laufe der Zeit wurden kleinere Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, im Jahr 2008 erfolgte eine umfassende Innenmodernisierung mit Erneuerung der Dachdeckung. Im Jahr 2012 wurde ein Holzbalkon auf der Nordostseite angebaut.

Bauweise des Wohnhauses

- zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise
- komplett unterkellert
- massive Decke über dem Kellergeschoss
- Satteldach mit Zwerchhaus nach Süden gerichtet
- Dachdeckung mit PREFA Aluminium-Dachprofilen 2008 erneuert
- Spitzboden nicht ausgebaut,
- oberste Geschossdecke nur teilweise ausreichend gedämmt
- Fassade verputzt und gestrichen, auf der Westseite mit Kunstschieferplatten verkleidet
- Kunststofffenster überwiegend mit dreifach Isolierverglasung, BJ 2008
- Rollläden im Erdgeschoss vorhanden
- Holztreppe zwischen den Wohngeschossen
- Elektroinstallation 2008 erneuert
- Ver- und Entsorgungsleitungen 2008 überwiegend ausgetauscht
- Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung aus dem Jahr 1998

Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

**mit dem Abstellraum
zwischen den
Gebäuden**

**erhebliche Defizite an
der Putzfassade**



Ansicht von Osten

**erhebliche Defizite an
der Putzfassade**



**Ansicht von Norden
mit Garage und
Balkon**

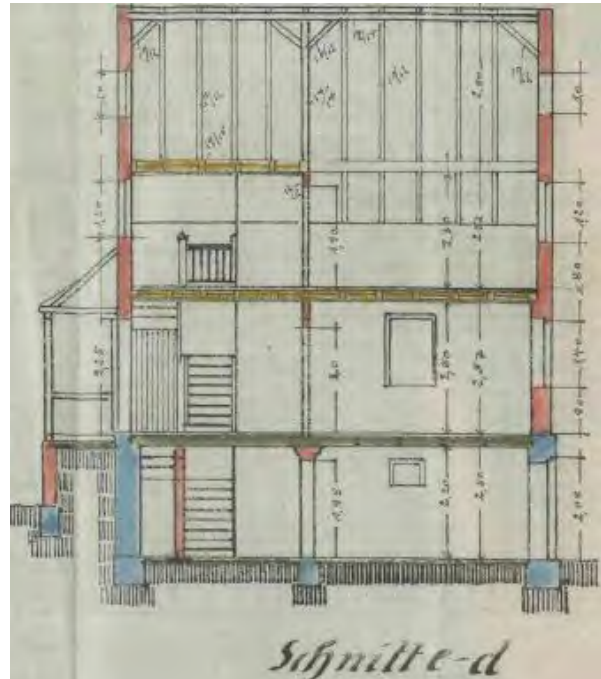
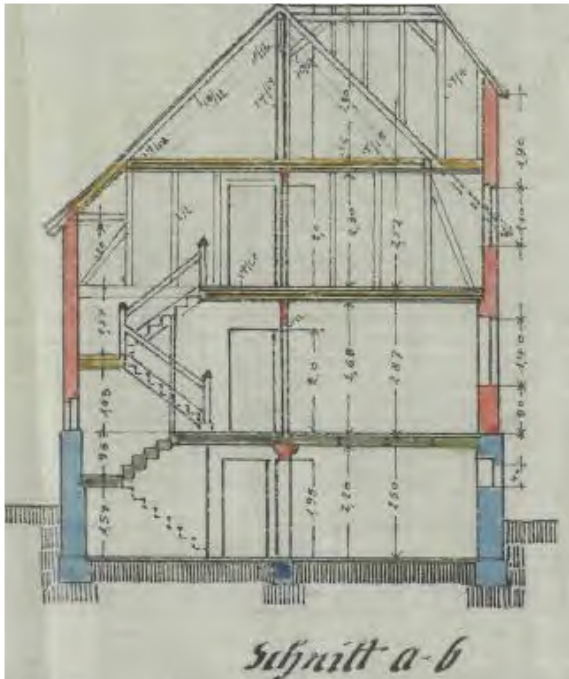
**Die Garage ist nicht
unterkellert,
erhebliche Defizite
an der Putzfassade**



Anmerkung zu den Bauzeichnungen

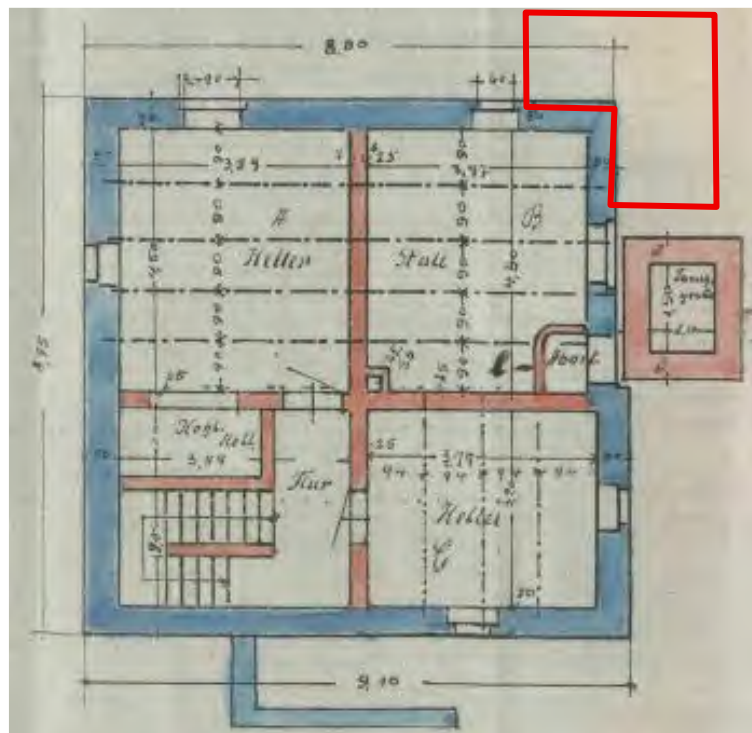
Die Aufteilung der Räume kann den Grundriss- Skizzen aus den Jahren 1914 und 2008 entnommen werden.

Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden. Gegenüber den eingetragenen Rohbaumaßen wurden die Wände innen im Jahr 2008 aufgedoppelt und begradigt.

**Kellergeschoss**

Norden ist auf dieser Darstellung links

In der südöstlichen Flurstücksecke wurde ein Abstellraum (BGF $\sim 6 \text{ m}^2$) auf dem Niveau des Kellergeschosses errichtet (rot umrandet)



Kellerraum



Heizöllager



Wärmeerzeuger

(Fabrikat SBS,
das Unternehmen gibt
es nicht mehr)



Abstellraum in der Südostecke zwischen den Gebäuden



Blick zum Abstellraum zwischen den Gebäuden

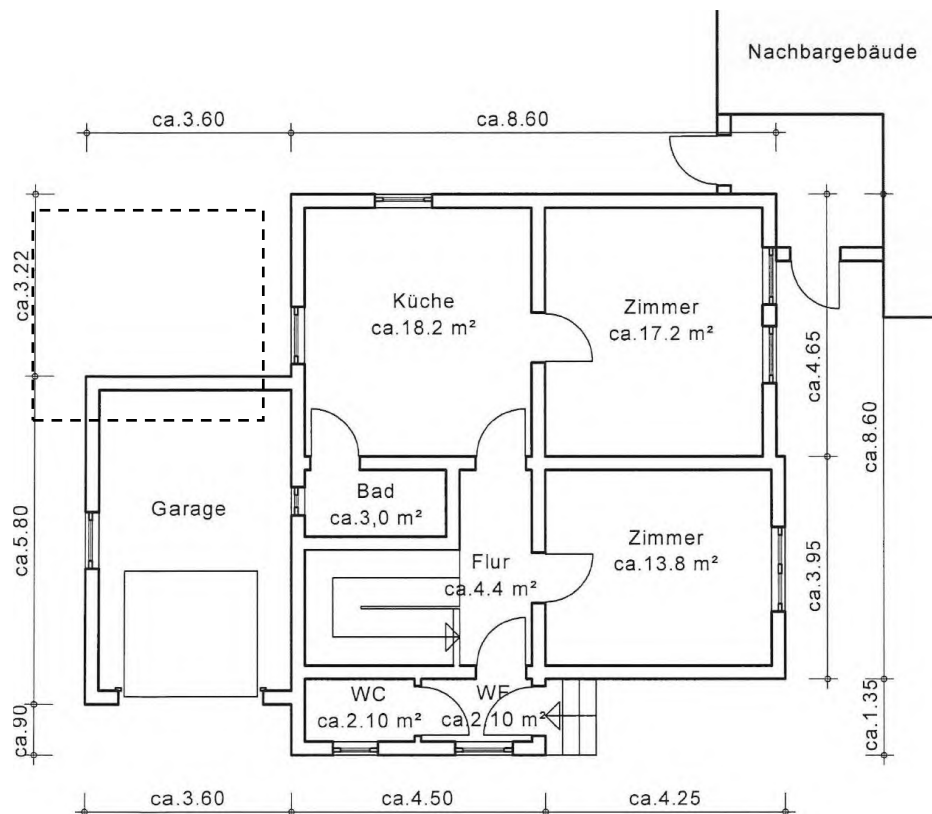
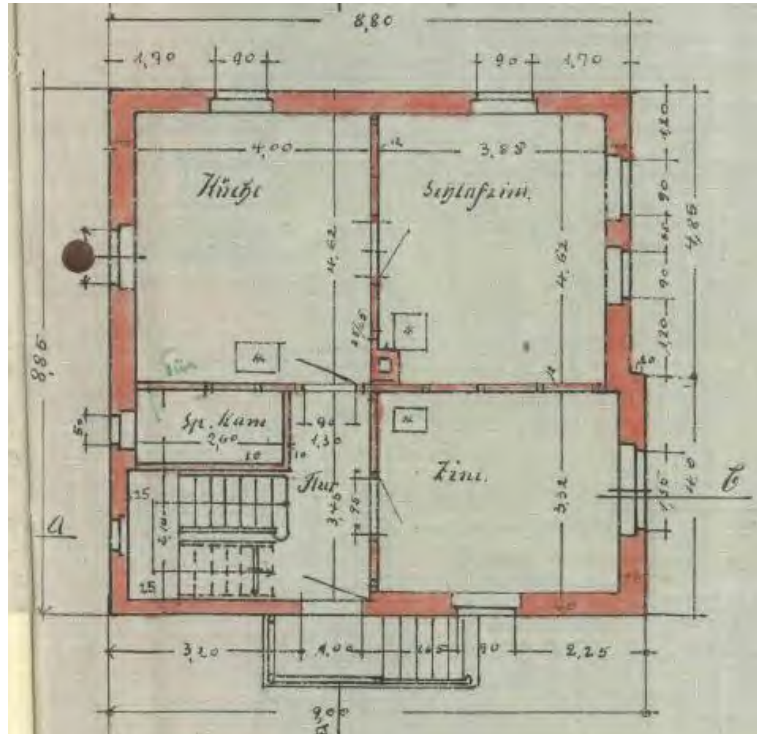


Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss

- Böden im Erdgeschoss überwiegend Laminat in gepflegtem Zustand.
- Wände in Trockenbauweise begradigt tapeziert und gestrichen
- Gäste-WC im Eingangsvorbau 2008 modernisiert
- Abstellkammer neben der Treppe
- Holzbalkon vor der Küche

Bauzeichnung aus dem Jahr 1914



Grundriss Erdgeschoss mit Garage, Eingangsvorbau und Abstellraum zum Nachbarhaus auf der Ebene des Kellergeschosses (Quelle: Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2008)
Die Zeichnung stellt den Zustand vor der Modernisierung dar, die Wände sind innen aufgedoppelt und begradigt worden, das Bad ist nunmehr als Abstellraum genutzt und nur vom Flur aus zugänglich.

Wohnzimmer



Küche



Arbeitszimmer



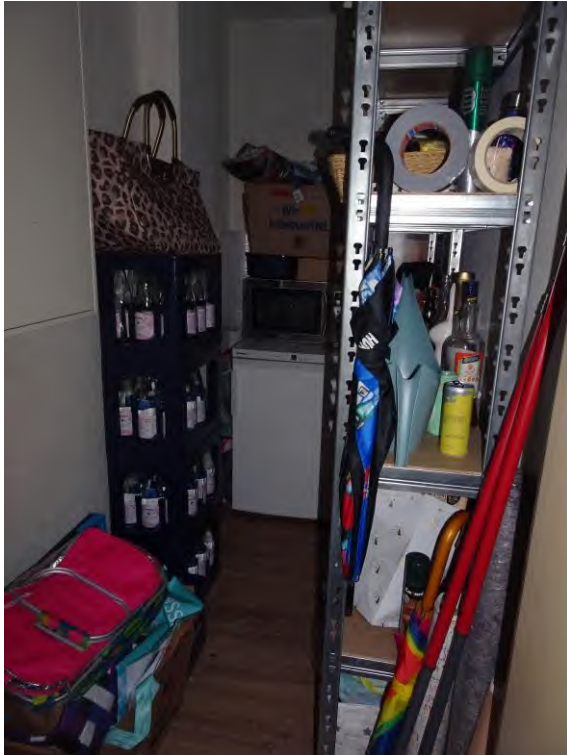
**Holzbalkon auf der
Nordostseite**



Gäste-Wc



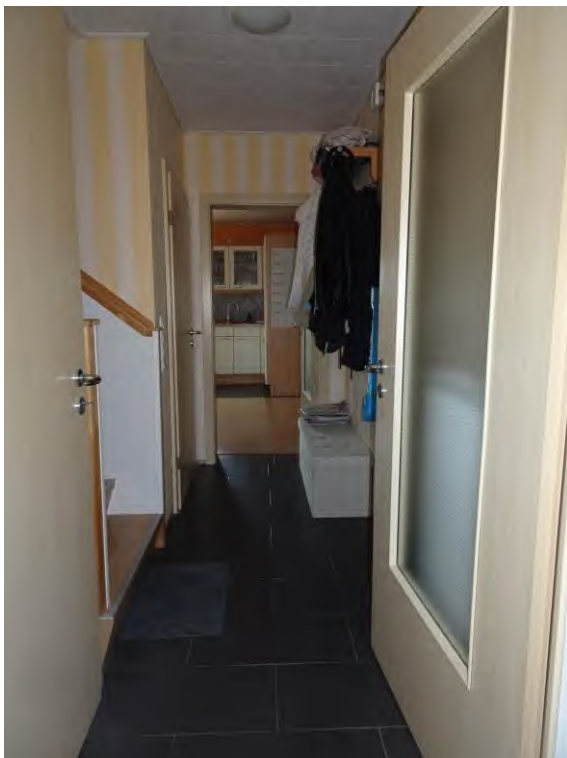
Treppe zum Obergeschoss



Abstellraum im Erdgeschoss



Elektro- Hauptverteilung 2008 erneuert



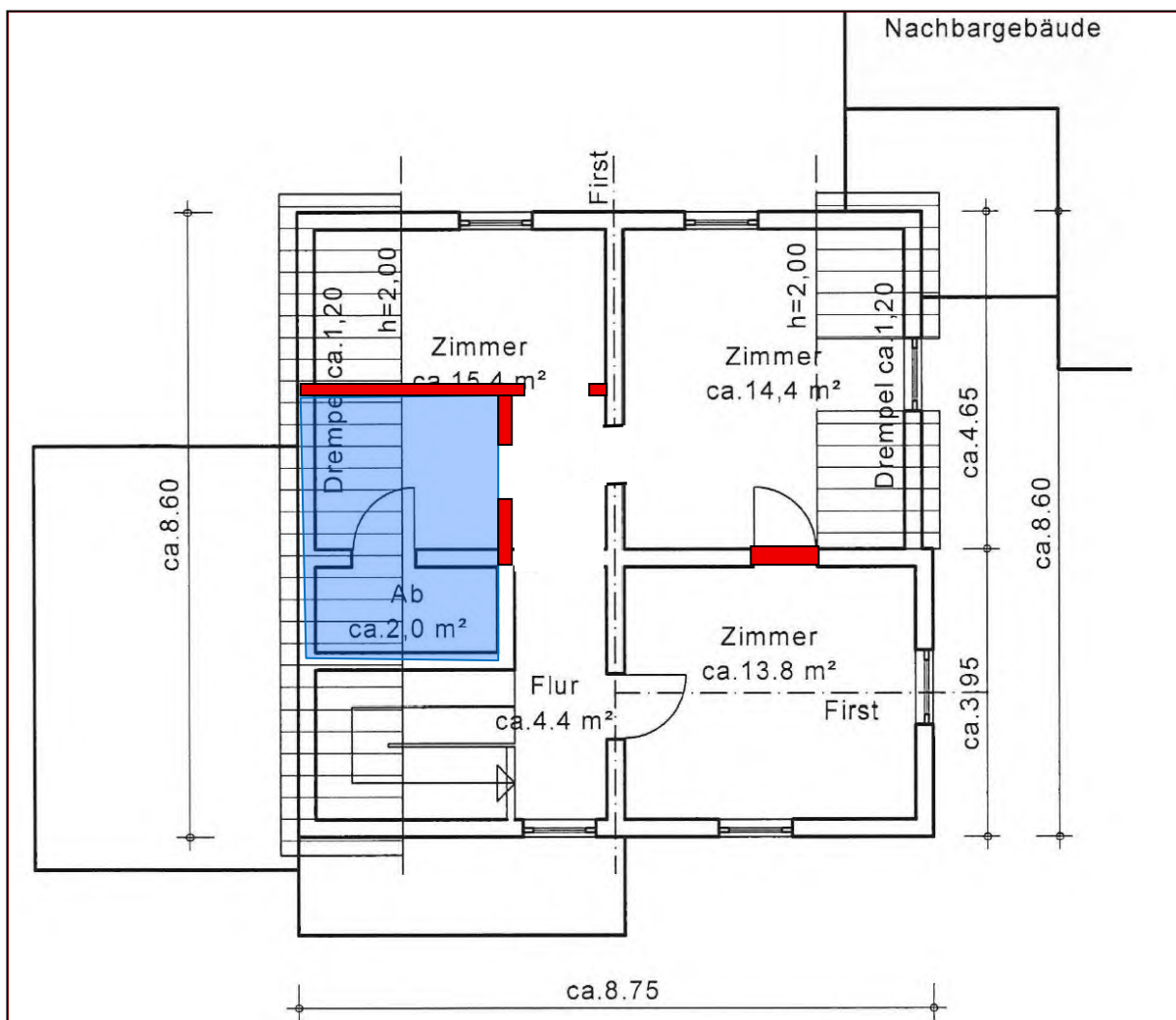
Flur im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss

Wesentliche Ausstattungsmerkmale**Obergeschoss**

- Bad mit Waschbecken, Eckbadewanne, Dusche und WC gefliest
- Böden überwiegend Laminat in gepflegtem Zustand.
- Wände verputzt, tapeziert und gestrichen
- Dachschrägen gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert
- Spitzboden über Bodeneinschubtreppe erreichbar
- oberste Geschossdecke nur in Teilbereichen gedämmt



Grundriss Obergeschoss Norden ist auf dieser Darstellung links

Der Grundriss wurde für den Einbau des Bades (blau) geändert

Wegen der Begradigung der Wände sind die eingetragenen Flächen nicht mehr aktuell

**Zimmer im Bereich
des Zwerchhauses**



**Zimmer mit
Dachschräge**



Bad





Bad im Obergeschoss

Spitzboden Bereich Zwerchhaus

**(Decke nicht ausrei-
chend gedämmt)**



**Gedämmter Bereich
der obersten
Geschossdecke**



**Bauliche Außenanla-
gen**

- Hoffläche auf der Süd- und Westseite gepflastert
- Fläche unter dem Holzbalkon gepflastert
- Plattenbelag längs der Hauswand auf der Ostseite
- Gartenfläche terrassiert, Rasenfläche überwiegend eben
- Jägerzaun entlang der Straße
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

**Garage
Innenansicht
Höhe ca. 1,80 m**



Aufsicht Garagendach



Wohn- und Nutzflächen

Zur Ermittlung der Wohnfläche wurden die Pläne von 1914 und eigene Messungen vor Ort zugrunde gelegt.

Windfang	1,05 m * 2,00 m	2,10 m ²
Gäste WC	1,05 m * 1,90 m	2,00 m ²
Treppenraum und Abstell.	2,60 m * 3,32 m	8,63 m ²
Flur	1,30 m * 3,32 m	4,32 m ²
Arbeiten	3,17 m * 3,93 m	12,46 m ²
Wohnen	3,73 m * 4,52 m	16,49 m ²
Küche	3,89 m * 4,41 m	17,15 m ²
Balkon/ Freisitz	¼ * 12 m ²	3,00 m ²
Zwischensumme		66,15 m ²
	./. Rundung	- 0,15 m ²

Wohn- und Nutzfläche EG 66 m²

Schlafzimmer	4,54 m * 3,93 m	17,84 m ²
Ankleide	3,98 m * 2,25 m	6,23 m ²
Bad	3,37 m * 2,49 m	8,39 m ²
Kind	4,10 m * 3,30 m	13,53 m ²
Flur	5,90 m * 1,30 m	7,67 m ²
Dachschräge (2,25+4,54+3,37)* ½* 0,75 m		- 3,81 m ²
Zwischensumme		49,85 m ²
	+ Rundung	0,15 m ²

Wohnfläche Obergeschoss 50 m²

Wohnfläche insgesamt rund 116 m²

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten NHK 2010) nach ImmoWertV

**Brutto-Grundfläche
BGF (ImmoWertV)**

Die Maße wurden vor Ort in einer ausreichenden Genauigkeit gemessen.

Typ 1.12

(8,85 m * 8,80 m + 4,00 m * 0,20 m) * 3 Geschosse	236,04 m ²
Zwischenbau im Kellergeschoss	6,00 m ²
Vorbau im Erdgeschoss 1,35 m * 4,50 m	6,08 m ²
Dachgeschoss 6,35 m * 8,50 m + 4,30 m * 1,25 m	<u>59,35 m²</u>
Summe	307,47 m ²

rund 308 m²

Garage**Typ 14.1, Massivbau**

3,50 m * 5,82 m

rund 20 m²

Balkon**Sonderbauteil, vergleichbar Typ 14.1, Stufe 3**

3,50 m * 3,45 m

rund 12 m²

Gesamtnutzungsdauer

Nach der ImmoWertV liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Einfamilienhauses bei **80 Jahren**.

**Restnutzungsdauer
und fiktives Baujahr
des Gebäudes**

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

Für das um 1914 errichtete und weitgehend im Jahr 2008 modernisierte Gebäude schätze ich aufgrund von Modernisierungen vor dem Jahr 2008 das fiktive Baujahr 1938 und die Restnutzungsdauer im Jahr 2008 damit auf 10 Jahre.

Mit dem fiktiven Baujahr 1938 ergibt sich mit den überwiegenden Modernisierungen (13 Modernisierungspunkte) im Jahr 2008 eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren, wie die nachfolgende Tabelle zeigt.

Anhand der Tabelle nach ImmoWertV errechnen sich folgende Daten:

Restnutzungsdauer 2008	45 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2053
rechnerische Restnutzungsdauer am WES	27 Jahre

Aufgrund der noch vorhandenen Defizite im Bereich des Kellers schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag auf

25 Jahre

Bewertung der Ausstattung

Entsprechend den Kriterien der ImmoWertV und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das unterkellerte freistehende Einfamilienhaus überwiegend einen Ausstattungsstandard der Stufe 2,0, wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

**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

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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugendichtstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumenrindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Lehmziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edeleputz; Wärmeschutzsystem oder Wärmeschutzputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig; hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Nausschiefer); Wärmeschutzputz (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stülpenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fengiale, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Bloxblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Blumenrindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	100,00%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	75,00% Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Polikliden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hochwertigen Türelemente z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große (feststehende) Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	100,00% 11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzargen	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Wandverfälschungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verfälschungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	100,00% 11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallerputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	100,00% 11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	100,00% 5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ofenbrennstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	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, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bäder/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendecks)	100,00% 9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperaturkessel Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	100,00% 9%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem	100,00% 6%
			100,00%			100,00%

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 1.12						
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dach	0,25	0,75	0,00	0,00	0,00	15%
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	0,50	0,50	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	0,00	1,00	0,00	0,00	6%
Gebäudeart 1.12 Kostenkennwerte	570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,268	0,358	0,375	0,000	0,000	1,00
--	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
rechnerische Standardstufe	0,27	0,72	1,13	0,00	0,00	2,00

Kostenkennwert (Summe)	152,76 €/m²	227,33 €/m²	273,75 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	654 €/m² BGF
-------------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	----------------------	----------------------	-------------------------

Kostenkennwert Typ 1.12

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Kostenkennwert Typ 14.1, Standardstufe 4



Restnutzungsdauer nach Modernisierung im Jahr 2008

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2008	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1938	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	70	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	20	13
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	13	0,3300	0,7350	0,9528
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	70			
Relatives Alter:	88%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 20,21 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -51,45 \\
 c \cdot \text{GND} & = 76,22 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad 45 \quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$

3.4 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.
- Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
- Erschließung** Das Grundstück wird von dem Bilzenweg, einer gering befahrenen Erschließungsstraße verkehrsmäßig erschlossen.
- Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.
- Energieausweis** Das Gebäudeenergiegesetz 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 Energieausweis ist nicht vorhanden.**
- Die im Jahr 2008 vorgenommenen Modernisierungen sind nur im Hinblick auf die Fenster und die teilweise Dämmung der obersten Geschossdecke energetisch wirksam. Die weitgehend im Originalzustand erhaltenen Außenwände und der fast 30 Jahre alte Wärmeerzeuger bieten hinsichtlich des Heizenergiebedarfs ein erhebliches Einsparpotential.
- Energetisch nicht oder nur teilweise sanierte Gebäude älterer Baujahre haben einen **Endenergiebedarf von $>250 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$** , der Energieausweis würde das mit dem **Label „H“** dokumentieren.
- Anmerkung** Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden- Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.
- Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.
- Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein 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 1 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, können aber in ihren angegebenen Grenzen von $\pm 20\%$ zur Bestätigung des Wertes herangezogen werden.

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

Bodenrichtwert und Bodenwert

Laut der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement in Marburg wurde im Bereich des Bewertungsgrundstücks zum 01.01.2026 ein Bodenrichtwert von **48 €/m²** festgestellt.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche 600 m²

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

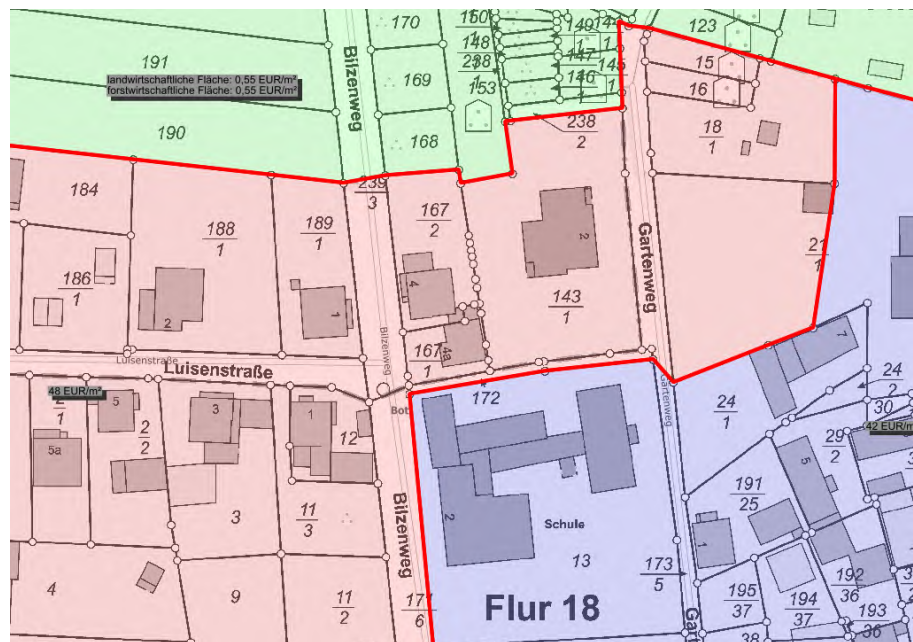
Flurstück 167/2

- erschließungsbeitragsfrei
- allgemeines Wohngebiet WA
- Grundstücksfläche 455 m²

Die Bodenrichtwertkarte zeigt die Richtwertzone für Grundstücke mit gleichem Richtwert.

Bodenrichtwertkarte 01.01.2026

Quelle: Geoportal Hessen

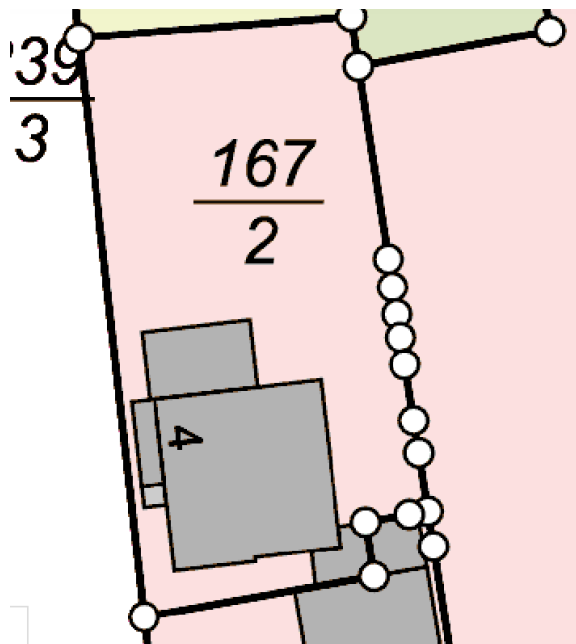


Anpassung wegen der Lage

Die Wohnbaufläche ausgewiesene Bodenrichtwertzone erstreckt sich über den nordwestlichen Rand des Dorfgebiets von Bottenhorn mit überwiegend offener Bebauung.

Eine Anpassung wegen der Lage ist nicht erforderlich. Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ist mit den Grundstücken im westlich angrenzenden Wohngebiet vergleichbar.

Das angrenzende Dorfgebiet mit teilweise sehr enger Bebauung ist mit einem Bodenrichtwert von 42 €/m² verzeichnet, die höchsten Bodenrichtwerte, welche für Bottenhorn ausgewiesen sind, liegen bei 50 €/m², beide Werte ebenfalls bei einer Größe des Richtwertgrundstücks von 600 m².



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

Anpassung wegen der Größe

Wegen der zum Richtwertgrundstück unterschiedlichen Größe ist eine Anpassung vorzunehmen. Im Immobilienmarktbericht Hessen 2025 sind Umrechnungskoeffizienten wiedergegeben, die hier mit 1,02 bei 600 m² und 1,08 bei 450 m² zur Anwendung kommen. Daraus errechnet sich der **Umrechnungsfaktor $1,08/1,02 = 1,06$**

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das zu bewertende Grundstück hat eine ungünstige längliche Grundstücksform. Eine Anpassung ist erforderlich, ich schätze einen Abschlag von 5%.

Anpassung aufgrund des Stichtages

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist nicht erforderlich, die regionalen Grundstückspreise stagnieren derzeit auf diesem Niveau und der Bodenrichtwert ist zeitnah zum 01.01.2026 festgestellt worden.

Erschließungsbeiträge

Es wird unterstellt, das derzeit keine Erschließungsbeiträge offen und in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten sind.

Bodenwert

Somit erhält man folgenden Bodenwert:

Bodenrichtwert	48,00 €/m ²
* Anpassung wegen der Lage	1,00
* Anpassungsfaktor wegen der Größe	1,06
* Anpassung wegen der Form	0,95
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	48,34 €/m ²
* Grundstücksgröße	455 m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	21.995 €

4.3 Sachwertverfahren

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

Für das Bewertungsmodell sind im Immobilienmarktbericht 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 (NHK 2010) gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte.

Für die vorliegende Gebäudeart sind die Kostenkennwerte (NHK 2010) 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 Kostenkennwerte und der Flächen die Normalherstellungskosten für das vorliegende Gebäude ermittelt.

Dazu die Restnutzungsdauer von 25 Jahren und die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Korrekturen und Anpassungen

Die ImmoWertV sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im 2. 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:

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

Der Baupreisindex für das zweite Quartal 2026 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet. Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 2. Quartal 2026 in Höhe von

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


Herstellungskosten

Mit den ermittelten Normalherstellungskosten, dem zu berücksichtigenden Baupreisindex und den Flächen ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag.

	Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus Typ 1.12	654 €/m ²
*	Fläche	308 m ²
	Normalherstellungskosten des Balkons Typ 14.1	245 €/m ²
*	Fläche	12 m ²
+	Normalherstellungskosten 2010 Garage Typ 14.1	485 €/m ²
*	Fläche	20 m ²
	Normalherstellungskosten 2010	214.072 €
*	Baupreisindex 2021/2010	1,410
*	Baupreisindex WES/2021	1,386
	Herstellungskosten	418.352 €

Lineare Alterswertminderung und Sachwert der baulichen Anlagen

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 25 Jahren, die auch für die Garage und den Balkon am Wertermittlungstichtag angesetzt werden, erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $55/80 = 68,75$ Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

	Herstellungskosten	418.352 €
–	37,5% Alterswertminderung	<u>- 287.617 €</u>
	Sachwert der baulichen Anlagen	130.735 €

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 der baulichen Anlagen	130.735 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 3%	3.922 €
+ erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	<u>21.995 €</u>
= Sachwert Gebäude und Grundstück	156.652 €

Sachwertfaktor

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 156.000 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser im Immobilienmarktbericht 2026 (Kauffälle 2024- 2025) bei Bodenrichtwerten bis 49 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 41 €/m²) ein Sachwertfaktor von ca. 0,93 abgelesen werden.

Die Merkmale der Datengrundlage sind 12 Kauffälle mit folgenden, vom Bewertungsobjekt abweichenden Durchschnittswerten:

Vorläufiger Sachwert	328.527 €	156.657 €
Grundstücksgröße	784 m ²	455 m ²
Bodenrichtwert	41 €/m ²	48 €/m ²
Restnutzungsdauer	39 Jahre	25 Jahre
Brutto-Grundfläche	412 m ²	308 m ²
Wohnfläche	164 m ²	116 m ²
Standardstufe	2,6	2,0
Bodenwertanteil	15%	14%

Bei den Sachwertfaktoren ist eine erhebliche Streubreite gegeben. Vorliegend handelt es sich um ein Gebäude in einer gegenüber dem Mittelwert von 41 €/m² leicht überdurchschnittlichen Lage.

Der Grundstücksanteil ist vergleichbar, wobei die Grundstücksgröße selbst weit unter dem Durchschnitt liegt. Restnutzungsdauer und Standardstufe, liegen unter dem Durchschnitt, was zu leichten Abschlägen führt.

Die kleinere Größe des Objekts mit der günstigen Raumaufteilung und die Lage führen zu leichten Zuschlägen, so dass ich den **Sachwertfaktor** auf **0,95** schätze.

Vorläufiger reparaturfreier Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert Gebäude und Grundstück	156.652 €
* Sachwertfaktor	0,95
Vorläufiger reparaturfreier Sachwert	148.819 €

9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

Vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m²	50 - 99 €/m²	100 - 149 €/m²	150 - 350 €/m²
Hinweis: Die kursiv gedruckten Werte liegen im extrapolierten Bereich.				
100.000				
150.000	0,94	1,03	1,23	1,29
200.000	0,84	0,96	1,12	1,18
250.000	0,77	0,90	1,05	1,11
300.000	0,72	0,86	0,99	1,05
350.000	0,67	0,83	0,94	1,00
400.000	0,64	0,80	0,90	0,96
450.000	0,61	0,78	0,87	0,93
500.000	0,59	0,76	0,84	0,90
550.000		0,74	0,81	0,87
600.000		0,72	0,79	0,85
650.000		0,71	0,77	0,83
700.000			0,75	0,81
750.000			0,74	0,79
800.000			0,72	0,78
Merkmale der Datengrundlage				
Anzahl Kauffälle	12	110	112	84
Kauffälle Jahrgang	2024-2025	2024-2025	2024-2025	2024-2025
Bestimmtheitsmaß R²	0,38	0,26	0,36	0,36
Ø vorl. Sachwert [€]	328.527	337.437	379.297	433.076
Ø Grundstücksgröße [m²]	784	810	713	680
Ø BRW [€/m²]	41	74	122	201
Ø RND [Jahre]	39	41	42	41
Ø Standardstufe	2,6	2,7	2,7	2,7
Ø BGF [m²]	412	361	349	367
Ø Wohnfläche [m²]	164	156	159	164
Ø Wert Außenanlage [€]	5%	5%	5%	5%
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.000 € je Garagenstellplatz 2.000 € je Carport	5.000 € je Garagenstellplatz 2.000 € je Carport	5.000 € je Garagenstellplatz 2.000 € je Carport	5.000 € je Garagenstellplatz 2.000 € je Carport
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,15	0,23	0,27	0,35
Ø Gebädefaktor [€/m²] bereinigter KP/Wohnfläche)	1.462	1.872	2.251	2.528

4.5 Ertragswertverfahren

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 Wohnung 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 2,0 entspricht einer **einfachen bis mittleren** Ausstattung der Wohnung.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 115 m² mit **einfacher bis mittlerer** Ausstattung des aus Baujahr und Modernisierungsjahr ermittelten vergleichbaren Baujahrs 1985 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 5,05 €/m² aus.

Mika - Mietwertkalkulator 2025

durchschnittliche Wohnraummiete

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

Landkreis	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stadt / Gemeinde	Bad Endbach
Gemarkung	Bottenhorn
angesetzter Bodenrichtwert	48 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1985
Ausstattung	einfach bis mittel (2,1)
Wohnfläche	115 m ²
durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	5,05 €/m ²
entspricht einer Miete von	580,75 €

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 erfasst.

Erzielbare Nettokaltmiete und jährlicher Rohertrag

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

116 m ² * 5,05 €/m ² =	586 €
Garage und Rundung	36 €
Zuschlag Wohnhaus 116 m ² * 0,50 €/m ²	58 €
Mietwert pro Monat rund	680 €

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 modellkonform geschätzt.

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

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

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

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 9,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 59,53% zu berücksichtigen ist. Die ImmoWertV sieht die Rundung auf die erste Nachkommastelle vor. $9,00 \cdot 1,5953 = 14,36 \text{ €/m}^2$.

Auf die Wohnfläche des Hauses bezogen sind das:

$$116 \text{ m}^2 \cdot 14,40 \text{ €/m}^2 = 1.670 \text{ €/Jahr}$$

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

$$2\% \text{ von } 680 \text{ €/Monat} \cdot 12 \text{ Monate/ Jahr} = 163 \text{ €/Jahr}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	367 €/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnhaus	1.670 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>163 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund 2.200 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 26,6% des Rohertrages.

4.5.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

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

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2026 die folgende Statistik veröffentlicht:

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

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

Stand: 1. Januar 2026

Liegenschaftszinssatz Laut der Statistik des IVD kann für große freistehende Einfamilienhäuser mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,0- 3,5% gerechnet werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)

Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohetragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Größe [m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
EFH unvermietete Objekte										
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%
2025 (2024-2025)	1,8	0,7	26,7	6,5	244	7,01 (4,44 - 11,81 €)	118 (38 - 340 €/m ²)	159	44	24%



**Immobilienmarkt-
bericht 2026**

Für unvermietete Einfamilienhäuser werden im Immobilienmarktbericht 2026 auf der Basis von Erhebungen der Jahre 2024/25 **1,80% ± 0,7%** bei einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren und einem Bodenwert von 118 €/m² und einer Größe von 159 m² genannt.

Lage des Objektes

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

Wesentlich ist auch die Größe des Gebäudes und das Umfeld. Nachfragen für kleinere Einfamilienhäuser sind häufiger was sich in einem geringeren Liegenschaftszinssätzen ausdrücken muss.

**Liegenschaftszinssatz
des Objektes**

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert von 48 €/m², einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und der Größe des Gebäudes einen Liegenschaftszinssatz **von 2,00%.**



4.5.4 Vorläufiger Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,00% und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren erhält man für das Wohnungseigentum einen Ertragsvervielfältiger von 19,5235.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	8.160 €/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	2.200 €/Jahr
=	Reinertrag (insgesamt)	5.960 €/Jahr
-	Bodenwertverzinsung 2,00% von 21.995 €	440 €/Jahr
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	5.520 €/Jahr
*	Vervielfältiger	19,5235
=	vorläufiger Ertragswert	107.770 €
+	Bodenwert	21.995 €
	vorläufiger Ertragswert	129.765 €

4.6 Vergleichsfaktoren gemäß Bewertungsgesetz

Erläuterungen zu Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der Objekte die in den Jahren bis 2025 beurkundet und bis Ende August 2025 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten.

Die Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt.

Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$. Die Vergleichsfaktoren erhalten je nach Grundstücksgröße und Baujahr einen Zu- oder Abschlag (Korrekturwert), bevor sie mit der Wohnfläche multipliziert werden. Diese Korrekturwerte sind unabhängig vom Bodenrichtwert.

Einzelne Besonderheiten des Grundstücks können in einem pauschalier-ten Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt werden. Individuelle Besonderheiten des Grundstücks können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens Berücksichtigung finden.

Vergleichsfaktoren im Marktbereich 2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 120 m² Wohnfläche ist im Bodenwertbereich bis 49 €/m² mit 1.581 €/m² angegeben.

Für das Gebäude mit dem Baujahr vor 1950 auf dem 455 m² großen Grundstück ist zwischen den Korrekturwerten -416 €/m² mit 400 m² Grundstück und -374 €/m² mit 500 m² zu interpolieren. Ein Korrekturwert von -395 €/m² ist zu berücksichtigen.

Der korrigierte Vergleichsfaktor von $(1.581 - 395) \text{ €/m}^2 = 1.186 \text{ €/m}^2$ mit der Wohnfläche von 258 m² ergibt einen Vergleichswert von

$$1.186 \text{ €/m}^2 * 116 \text{ m}^2 = 137.576 \text{ €}$$

Genauigkeitsgrenzen des Vergleichswertes:

$$110.061 \text{ €} < 137.576 \text{ €} < 165.091 \text{ €}$$

Der mit Hilfe des Vergleichsfaktors ermittelte Wert bestätigt sowohl den vorläufigen Sachwert als auch den vorläufigen Ertragswert.

Vergleichsfaktoren (VF) für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) – Marktbereich 2

Marktbereich 2	Vergleichsfaktoren (VF) in € pro m² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich			
Wohnfläche m²	bis 49 €/m² (25 €/m²)	50 bis 99 €/m² (75 €/m²)	100 bis 150 €/m² (125 €/m²)	
100	1.784	2.330	2.877	
110	1.673	2.170	2.667	
120	1.581	2.036	2.492	
130	1.503	1.923	2.344	
140	1.436	1.827	2.217	
150	1.378	1.743	2.107	
160	1.328	1.669	2.011	
170	1.283	1.604	1.926	
180	1.243	1.547	1.850	
190	1.208	1.495	1.783	
200	1.176	1.449	1.722	
210	1.147	1.407	1.667	
220	1.120	1.369	1.617	
230	1.096	1.334	1.571	
240	1.074	1.302	1.530	
250	1.054	1.272	1.491	

Tabelle: VF (EFH/ZFH), Marktbereich 2 Lahn-Dill-Kreis, Landkreis Marburg-Biedenkopf

Korrekturwerte (KW) für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) in €/m² - Marktbereich 2

Marktbereich 2	Baujahr (EFH/ZFH)							
	1950 - 1954 (1952)	1955 - 1964 (1960)	1965 - 1974 (1970)	1975 - 1984 (1980)	1985 - 1994 (1990)	1995 - 2004 (2000)	2005 - 2014 (2010)	ab 2015 (2020)
Grundstücksgröße m²	300	-458	-375	-271	-167	-63	41	145
	400	-416	-333	-229	-125	-21	83	187
	500	-374	-291	-187	-83	20	124	228
	600	-333	-250	-146	-42	62	166	270
	700	-291	-208	-104	0	104	208	312
	800	-249	-166	-62	42	146	250	354
	900	-208	-124	-20	83	187	291	395
	1.000	-166	-83	21	125	229	333	437
	1.100	-124	-41	63	167	271	375	479
	1.200	-82	1	105	209	313	417	520
	1.300	-41	43	146	250	354	458	562
	1.400	1	84	188	292	396	500	604
	1.500	43	126	230	334	438	542	646
								750

Tabelle: KW (EFH/ZFH), Marktbereich 2 Lahn-Dill-Kreis, Landkreis Marburg-Biedenkopf

4.7 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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind als Wertminderungen bzw. Werterhöhungen 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 und Zuschläge auf den abweichenden Objektzustand vorgenommen. Dabei ist noch zwischen unmittelbar notwendigen Reparaturen, welche in der Regel mit den vollen Kosten berücksichtigt werden und Unterhaltungsstau bzw. Fertigstellungsrückstand zu unterscheiden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem vorhandenen Objekt sind mindestens beim Sachwert die festgestellten Unzulänglichkeiten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der ca. 30 Jahre alte Wärmeerzeuger wird nicht mehr produziert, die Ersatzteilversorgung ist nicht mehr gewährleistet. Um eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren zu gewährleisten, muss in absehbarer Zeit mit dem Austausch gerechnet werden. Ich schätze einen Abschlag von 15.000 €.

Der Außenwandputz entspricht in technischer und optischer Hinsicht nicht dem Eindruck, der im Gebäudeinneren gewonnen wurde. Mindestens ein Anstrich mit der Ausbesserung von Schadstellen ist wertmindernd zu berücksichtigen. Ich schätze hierfür einen Abschlag von 7.000 €.

Die Decke über dem Obergeschoss ist nur teilweise gedämmt, ein Energieausweis liegt zudem nicht vor. Ein Abschlag von 1.500 € ist zu berücksichtigen.

Die Kellerräume, die sich weitgehend im Originalzustand befinden, sind bereits durch einen Abzug bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt worden.

Austausch des Wärmeerzeugers	15.000 €
Außenfassade überarbeiten	7.000 €
Dämmung der obersten Geschossdecke oder Dach	1.500 €
Fehlender Energieausweis	500 €
Summe	24.000 €

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 § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ableitung des Verkehrswerts

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

Vorläufiger Sachwert	148.819 €
- bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24.000 €
Sachwert zur Ableitung des Verkehrswerts	124.819 €

Verkehrswert

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

**Flur 23, Flurstück 167/2,
Hof- und Gebäudefläche, 455 m²
Bilzenweg 4,
35080 Bad Endbach- Bottenhorn**

zum Wertermittlungstichtag **12. Mai 2026** geschätzt auf

125.000 €

Der Wert ist nach dem Sachwertverfahren ermittelt worden.

Der zur Kontrolle zusätzlich ermittelte Ertragswert von 129.765 € und der aus Vergleichsfaktoren ermittelte Wert von 137.576 € jeweils abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bestätigen den Wert. Beim Ertragswert sind nicht die vollen Abzüge zu berücksichtigen, da hier Kosten der Instandhaltung berücksichtigt sind.

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs sind nicht wertrelevant.

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

Sinn- Fleisbach, den 15. Mai 2026

