

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**Gebäude- und Freifläche
Wertshäuser Straße 29
35625 Hüttenberg-Vollnkirchen
Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 92 K 12/25**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 02.01.2026 wie folgt ermittelt:

165.000,00 €

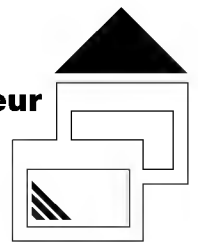
in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

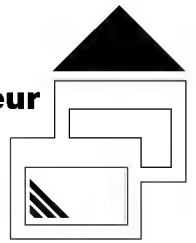
Grundbuch von Vollnkirchen, Blatt 1112
des Amtsgerichtes Wetzlar

lfd. Nr. 1, Vollnkirchen, Flur 2, Flurstück 36/1,
Gebäude- und Freifläche, Wertshäuser
Straße 29, Flächengehalt 685 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg

**1.1 Inhaltsübersicht**

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	9
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses/Anbaues im Einzelnen	10
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwert	12
4. Ertragswertverfahren	14
5. Sachwertverfahren	15
5.1 Wohnhaus	16
5.2 Anbau	17
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Wohnobjekt	18
5.4 Scheunengebäude	20
5.5 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtanlage	23
6. Verkehrswert	25
Anlage	
Berechnungen	A1-A4
Bilder	A5-A18
Grundrisskizzen	A19 -A20
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



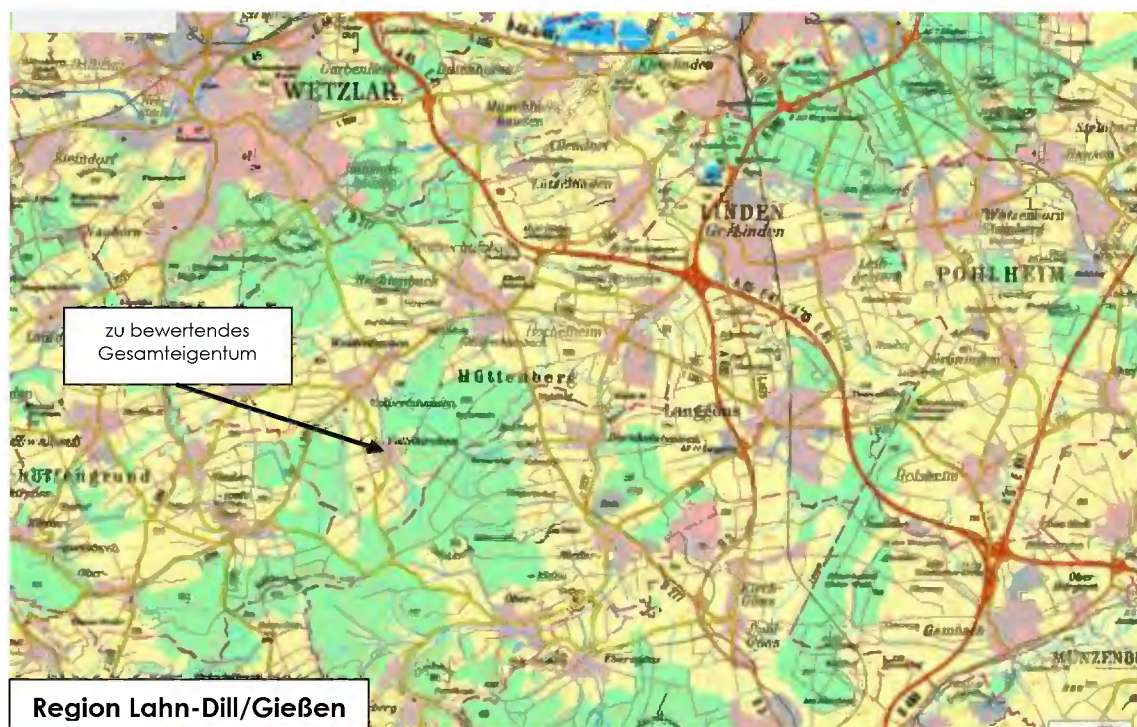
1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Eigentum liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrt von Vollnkirchen, einem Ortsteil der Gemeinde Hüttenberg im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis.

Die Gemeinde Hüttenberg hat ca. 10.500 Einwohner und liegt zwischen Wetzlar, Butzbach und Gießen südlich der Lahn.

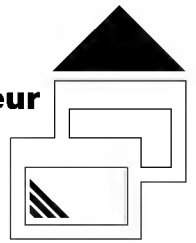
Die Nachbargemeinden sind im Norden Wetzlar und Gießen, im Nordosten Linden, im Südosten Langgöns und im Westen Schöffengrund.

Die Gemeinde besteht aus den sechs Ortsteilen Hüttenberg, Rechtenbach (bis 1968 Großrechtenbach und Kleinrechtenbach), Reiskirchen, **Vollnkirchen**, Volpertshausen und Weidenhausen.



Als im Rahmen der Gebietsreform in Hessen 1977 die Großgemeinde Hüttenberg aus den vier damaligen Gemeinden Hüttenberg (Orte: Hochelheim und Hörnsheim), Reiskirchen, Schwingbach (Orte: Rechtenbach (Klein- und Großrechtenbach), Vollnkirchen, Weidenhausen und Volpertshausen) gebildet wurde, blieben die beiden Zusammenschlüsse von 1968 (Hüttenberg und Rechtenbach) bestehen. So kommt es, dass Hüttenberg heute sechs Ortsteile hat, von denen einer, zur großen Verwirrung Fremder, ebenfalls den Namen Hüttenberg trägt.

Ursprünglich gehörte der Hüttenberg zum Herrschaftsgebiet der Grafen von Gleiberg. Nach deren Aussterben wurde der Besitz unter den Erbtöchtern aufgeteilt. Der große und einträgliche Hüttenberg blieb jedoch ungeteilt



und wurde fortan von den Pfalzgrafen von Tübingen und den Herren von Merenberg gemeinsam verwaltet. Als letztere sich 1246 die Gerichtsbarkeit über den Bezirk bestätigen ließen, wurde der Name Hüttenberg erstmals urkundlich erwähnt.

Vollnkirchen ist mit seinen ca. 420 Einwohnern der kleinste Ortsteil der Gemeinde Hüttenberg.

Der Ort liegt von Wald umgeben in einem Wiesental am nordöstlichen Rand des Naturparks Taunus südlich von Wetzlar. Durch den Ort fließt der Vollnkirchner Bach, auch Geschwindbach genannt.

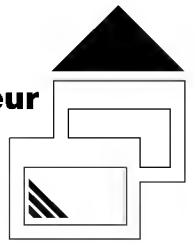
Die älteste bekannte urkundliche Erwähnung von Vollnkirchen findet sich in einer Urkunde des Klosters Seligenstadt im Westerwald und stammt vom 12. September 1276.

Den Ort prägen zahlreiche historische Gebäude und ein historischer Ortskern.

Das heute noch erkennbare Erscheinungsbild eines Straßendorfes entstand im Wesentlichen im 18. und 19. Jahrhundert. Zu beiden Seiten der Hauptstraße befanden sich große 2-geschossige Hofreiten in U- und Winkelform, die mit überbauten Torhäusern oder mit hohen sog. Hüttenberger Hofforen zur Straßenseite hin abgeschlossen waren. Die Wohnhäuser stehen in Trauf- oder Giebelstellung zur Straße, rückwärtig schließen sich Nebengebäude, Ställe und Scheunen an, dahinter wiederum Bauerngärten und Streuobstwiesen. Zu den zuvor beschriebenen Höfen zählt exakt auch das zu bewertende Gesamtobjekt.



Die Infrastruktur muss in Vollnkirchen als eher schlecht bezeichnet werden. Die meisten Dinge des täglichen Lebens müssen in den umliegenden, größeren Orten oder Städten erledigt werden.



1.6 Beschreibung des Eigentums

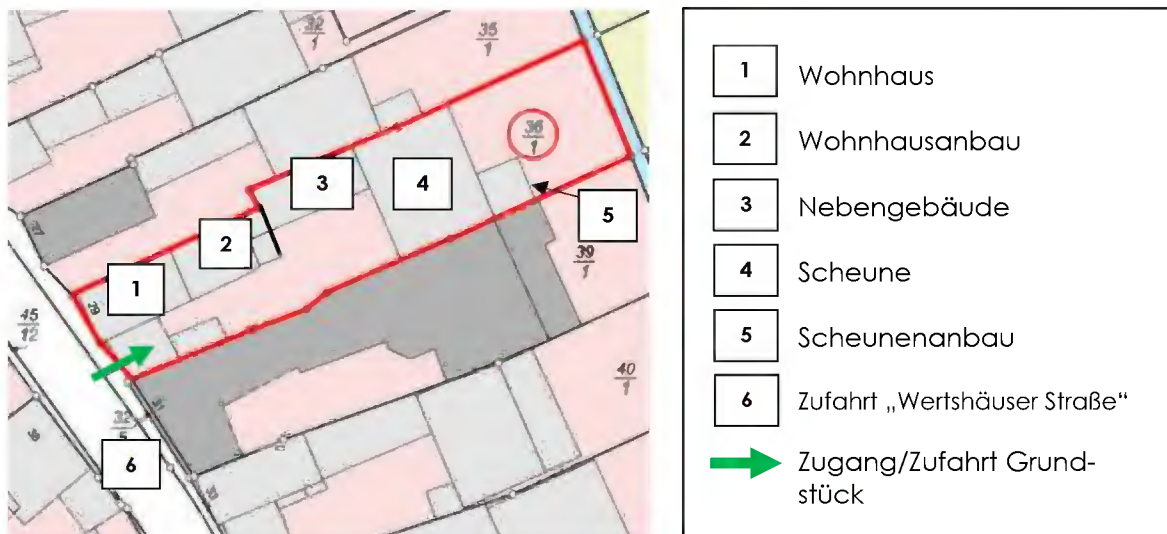
1.6.1 Allgemein

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Hofreite, bestehend aus einem Wohnhaus zur Straße hin mit Durchfahrt zum Innenhof, sowie einem dahinterliegenden Anbau an das Wohnhaus, einem wiederum daran anschließenden Nebengebäude, sowie einem quer zum Nebengebäude stehenden Scheunengebäude mit kleinem Anbau. Dahinterliegend ist eine kleine Grünfläche vorhanden.

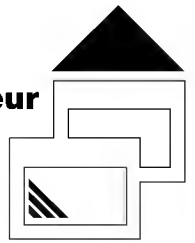
Durch die Grenzbebauungen des Gesamtobjektes, sowie des rechts angrenzenden Nachbargebäudes handelt es sich sozusagen um eine geschlossene Hofreite.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen. Es liegen zum Objekt keinerlei Unterlagen vor. Durch den Sachverständigen wurden Messungen vor Ort durchgeführt und vom Wohnhaus einfache Grundrisskizzen zu den Wohnbereichen zur Übersicht erstellt.

Zur besseren Übersicht über das Gesamtobjekt nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Bei dem vorderen Wohnhaus handelt es sich um ein altes Wohnhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach. Als Besonderheit ist die seitlich an das Wohnhaus vorhandene Durchfahrt (Torhaus) zum Innenhof des Gesamtobjektes zu nennen.



Für das Wohnhaus und den Anbau beträgt die Wohnfläche der weitgehend (wenig Aufwand herstellbar) abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss ca. 75 m² und die des Wohnbereichs im Obergeschoss ca. 87 m².

Der Zugang zum Wohnobjekt erfolgt vom Innenhof aus und ist weder behindertengerecht noch barrierefrei.

Vom zentralen Treppenhaus im Eingangsbereich hat man Zugang zum Erd- und dem Obergeschoss, sowie zum Keller.

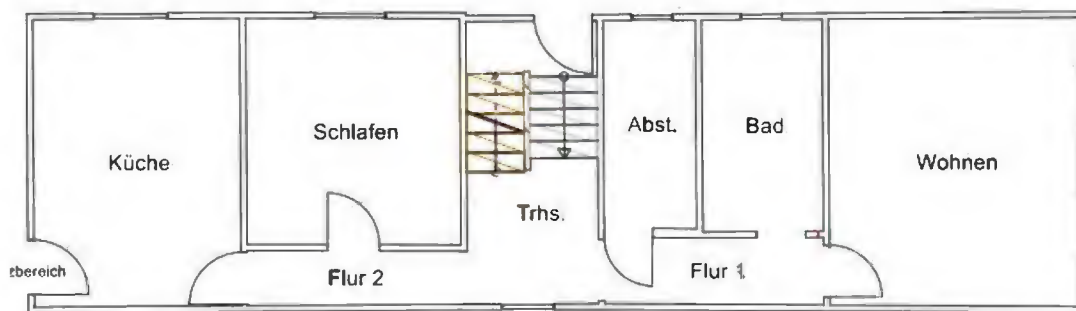


Abb.: Grundrisskizze Erdgeschoss zu Übersichtszwecken

Über die beiden Flure hat man Zugang zu den einzelnen Räumen. Diese sind eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Abstellraum, ein Bad, sowie ein Wohnzimmer zur Straße hin. Die Raumaufteilung ist als einfach, aber durchaus zweckmäßig zu bezeichnen.

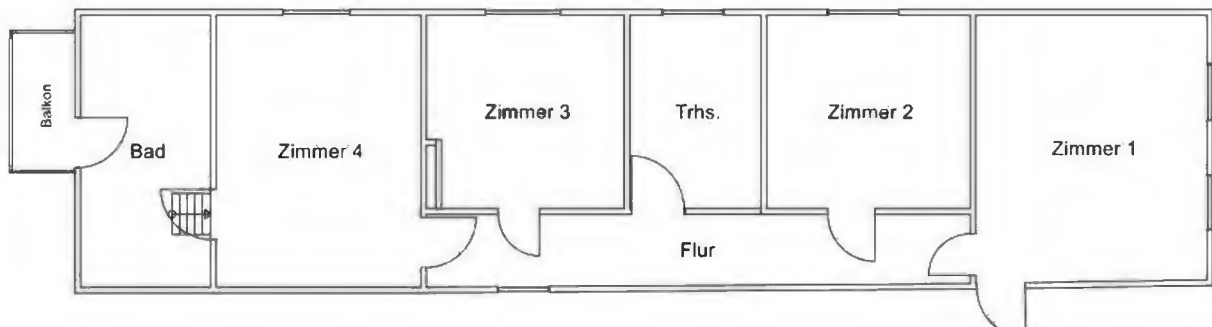
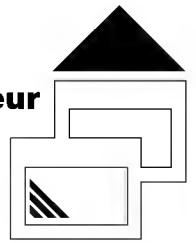


Abb.: Grundrisskizze Obergeschoss zu Übersichtszwecken

Auch im Obergeschoss erfolgt der Zugang zu allen Räumen über den zentralen Flur. Es gibt insgesamt 4 Zimmer, sowie ein Badezimmer mit kleinem Balkon. Insgesamt kann auch hier die Raumaufteilung als durchaus gefällig und zweckmäßig bezeichnet werden.

Das hinter dem Wohnhaus liegenden Nebengebäude, einem ehemaligen Stallgebäude, hat ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss (2-geschossig). Die Nutzfläche wird hier für den Erdgeschossbereich mit ca. 45 m² überschlagen. Auch hier erfolgt der Zugang über den Innenhof. Das Gebäude dient zu einfachen Abstellzwecken.



Gleiches gilt für das große Scheunengebäude, welches sich quer im hinteren Grundstücksbereich befindet. Durch die Hanglage des Grundstückes ist das Gebäude zumindest in Teilbereichen unterkellert und hofseitig 2-geschossig zu sehen.

Die Nutzfläche des Gebäudes wird für das Erdgeschoss auf ca. 120 m² geschätzt. Das Gebäude ist als grundsätzlich zweckmäßig anzusehen und dient heute als einfache Abstellfläche.



Gleiches gilt für den kleinen Scheunenanbau auf der Rückseite.

Die Außenanlage besteht lediglich aus der einfach befestigten Hoffläche, sowie der Grünfläche hinter den Gebäuden, auf der wenige Bepflanzungen zu finden sind. Der Zugang/die Zufahrt zum Innenhof erfolgt durch ein Holztor.

1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktionen erfolgen ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen und Angaben der Eigentümerin. Es liegen zum Objekt keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Aufgrund des geschätzten Baujahres wird darauf hingewiesen, dass u.U. Baustoffe verwendet worden sein können, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Auffälligkeiten sichtbar.

Das Gesamtobjekt befindet sich in einem weitgehend funktionalen und nutzbaren Gesamtzustand und ist bewohnt.

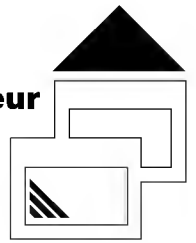
Das jeweilige Baujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Das Alter des ursprünglichen Wohnhauses wird aber deutlich > 70 Jahre geschätzt. Auch die Nebengebäude und die Scheune sind deutlich älter.

Das Kellergeschoss ist klassisch gemauert. Der freiliegende Kellerbereich ist mit Natursteinen verkleidet. Die weitere darüberliegende Bebauung ist unbekannt und hat einen einfachen Außenputz. Der Keller zeigt typische Feuchtigkeitsprobleme.

Der Dachstuhl ist eine ungedämmte Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und in einem für das Alter guten Zustand.

Es wurden am Wohngebäude über die Jahre einfache Renovierungen und Sanierungen durchgeführt, die aber bereits wieder größtenteils deutlich in die Jahre gekommen sind.

Es sind ältere Kunststofffenster mit einer Isolierverglasung vorhanden, sowie Rollläden vorhanden. Hoftor und Zugangstür sind sehr alte Holzkonstruktionen.



Die Innenausstattung hat einen eher einfachen als mittleren Standard und ist sichtbar in die Jahre gekommen.

Gleiches gilt auch für die technische Ausstattung und die Bäder. Diese sind zwar weitgehend funktional aber nur bedingt zeitgemäß.

Als Wärmequelle dienen elektrische Infrarotheizplatten. Dazu gibt es im Wohnzimmer des Erdgeschosses noch einen Holzofen. Stellenweise sind noch vereinzelt Nachtspeicheröfen vorhanden. Die Gebäudeelektrik wurde überarbeitet.

Das Scheunengebäude ist eine Mischung aus Fachwerk mit aus Klinkern ausgemauerten Gefachen, sowie in Teilbereichen komplett gemauert. Auch das Gebäude ist sehr deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Das Satteldach ist auch hier eine Holzkonstruktion und hat eine Wellbetonfaserplatteneindeckung (wahrscheinlich aufgrund des Alters mit Asbest).

Der Scheunenanbau ist in Teilbereichen eine komplette Holzkonstruktion.

Das Nebengebäude ist komplett ähnlich wie die Scheune ausgeführt. Das Erdgeschoss ist komplett gemauert und der darüberliegende Teil ist eine Fachwerkkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen. Beide Gebäude haben keine technische Ausstattung.

Für alle Gebäude ist aufgrund des sichtbaren Zustandes von einem gewissen erforderlichen Renovierungs- und Sanierungsbedarf auszugehen.

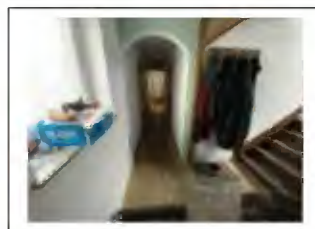
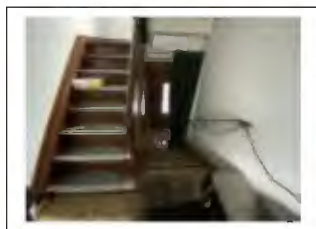
Der Innenhof ist größtenteils mit Natursteinen gepflastert/befestigt. Der hinter der Scheune befindliche und einsehbare Grundstücksbereich ist eine einfache Grünfläche mit Bepflanzungen.

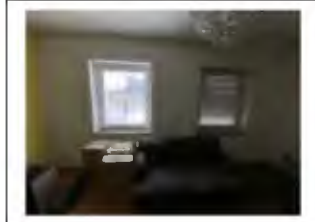
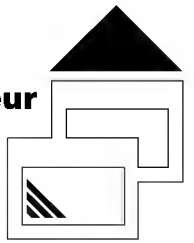
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses/Anbaues im Einzelnen

Es erfolgt eine bildliche Darstellung der Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss, sowie dem Nutzbereich im Kellergeschoss.

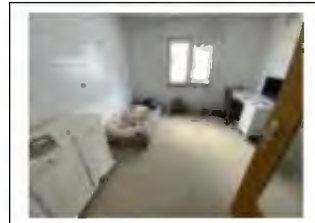
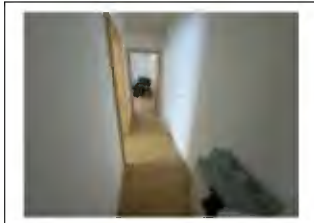
Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen zusätzlichen Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

-Wohnbereich Erdgeschoss-

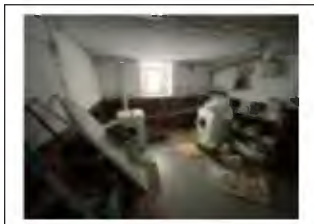


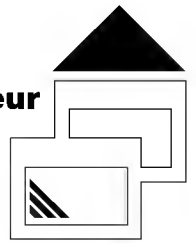


-Wohnbereich Obergeschoss-



-Nutzbereich Kellergeschoss-





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des Gesamtobjektes erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung von Erträgen nicht unbedingt in den Vordergrund gestellt werden kann.

Das Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens.

Aufgrund der Unschärfe in den Ansätzen erfolgt eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren lediglich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

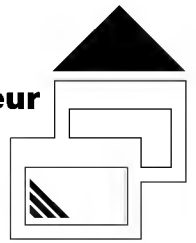
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.



(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Gemeinde Hüttenberg, Gemarkung Vollnkirchen führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, Mischgebiet. Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:
(gilt als erschließungsbeitragsfrei)

Die Werte wurden mit den aktuellen Daten aus www.boris.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt auch keine weitere konjunkturelle Anpassung.

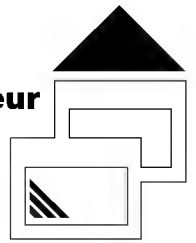
Flurstück 36/1	=	85,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	650 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

Es kann somit ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$85,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 685,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 58.225,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße im Vergleich zur Richtwertgrundstücksgröße, der vorhandenen Ausnutzung erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

→ der Bodenwert des Flurstückes 36/1 beträgt gerundet 58.200,00 €



4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist im § 27 ff. der ImmoWertV 21 geregelt und eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodischer Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

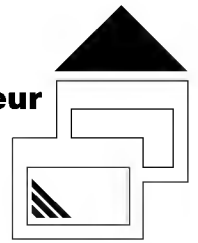
Gemäß den Ansätzen des Immobilienmarktbericht 2025 werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs. 2, ImmoWertV21). Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Basis der Daten des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises. Es findet das allgemeine Ertragswertverfahren §28 Anwendung.

Ausgangspunkt ist eine mögliche Kaltmiete (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten). Das Ertragswertverfahren dient bei Objekten dieser Art lediglich als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Objekt nicht zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde und somit ein Ertragswert keinen adäquaten Wert liefert.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt im eher einfachen als mittleren Bereich.

Das Objekt befindet sich weitgehend in einem nutzbaren Zustand. Die Ertragsansätze für die Nebengebäude sind nur bedingt aussagekräftig, da die Gebäude nur noch zu einfachen Abstellzwecken genutzt werden. Eine Nutzung auf Basis der ursprünglichen Verwendung ist nicht mehr bzw. nur sehr bedingt gegeben.

(*Basis Mika Gutachterausschuss, Marktdaten sowie Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis 2025)



Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]
-Wohnhaus mit Anbau-	162,68 m²		954,80	11.457,60
Wohnbereich 1 -Erdgeschoss-	75,03 m²	5,95	446,43	5.357,16
Wohnbereich 2 -Obergeschoss	87,65 m²	5,80	508,37	6.100,44
-Scheune-			100,00	1.200,00
Gebäude	1 Stck.	100,00	100,00	1.200,00
-Nebengebäude-			30,00	360,00
Gebäude	1 Stck.	30,00	30,00	360,00
Gesamtsumme:	Σ = 162,68 m²		Σ = 1.084,80	Σ = 13.017,60

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 13.017,60 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2025 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2025):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

je Wohnung 359 € = 2 WE x 359,00 € = 718,00 €

je Garage* 47 € = 2 Stck. x 47,00 € = 94,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche: 162,68 m² x 14,00 €/m² = 2.277,52 €

Garage*: 5 Stck. x 106,00 €/Stck. = 530,00 €

Mietausfallwagnis:

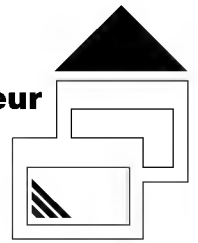
Wohnen: 13.017,60 € x 2,0 % = 260,35 €

Bewirtschaftungskosten gesamt = 3.879,87 €

(entspricht 29,8 % des Rohertrages p.a.)

* Für das Scheunengebäude erfolgt bei den Instandhaltungskosten ein Ansatz wie für drei Garagen und das Nebengebäude wie für zwei Garagen aufgrund des baulichen Aufwandes bei der Instandhaltung. Bei der Verwaltung lediglich als je eine „Garage“.

Aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag des Grundstückes.



-16-

Rohrertrag	=	13.017,60 €
./.. Bewirtschaftungskosten	= -	3.879,87 €
= Reinertrag des Grundstückes	=	9.137,73 €

Als weiterer Schritt ist der Anteil des Bodenwertes am Reinertrag zu ermitteln.

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 2,50 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis, Zweifamilienhaus, durchschnittliche Lage, niedrige Restnutzungsdauer → sachverständiger Ansatz)

Es ergibt sich folgender Anteil des anteiligen Bodenwertes am Reinertrag:

$$58.200,00 \text{ €} \times 2,50 \% = 1.455,00 \text{ €}$$

Aus der Differenz zwischen Reinertrag und Bodenverzinsungsanteil kann nunmehr der Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag ermittelt werden.

Reinertrag des Grundstückes	=	9.137,73 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	= -	1.455,00 €
Gebäudeertragsanteil	=	7.682,73 €

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigtabelle, einem Liegenschaftszins von 2,50 % und einer modifizierten Restnutzungsdauer von 16 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 13,06 (**Ansatz/ Ermittlung Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

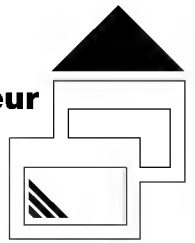
Reinertrag der baulichen Anlage:	7.682,73 €
Barwertfaktor	x 13,06
Gebäudeertragswert	= 100.336,45 €

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 36/1	=	58.200,00 €
Gebäudeertragswert	=	100.336,45 €

Vorläufiger Ertragswert	=	158.536,45 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



Ansatz wie folgt:

- **geschätzter** allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards und modifizierten Restnutzungsdauer (keine Vollsanierung)

- Gesamtobjekt	-pauschal-	=	12.000,00 €
			<hr/>
			= 12.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	158.536,45 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	12.000,00 €
Ertragswert	=	146.536,45 €
Ertragswert gerundet	=	146.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekte beträgt 146.000,00 €.

5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist im § 35 ff. der ImmoWertV 21 geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

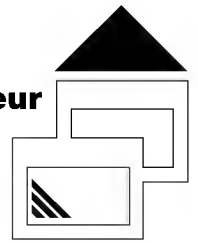
(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.



Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§21, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Basis sind die Normalherstellungskosten NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4).

Durch den Gutachterausschuss des Lahn-Dill-Kreises wurde kein Regionalfaktor festgelegt.

Es erfolgt eine getrennte Betrachtung des von der Straße aus sichtbaren Wohnhauses, dem nicht einsehbaren Anbau hinter dem Wohnhaus, sowie der Scheune im hinteren Grundstücksbereich. Durchfahrt und Nebengebäude werden pauschal angesetzt. Es erfolgt eine Ermittlung einer modifizierter Restnutzungsdauer auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen.

5.1 Wohnhaus

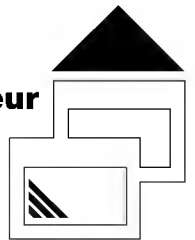
Gewählt nach NHK 2010:

Ansatz Typ 1.12:

Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss



Wohnhaus	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung*		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* Elektro Einzel und Kaminofen						
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.12	570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1.100 €/m ²	
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	



Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m ² BGF =	131,10 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 635 €/m ² BGF =	95,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 635 €/m ² + 0,5 x 11 % x 730 €/m ² BGF =	75,08 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 635 €/m ² BGF =	69,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 635 €/m ² BGF =	69,85 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 635 €/m ² BGF =	31,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 635 €/m ² + 0,5 x 9 % x 730 €/m ² BGF =	61,43 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 635 €/m ² BGF =	57,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 635 €/m ² BGF =	38,10 €/m ² BGF
	Zwischensumme:	629,56 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung wegen Bauweise, gewählt Faktor 1,00 :	Faktor 1,00
	Gesamtsumme:	629,56 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 629,56 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$629,56 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.197,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$210,40 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.197,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 252.017,12 \text{ €}$$

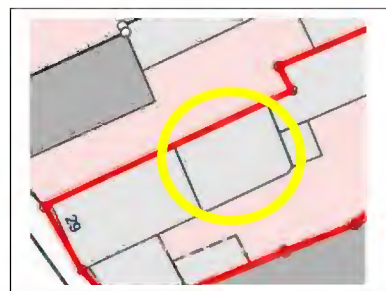
→ der Herstellungswert des Wohnhauses beträgt 252.017,12 €

5.2 Anbau

Gewählt nach NHK 2010:

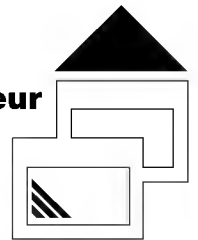
Ansatz Typ 3.32:

**wie Wohnhaus, zweiseitig angebaut
Erd- und Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss.**



Wohnhaus-Anbau	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung*	1					9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%

* Elektro-Einzel



Kostenkennwerte Gebäudeart 3.32**	545 €/m ²	605 €/m ²	695 €/m ²	840 €/m ²	1.050 €/m ²	
EG, OG, nicht ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
**zweiseitig angebaut						
Außenwände	1 x 23 % x 545 €/m ² BGF =					125,35 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 605 €/m ² BGF =					90,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 605 €/m ² + 0,5 x 11 % x 695 €/m ² BGF =					71,50 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =					66,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 605 €/m ² BGF =					66,55 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 605 €/m ² BGF =					30,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 605 €/m ² BGF					54,45 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 545 €/m ² BGF =					49,05 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 605 €/m ² BGF =					36,30 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					590,75 €/m² BGF
	keine weitere Anpassung aufgrund der Bauweise:					Faktor 1,00
	Gesamt:					590,75 €/m² BGF

Der ermittelte NHK 2010 –Wert beträgt 590,75 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$590,75 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.123,96 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Anbau:

$$174,93 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.123,96 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 196.614,32 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert des Anbaues beträgt 196.614,32 €

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung Wohnobjekt

Herstellungswert Wohnhaus 252.017,12 €

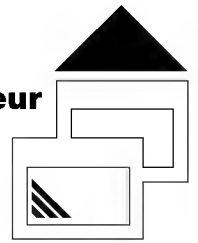
Herstellungswert Anbau 196.614,32 €

→ Herstellwert Wohnobjekt 448.631,44 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Es liegen gegenüber dem ursprünglichen Baustandard Renovierungen und Sanierungen vor, die aber größtenteils bereits wieder in die Jahre gekommen sind. Es erfolgt daher auch nur ein anteiliger Punkteansatz.



Es erfolgt die Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1)

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: unbekannt

Alter: geschätzt > 70 Jahre

Aufgrund diverser Modernisierungselemente können gemäß Punktetabelle (Tabelle 1) gemäß Aufstellung 3,0 Punkte vergeben werden.

Daraus ergibt sich ein einfacher Modernisierungsgrad für das Objekt (es erfolgt teilweise an anteiliger Punkteansatz, da die Leistungen zum Teil bereits wieder nicht mehr zeitgemäß sind).

Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Leitungssysteme	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Innenausbau	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Bad	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Summe:	3,00 Pkt. = einfacher Modernisierungsgrad

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird wie folgt ermittelt:

Zunächst wird das relative Alter des Objektes ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{70}{70} \times 100 \% = 100,0 \% \rightarrow \text{Der Wert ist deutlich höher als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 3 Punkten (55 \%)}$$

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sieht wie folgt aus:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 0,9033 \times \frac{70^2}{70} - 1,9263 \times 70 + 1,2505 \times 70 = 15,93$$

(Die Werte für a, b und c stammen aus der Tabelle 3 bei 3 Modernisierungspunkten gemittelt)

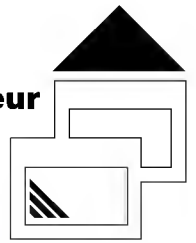
→ Mod. Restnutzungsdauer Gesamtobjekt: 16 Jahre

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 16 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 77,1 \%$$

Wertminderung 77,1 % v.H. des Herstellungswertes = 345.894,84 €

→ 448.631,44 € - 345.894,84 € = 102.736,60 €

→ **Der Zeitwert (alterswertgemindert) des Wohnobjektes beträgt 102.736,60 €**



5.4 Scheunengebäude

Gewählt: ähnlich

Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
(Scheunengebäude)

- teilweise Fachwerkbauweise
- teilweise massive Bauweise
- tlw. unterkellert
- keine technischen Anlagen
- Gebäudegröße keine Anpassung
- Dach-Obergeschoss als Zulage = 350 €/m² inkl. Baupreisindex



Der festgelegte NHK 2010 –Wert beträgt 250,00 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

Der heutige Baupreisindex bezogen auf 2010 beträgt: 1,9026*

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 475,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheunengebäude Erdgeschoss:

$$133,35 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 475,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 63.427,93 \text{ €}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Scheunengeb. „Ober-/Dachgeschoss“ als Zulage:

$$133,35 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 350,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 46.672,50 \text{ €}$$

Herstellungswert Erdgeschoss: 63.427,93 €

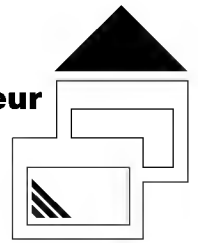
Herstellungswert Ober-Dachgeschoss: 46.672,50 €

Summe Herstellungswert Scheunengebäude: 110.100,43 €

Wertminderung wegen Alters:

Entsprechend dem Alter des Gebäudes wird nun noch eine Wertminderung wegen abnutzungsbedingter Alterung und verminderter wirtschaftlicher Nutzbarkeit berechnet.

Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem baulich, konstruktiv deutlich in die Jahre gekommenen Zustand. Es ist auch hier in den nächsten Jahren mit erhebliche Kosten für einen etwaigen Erhalt zu rechnen. Insgesamt ist die Scheune aber in einem für das Later ansonsten guten und einfach nutzbaren Zustand.



Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards)

Baujahre: unbekannt

Alter: >> 50 Jahre

→ sachverständig gewählte, fiktive Restnutzungsdauer Objekt auf Basis des sichtbaren Zustandes: 12 Jahre

$$\frac{50 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 76,0 \%$$

Wertminderung 76,0 % v.H. des Herstellungswertes = 83.676,33 €

→ 110.100,43 € - 83.676,33 € = 26.424,10 €

→ **Der Zeitwert (alterswertgemindert) des landw. Gebäudes beträgt 26.424,10 €**

5.5 Weiterführende Sachwertberechnung Gesamtanlage

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohngebäude	102.736,60 €
Zeitwert (alterswertgemindert) landwirt. Gebäude	26.424,10 €
Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtanlage	129.160,70 €

Besondere Bauteile (Zeitwert inkl. BNK):

- Nebengebäude	= + 16.000,00 €
- Balkon	= + 2.000,00 €
- Durchfahrt	= + 6.000,00 €
- Anbau Scheune	= + 3.000,00 €
- Zulage Kaminofen	= + 2.000,00 €

Gebäudesachwert insgesamt: 158.160,70 €

Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

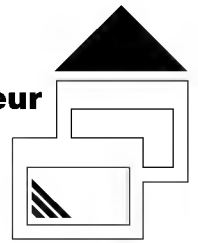
- Hoffläche/Zufahrt (geschätzt)	= + 5.000,00 €
---------------------------------	----------------

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 163.160,70 €

Bodenwert Flurstück 36/1 = + 58.200,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 221.360,70 €

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke/Objekte realisierten Kaufpreise angepasst werden.



Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktor, der dem Immobilienmarkt abgeleitet wurde.

Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung und Bauweise erfolgt im vorliegenden Fall eine sachverständige Marktanpassung mittels Faktor: 0,80

$$221.360,70 \text{ €} \times 0,80 = 177.088,56 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 177.088,56 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

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

Der Gutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei- augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

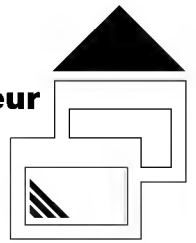
- **geschätzter** allgemeiner Renovierungs- und Sanierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen, angesetzten Standards und modifizierten Restnutzungsdauer (keine Vollsanierung)

- Gesamtobjekt	-pauschal-	=	12.000,00 €
			<hr/>
		=	12.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	177.088,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 12.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	165.088,56 €
gerundet	=	165.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 165.000,00 €.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Gesamtobjektes nach dem Sachwertverfahren, da bei Objekten dieser Art die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall als nur einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens herangezogen werden.

Der ermittelte Ertragswert liegt im üblichen Spannenbereich. Der wertbestimmende Sachwert konnte entsprechend verifiziert werden.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Sachwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Wertshäuser Straße 29, 35625 Hüttenberg-Vollnkirchen, lfd.Nr. 1, Flur 2, Flurstück 36/1, zum Bewertungsstichtag 02.01.2026, auf

165.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit der Eigentümerin nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 12.02.2026



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettmar
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

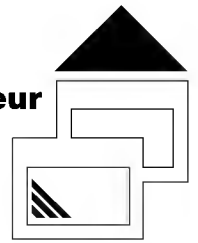
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten.

Es ist in 3-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-2. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Wetzlar

Die 3. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar

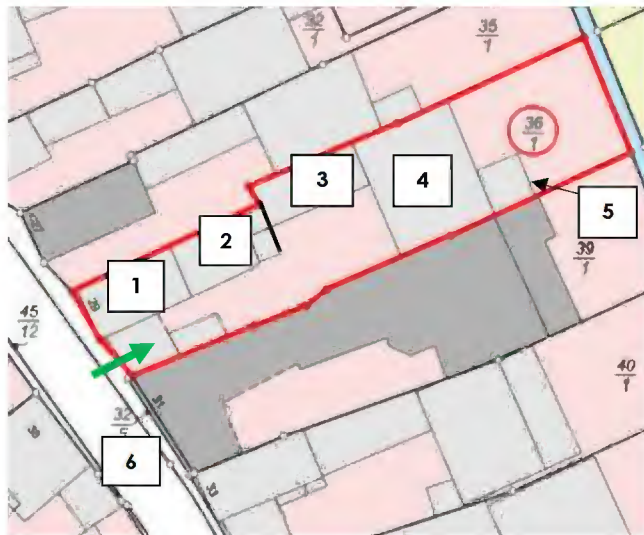
Die Werte zur Berechnung der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war die Scansoftware Metaroom. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Die Werte zur Ermittlung der Brutto-Grundflächen wurden aus dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen und vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war ein Messgerät Typ Leica BLK 3D.

Es lagen dem Sachverständigen zum Objekt keine Bau- und Planunterlagen vor. Die dargestellten Grundrisse wurden vom Sachverständigen zu Übersichtszielen erstellt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Zur besseren Übersicht der Gesamtanlage zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

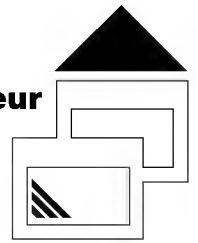


- 1 Wohnhaus
- 2 Wohnhausanbau
- 3 Nebengebäude
- 4 Scheune
- 5 Scheunenanbau
- 6 Zufahrt „Wertshäuser Straße“
- Zugang Grundstück

Wohnflächenberechnung:

-Erdgeschoss-

Windfang:	0,97 x 2,14	=	2,08 m ²
Trhs.:	(2,14 x 2,18) + (1,10 x 0,19)	=	4,87 m ²
Abst.:	1,51 x 3,46	=	5,22 m ²
Bad:	1,97 x 3,46	=	6,82 m ²
Wohnen:	4,71 x 4,09	=	19,26 m ²
Flur 1:	3,75 x 1,08	=	4,05 m ²
Flur 2:	0,90 x 4,48	=	4,03 m ²
	Übertrag	=	46,33 m ²



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar

		Übertrag	=	46,33 m ²
Schlafen:	3,49 x 3,69		=	12,88 m ²
Küche:	4,68 x 3,38		=	15,82 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt				= 75,03 m²
				=====

-Obergeschoss-

Trhs.:	1,43 x 2,32		=	3,32 m ²
Flur:	1,27 x 9,64		=	12,24 m ²
Zimmer 1:	4,10 x 4,69		=	19,23 m ²
Zimmer 2:	3,60 x 3,43		=	12,35 m ²
Zimmer 3:	(3,51 x 3,43) – (1,22 x 0,27)		=	11,71 m ²
Zimmer 4:	4,82 x 3,63		=	17,50 m ²
Bad:	(4,82 x 2,30) – (0,69 x 0,73)		=	10,58 m ²
Balkon:	ca. 1,15 x 2,50 x ¼		=	0,72 m ²
				<hr/>
Wohnfläche Obergeschoss, gesamt				= 87,65 m²
				=====

Zusammenstellung Wohnfläche:

Erdgeschoss + Obergeschoss	=	75,03 m²	+	87,65 m²	=	162,68 m²
						=====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

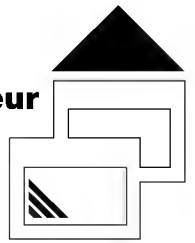
(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

Kellergeschoss:	(10,20 + 10,40)/2 x 5,107*	=	52,60 m ² BGF
Erdgeschoss:	(10,20 + 10,40)/2 x 5,107*	=	52,60 m ² BGF
Obergeschoss:	(10,20 + 10,40)/2 x 5,107*	=	52,60 m ² BGF
Dachgeschoss:	(10,20 + 10,40)/2 x 5,107*	=	52,60 m ² BGF
<hr/>			

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt				= 210,40 m² BGF
				=====

* BLK 3D Maß



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar

-Wohnhausanbau- 2

Erdgeschoss: $[(8,90 + 8,80)/2 \times 5,107^*] - (0,30 \times 0,60/2) + [(5,40 + 5,60)/2 \times 2,40] = 58,31 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Obergeschoss: $[(8,90 + 8,80)/2 \times 5,107^*] - (0,30 \times 0,60/2) + [(5,40 + 5,60)/2 \times 2,40] = 58,31 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss: $[(8,90 + 8,80)/2 \times 5,107^*] - (0,30 \times 0,60/2) + [(5,40 + 5,60)/2 \times 2,40] = 58,31 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhausanbau, gesamt = 174,93 m² BGF

=====

* BLK 3D Maß

-Nebengebäude- 3

Erdgeschoss: $(11,10 \times 2,70) + [(11,10 + 11,40)/2 \times 2,00] = 52,47 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss: $(11,10 \times 2,70) + [(11,10 + 11,40)/2 \times 2,00] = 52,47 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Nebengebäude, gesamt = 104,94 m² BGF

=====

➔ Die Nutzfläche beträgt im Erdgeschoss überschlagen 45,00 m².

-Scheune- 4

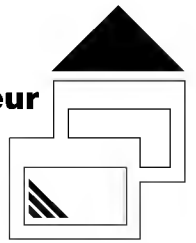
Erdgeschoss: $[(5,00 + 5,40)/2 \times 12,70] + [(5,00 + 5,60)/2 \times 12,70] = 133,35 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss: $[(5,00 + 5,40)/2 \times 12,70] + [(5,00 + 5,60)/2 \times 12,70] = 133,35 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Scheune, gesamt = 266,70 m² BGF

=====

➔ Die Nutzfläche beträgt im Erdgeschoss überschlagen 120,00 m².



-A4-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar

-Scheunenanbau-

5

Erdgeschoss: $(4,80 + 4,90)/2 \times 4,60 = 22,31 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Dachgeschoss: $(4,80 + 4,90)/2 \times 4,60 = 22,31 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Gesamt Brutto-Grundfläche – Scheunenabau, gesamt = 44,62 m² BGF
=====

→ Die Nutzfläche beträgt im Erdgeschoss überschlagen 20,00 m².

Ingenieurbüro für Bauwesen

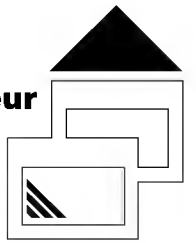
Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesensstraße 1
35325 Mücke-Wettarasen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de



Mücke, den 02.10.2025/überarbeitet 04.02.2026

3D-Foto: 3D_IMG 2025-09-24 110859





-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



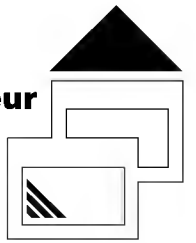
Bild 1: Straßen-/Seitenansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht



Bild 3: Straßenansicht



-A6-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



Bild 4: Rückansicht



Bild 5: Seiten-Rückansicht

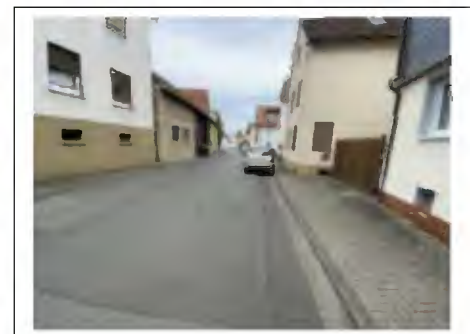
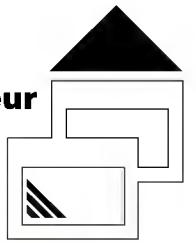


Bild 6: Zufahrt „Wertshäuser Str.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



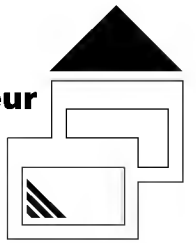
Bild 7: Hofansicht/Eingangstor



Bild 8: Hofansicht



Bild 9: Hofansicht Scheune/Nebengeb.



-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



Innenansichten
Wohnfläche
-Erdgeschoss-

Bild 10: Treppenhaus



Bild 11: Trhs./Flur 2

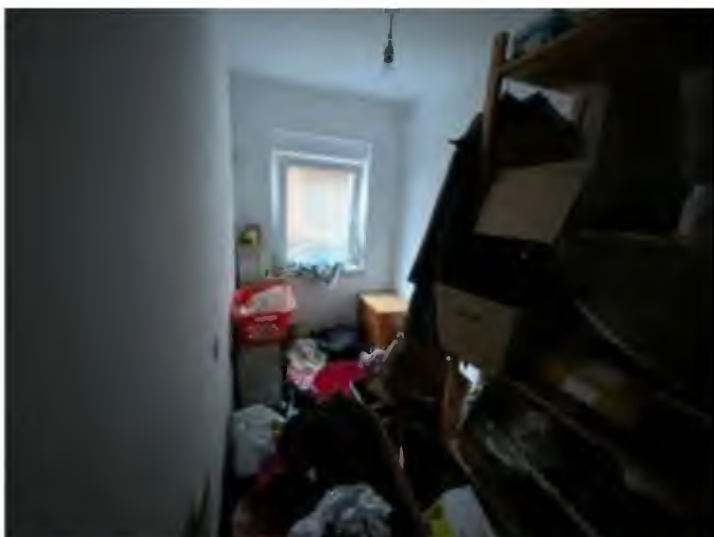
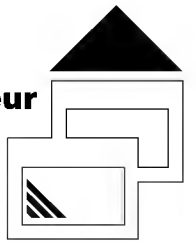


Bild 12: Abstellen



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



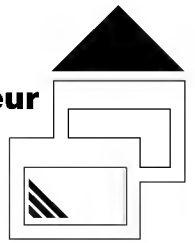
Bild 13: Bad



Bild 14: Wohnen



Bild 15: Flur 2



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



Bild 16: Schlafen



Bild 17: Küche

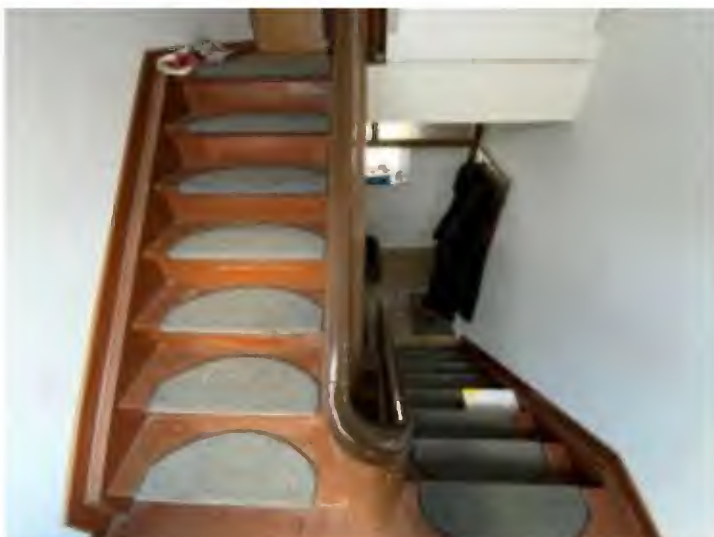
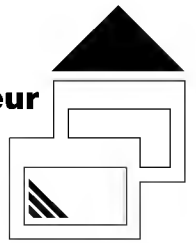


Bild 18: Treppe EG - OG



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



Innenansichten
Wohnfläche
-Obergeschoss-

Bild 19: Trhs.

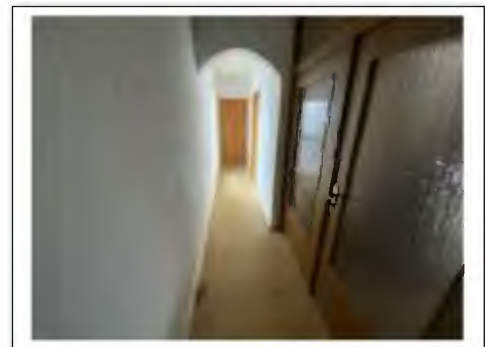
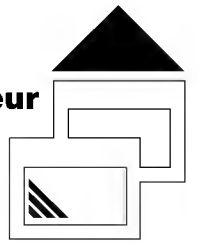


Bild 20: Flur



Bild 21: Zimmer 1



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



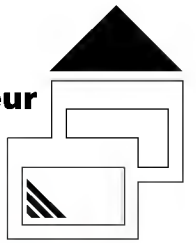
Bild 22: Zimmer 2



Bild 23: Zimmer 3



Bild 24: Zimmer 4



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



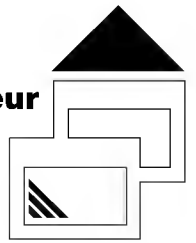
Bild 25: Bad



Bild 26: Balkon



Bild 27: Treppe OG - DG



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



**Innenansichten
Nutzfläche
-Dachgeschoss-**

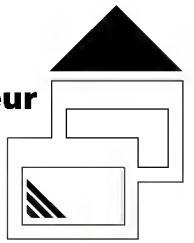
Bild 28: Dachboden



Bild 29: Dachboden



Bild 30: Dachboden



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



Bild 31: Zugang Kellergeschoss

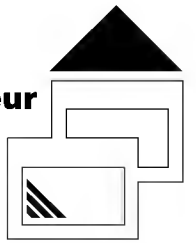


**Innenansichten
Nutzfläche**
-Kellergeschoss-
Wohnhaus/Anbau

Bild 32: Abstellen



Bild 33: Waschküche



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



Bild 34: Keller

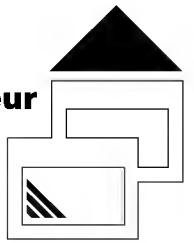


Bild 35: Flur



Bild 36: Keller





-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



**Innenansichten
Nutzfläche**
-Erdgeschoss-
Nebengebäude/Scheune

Bild 37: Abstellen

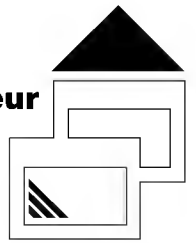


Bild 38: Abstellen



Bild 39: ehem. Stallungen





-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



Bild 40: ehem. Stall

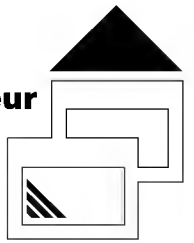


Bild 41: Scheune



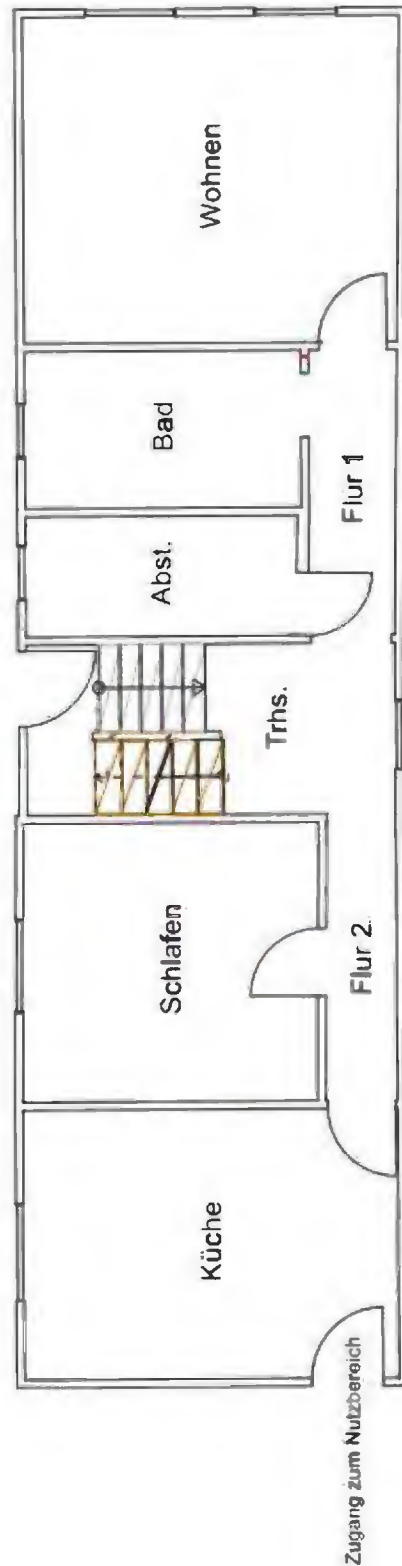
Bild 42: Scheune



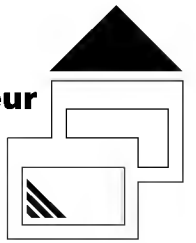


Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar

Die nachfolgenden Grundrisse des Wohnbereiches wurden vom Sachverständigen auf Grundlage von Metaroom erstellt. Sie dienen lediglich zu Übersichtszwecken und sind nicht maßstäblich. Alle Angaben ohne Gewähr.

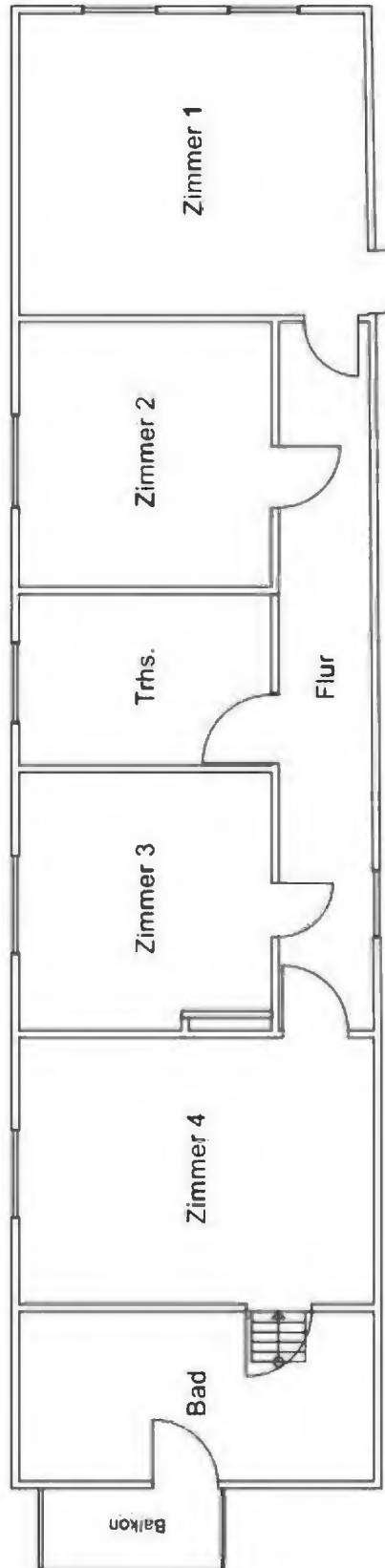


-Grundriss Erdgeschoss-
ohne Maßstab



-A20-

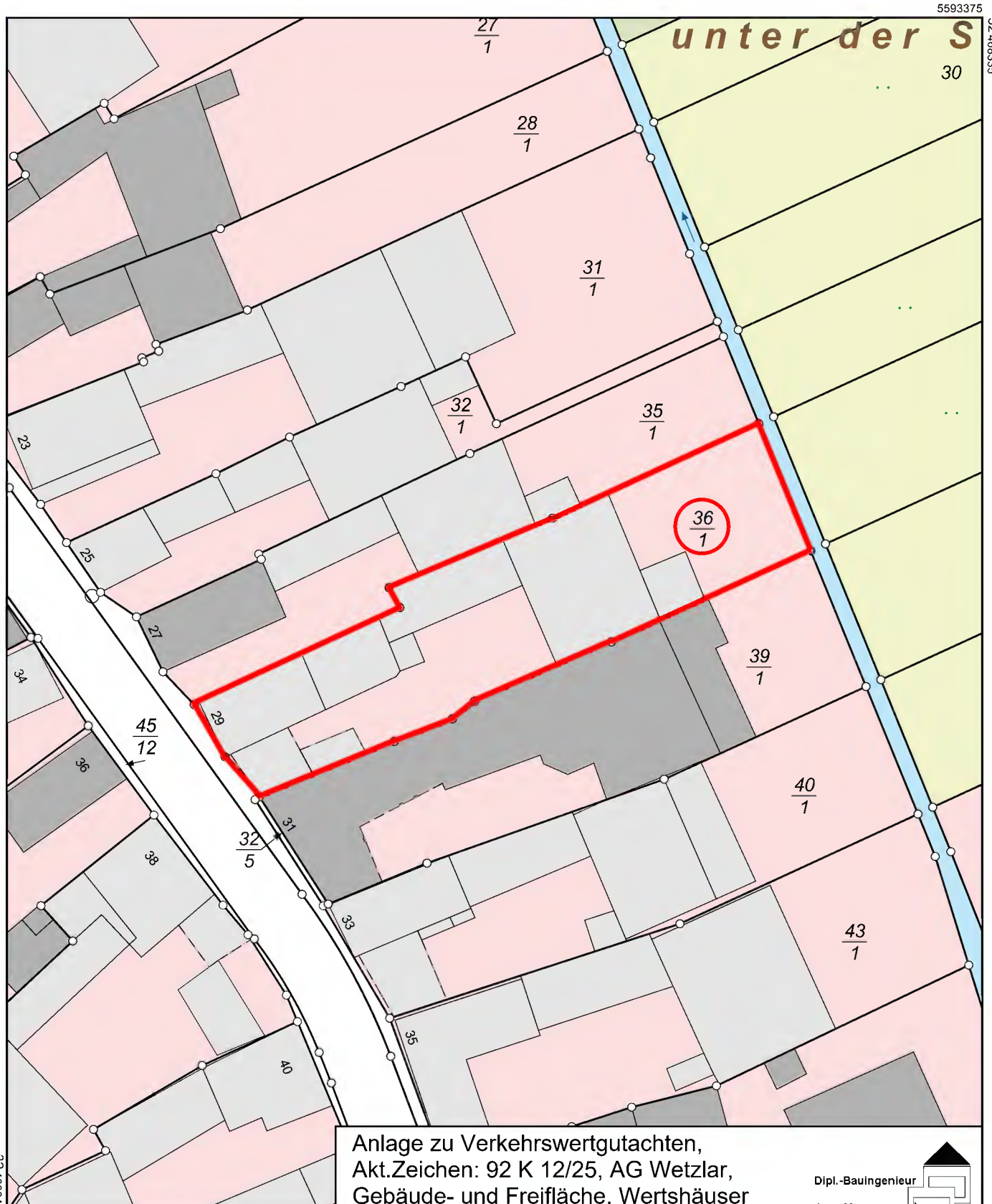
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 12/25 AG Wetzlar



-Grundriss Obergeschoss-
ohne Maßstab

Flurstück: 36/1
Flur: 2
Gemarkung: Vollnkirchen

Gemeinde: Hüttenberg
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 92 K 12/25, AG Wetzlar,
Gebäude- und Freifläche, Wertshäuser
Str. 29, 35625 Hüttenberg-Vollnkirchen,
lfd.Nr. 1, Flur 2, Flurstück 36/1, Größe 685 m².

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer



32 468245

5593265

Der Kreisausschuss
Bauaufsicht

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Fachdienst 23.2 Bautechnik

Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1 - 2
35578 Wetzlar



Datum: 06.06.2025
Aktenz.: 2025-BLA-14-1325
Kontakt: Herr Thorbeck
Telefon: 06441 407-1715
Telefax: 06441 407-1066
E-Mail: patrick.thorbeck@lahn-dill-kreis.de
Raum-Nr.: D 3.054
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Grundstück: Hüttenberg, Vollnkirchen, Wertshäuser Straße 29

Lagedaten: Gemarkung Vollnkirchen, Flur 2, Flurstück 36/1

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Zwangsversteigerungssache; Ihr Zeichen: 92 K 12/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht unseres Baulastenverzeichnisses konnten wir feststellen, dass zu Lasten der Flur 2, Flurstück 36/1 keine Baulast eingetragen ist.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Thorbeck

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar



Digitaler Briefkasten
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?
Kontaktieren Sie uns über www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro im Bauwesen
 Dipl. - Ing. Jens Maurer
 Bergwiesenstraße 1
 35325 Mücke

Geschäftszeichen: 1060-41.4-100-b-0400-00026#2025-00054

Bearbeiter/-in: Franziska Heid
 Telefon: +49 (641) 303 4252
 Telefax: +49 (641) 303 4252
 E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
 Ihr Zeichen: 41 K 12/25
 Ihre Nachricht vom: 05.12.2025

Datum: 09.12.2025

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Am langen Stein 5, Kirchhain, Gemarkung Langenstein, Flur 9, Flurstück 31/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAItBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten sind nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG vor allem von den insoweit verpflichteten Kommunen zu erheben und werden, soweit bekannt, auch von den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und aktualisiert.

Für die angefragte Adresse liegt derzeit kein Eintrag vor.

Jedoch dem Grundstück angrenzend liegt folgender Eintrag vor:

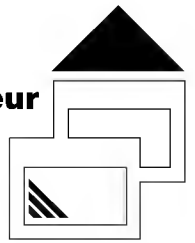
Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr.	Art der Altfläche / Branche	Branchen-klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.011.090-001.003	Langenstein / Kirchhain	Hintergasse 3	Altstandort / Asbest, Gewinnung und Verarbeitung	5	Fläche nicht bewertet

Hausanschrift:
 35396 Gießen • Marburger Straße 91
 Postanschrift:
 35338 Gießen • Postfach 10 08 51
 Fristenbriefkasten:
 35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
 Telefonzentrale: 0641 303-0
 Zentrales Telefax: 0641 303-4103
 Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
 Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

Servicezeiten:
 Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
 Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
 oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 92 K 12/25, Amtsgericht Wetzlar**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Gemeinde Hüttenberg, Gemarkung Vollnkirchen, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Gemeinde Hüttenberg, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Lahn-Dill-Kreis
 - Regierungspräsidium Gießen, Allflächendatei des Landes Hessen