

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

Gebäude- und Freifläche
Mühlseite 22

35606 Solms-Oberbiel

Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 92 K 48/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 20.02.2026 wie folgt ermittelt:

289.000,00 €

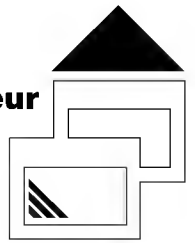
in Worten: zweihundertneunundachtzigtausend Euro

1. Allgemeine Angaben

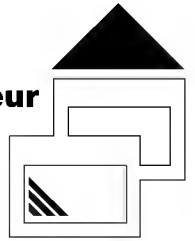
Grundbuch von Oberbiel, Blatt 2227
des Amtsgerichtes Wetzlar

lfd. Nr. 1, Gemarkung Oberbiel, Flur 5, Flurstück 109/3,
Gebäude- und Freifläche, Mühlseite 22, Größe 755 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 Gesamteigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen	9
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen	11
2. Allgemeine Verfahrenswahl	12
3. Bodenwertermittlung	12
4. Ertragswertverfahren	14
5. Sachwertverfahren	18
5.1 Wohnhaus	18
5.2 Anbau	20
5.3 Weiterführende Sachwertberechnung I	21
5.4 Garage/Nebengebäude	22
5.5 Weiterführende Sachwertberechnung II	23
6. Verkehrswert	26
Anlage	
Berechnungen	A1-A8
Bilder	A9-22
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweis	ohne
Auskunft aus Baulastenverzeichnis	ohne
Auskunft aus Altflächendatei	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar

Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Aktenzeichen: 92 K 48/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 06.02.2026 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung. Es erfolgten diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.

Es konnte ein Termin zur Ortsbesichtigung für Freitag, den 20.02.2026 um 9.00 Uhr vereinbart werden. Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Es waren alle Räumlichkeiten des Objektes zugänglich.

Teilnehmer: - Verfahrenseteiligte
- Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen konnten durch die Beteiligten keine Bau- und Planunterlagen zum Objekt zur Verfügung gestellt werden. Es erfolgten vor Ort entsprechend Messungen durch den Sachverständigen. Alle Angaben ohne Gewähr.

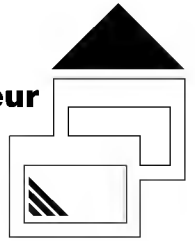
1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegt im Grundbuch Abt. II ein Nießbrauch vor, der separat durch den Sachverständigen ermittelt wird und nicht im Verkehrswert des Gutachtens berücksichtigt ist.

Es liegen für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vor gemäß Auskunft der Bauaufsicht des Lahn-Dill-Kreises.

Gemäß Auskunft beim Regierungspräsidium Gießen liegen zum zu bewertenden Grundstück ebenfalls keine Eintragungen in der Altflächendatei vor. Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, etwaige Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Alle Angaben ohne Gewähr.

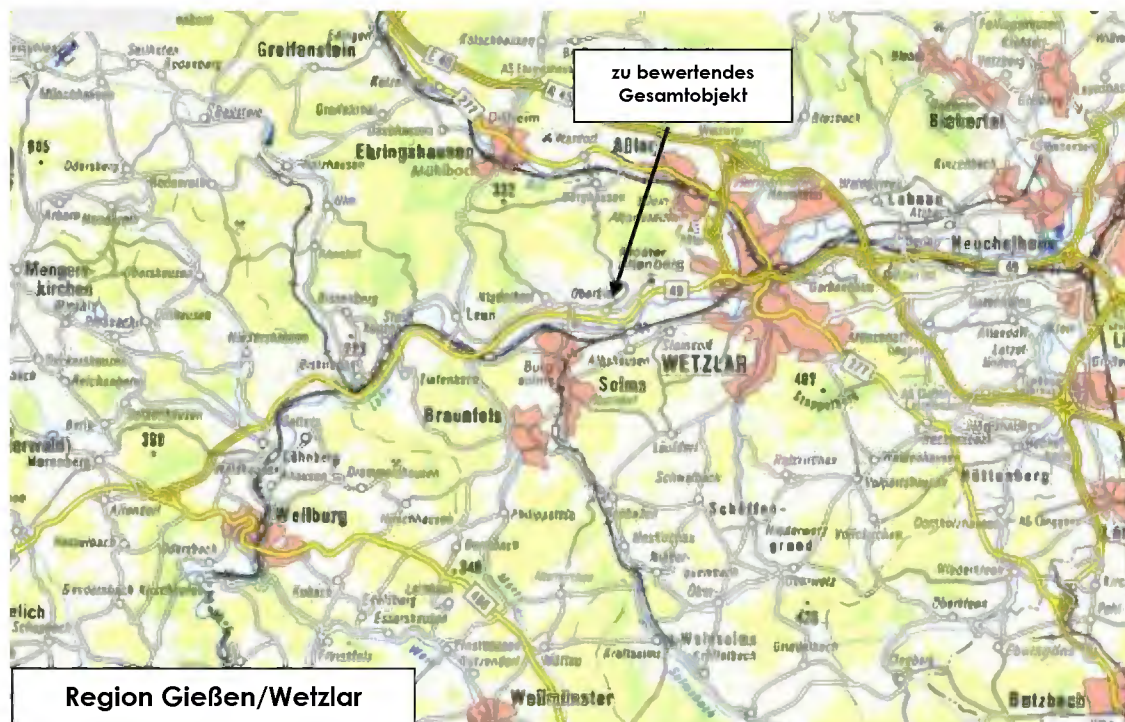


1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Gesamtobjekt liegt in einem ruhigen, älteren Wohngebiet von Oberbiel, einem Stadtteil von Solms.

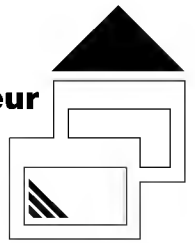
Solms ist eine Stadt westlich von Wetzlar im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. Sie liegt direkt im Lahntal und ist eingebettet zwischen Mittelgebirgsausläufern von Taunus und Westerwald. Solms liegt in Teilen sowohl im Taunus als auch im Westerwald, da die Lahn die geographische Grenze beider Gebiete bildet.

Solms grenzt im Norden an die Gemeinde Ehringshausen und die Stadt Aßlar, im Osten an die Stadt Wetzlar, im Süden an die Gemeinde Schöffengrund und die Stadt Braunfels, sowie im Westen an die Stadt Leun (alle im Lahn-Dill-Kreis).



Die Stadt Solms besteht aus den Stadtteilen Albshausen, Burgsolms, Niederbiel, **Oberbiel** und Oberndorf.

Im Zuge der Gebietsreform in Hessen fusionierten am 1. Juli 1971 die Gemeinden Albshausen und Oberbiel freiwillig zur neuen Gemeinde Bielshausen, sowie Burgsolms und Oberndorf zur neuen Gemeinde Solms. Durch Landesgesetz wurden diese beiden neuen Gemeinden mit Niederbiel am 1. Januar 1977 zur neuen Großgemeinde Solms vereinigt, die am 11. April 1978 das Stadtrecht verliehen bekam.



Oberbiel ist, wie bereits erwähnt, ein Stadtteil der Stadt Solms. Es liegt nordöstlich von Solms, rechts der Lahn und war Sitz des Rittergeschlechts von Biel.

Oberbiel liegt am südöstlichen Rand des Westerwalds, kurz nach der Mündung der Dill. Hauptstraße der Ortschaft ist die Wetzlarer Straße, die in Richtung Wetzlar in die Altenburger Straße übergeht.

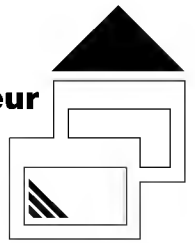
Die östliche Hälfte des Ortes wird durch den Knottenberg, einen schmalen, teils bewaldeten Bergrücken geteilt. Im Westen zieht sich seit den 1990er Jahren das neue Wohngebiet „Am Küppel“ den Hügel hinauf.

Nachbarorte Oberbiels sind Niederbiel (lahnabwärts), die Kreisstadt Wetzlar (lahnaufwärts), sowie Albshausen (in südöstlicher Richtung, am gegenüberliegenden Lahnufer).

Die sogenannte Bieler Markl, auf deren Gebiet die Solmser Stadtteile Oberbiel und Niederbiel liegen, wurden zum ersten Mal 802 in einem Besitzregister und im Lorscher Codex erwähnt. Es gibt zahlreiche Kulturdenkmäler, wie z.B. die Alte Schule Oberbiels, das Kloster Altenberg oder die Grube Fortuna.



Oberbiel liegt direkt an der Bundesstraße B49 (E44). Auch ist der Ort über die Landesstraße L3020 (in Oberbiel als Wetzlarer Straße und Altenberger Straße geführt) aus Richtung Wetzlar zu erreichen, welche durch Oberbiel weiter nach Leun führt. Außerdem führt eine nur mäßig befahrene Straße zum Besucherbergwerk Fortuna und weiter nach Aßlar-Berghausen im Dilltal. Durch die Ortschaft führt zudem die Solmser Straße. Oberbiel wird durch die Überlandlinien der Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil mit drei Haltestellen angefahren. Es gibt keinen direkten Bahnanschluss.



Die Infrastruktur kann als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden. Es gibt einen Kindergarten, eine Grundschule. Es gibt dazu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Dazu verfügt Oberbiel auch über ein Gewerbegebiet.

Wie bereits erwähnt liegt das zu bewertende Gesamtobjekt nördlich der Ortsdurchfahrt in einem ruhigen, älteren Wohngebiet mit Hanglage. Das Objekt ist nur durchschnittlich gut erreichbar, über vergleichsweise enge, schmale und teilweise steile Zufahrtsstraßen. Die Lage kann insgesamt als durchschnittlich und ruhig bezeichnet werden. Es besteht lediglich Anliegerverkehr und es sind nur beschränkt Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vorhanden aufgrund der engen, schmalen Zufahrtsstraße. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ähnlichen Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Das Grundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten und hat insgesamt Hanglage.

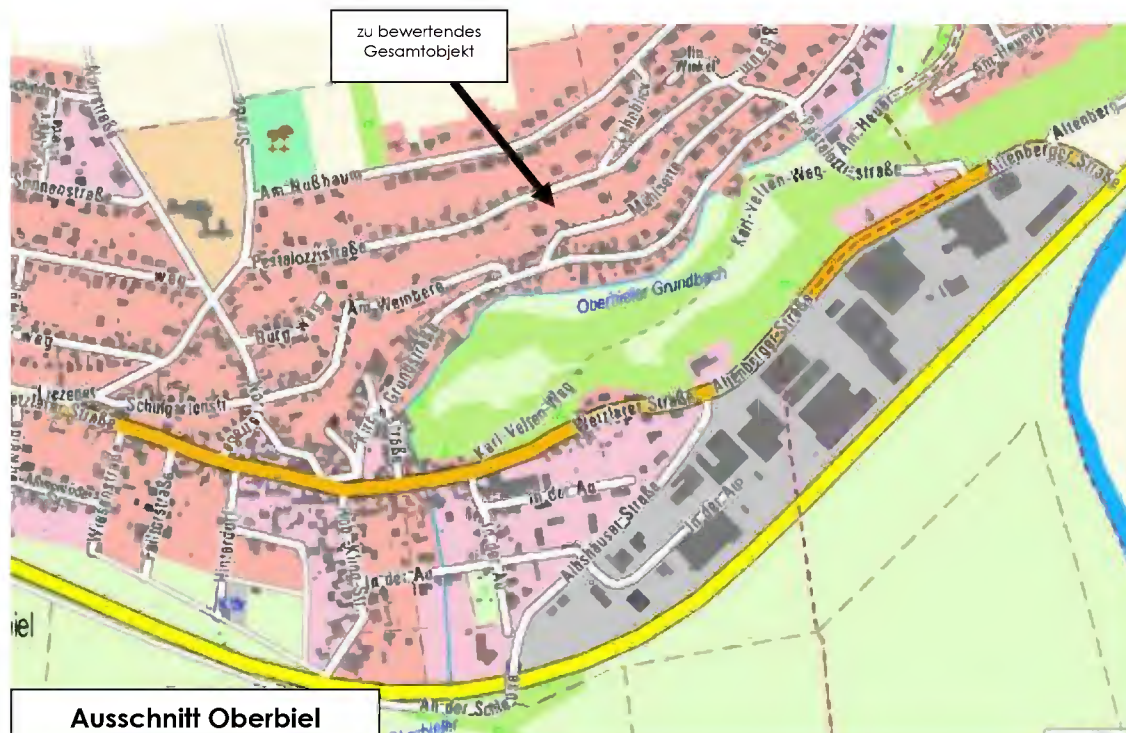
Es kann als insgesamt daher nur als durchschnittlich gut nutzbar bezeichnet werden.

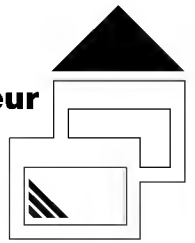
Der Gutachterausschuss führt das Grundstück als baureifes Land, allgemeines Wohngebiet.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Solms, Bauamt, gilt das Gesamtgrundstück als voll erschlossen. Es liegen keine Besonderheiten vor. Es gibt für diesen Bereich von Solms-Oberbiel einen gültigen Bebauungsplan.

Dieser sieht u.a. ein allgemeines Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung vor. Die maximale Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4 und die maximale Geschossflächenzahl GFZ 0,8. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis noch in der Altflächendatei vor, gemäß Auskünften bei den entsprechenden Stellen/Ämtern. Es besteht kein Denkmalschutz. Das Eigentum liegt auch nicht im Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage.





1.6 Beschreibung des Gesamteigentums

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gesamtobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau, sowie einem freistehenden Garagen-Nebengebäude auf einem einfach angelegten Grundstück mit Hanglage.

Die Beschreibungen des Gesamtobjektes erfolgen alle auf Basis der Ortsbe-sichtigung des Sachverständigen, sowie den Angaben einer Eigentümerin. Es konnten dem Sachverständigen zu den Objekten keinerlei Bau- und Plan-unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Die für die Wertermittlung erforderlichen Maße wurden vor Ort ermittelt.

Zur besseren Übersicht über das zu bewertende Gesamteigentum nachfolgen-der Auszug aus der Liegenschaftskarte:

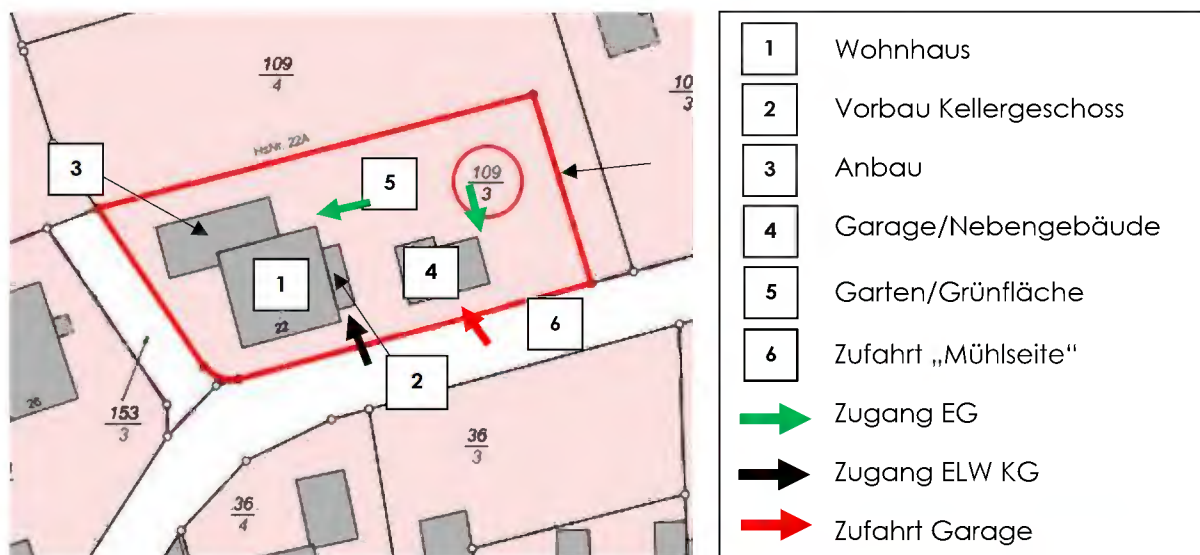
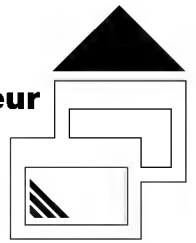


Abb.: Freistehendes Wohnhaus mit Anbau



Abb.: 1-geschossiger Anbau Wohnhaus



Das Wohnhaus ist unterkellert bzw. hat ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, sowie ein ausgebauten Dachgeschoss mit Walmdach. Der hintere Anbau ist 1-geschossig im Erdgeschoss und hat ein Flachdach. Die Wohnfläche der Hauptwohnung im Erdgeschoss beträgt ca. 118 m², sowie im Dachgeschoss ca. 19 m² und die der vorhandenen Einliegerwohnung im Untergeschoss ca. 46 m².

Der Eingangsbereich zur Hauptwohnung befindet sich im Erdgeschoss auf der Rückseite im Anbau und ist aufgrund der Hanglage des Grundstückes weder barrierefrei noch behindertengerecht.

Der Zugang zur Einliegerwohnung befindet sich zur Straße hin im Untergeschoss und ist ebenfalls weder barrierefrei noch behindertengerecht.



Abb.: Eingang Hauptwohnung EG



Abb.: Eingang Einliegerwohnung UG

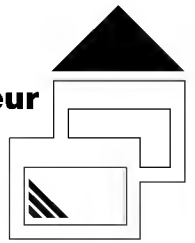
In der Hauptwohnung gelangt man vom Eingang in einen U-förmigen Flur, von dem aus man Zugang zu allen Räumen im Erdgeschoss hat, sowie über eine Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss mit einem Zimmer. Im Erdgeschoss gibt es ein Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum, zwei Zimmer, eine Küche mit Esszimmer, ein großes Wohnzimmer, sowie ein Bad. Dazu eine große Terrasse. Die Raumaufteilung kann insgesamt im Erdgeschoss als durchaus gefällig bezeichnet werden. Das Zimmer im Dachgeschoss hat aufgrund der flachen Dachneigung erhebliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit.

Im Keller- bzw. Untergeschoss (aufgrund der Hanglage nur auf der Rückseite vollständig erdberührt) gibt es Nutzräume, sowie eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang.

Die Einliegerwohnung hat einen Windfang, ein Wohn-Esszimmer, ein Bad, ein Schlafzimmer, sowie ein WC.

Als Nutzräume gibt es einen Abstellraum, sowie ein Heizungsraum. Bis auf die gemeinsame Nutzung des Flures kann die Raumaufteilung als durchaus zweckmäßig bezeichnet werden. Die Räume haben bis auf das Bad alle Tageslicht.

Das nachträglich gebaute, 2-geschossige Garagen-Nebengebäude mit Satteldach ist ebenfalls freistehend. Im Untergeschoss befindet sich eine Garage, sowie ein zur Straße hin offener Abstellraum. Die Garage bietet Platz für einen PKW und ist von der Straße aus gut befahrbar. Die Nutzfläche des Garagen-Nebengebäudes beträgt im UG ca. 32 m².



Das Erdgeschoss wurde zuletzt als Werkstatt genutzt. Es handelt sich um einen großen Raum mit einer Nutzfläche von ebenfalls ca. 33 m². Der Zugang erfolgt auf der Gebäuderückseite. Die Ausführung ist insgesamt als zweckmäßig und vielseitig nutzbar zu bezeichnen.



Abb.: Straßenansicht Garagen-Nebengebäude Abb.: Seitenansicht

Angaben zur Außenanlage können aufgrund der beschränkten Einsehbarkeit durch die Witterungsverhältnisse nur bedingt erfolgen. Die Hoffläche vor der Garage/Nebengebäude, wie auch die Zuwegung zum Haus sind befestigt. Es sind massive Geländeabfangungen vorhanden. Der nicht bebaute und befestigte Grundstücksbereich ist einfach angelegt. Es sind Bepflanzungen vorhanden.

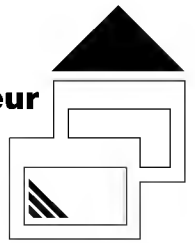
1.6.2 Beschreibung Gesamtkonstruktionen

Die Beschreibung der Gesamtkonstruktion erfolgt ebenfalls ausschließlich auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, sowie Angaben einer Eigentümerin. Es liegen keinerlei Bau- und Planunterlagen zu den beiden Objekten vor. Die Baujahre wurden dem Sachverständigen im Rahmen des Ortstermines angegeben.

Das Wohnhaus wurde gemäß Angabe im Ursprung ca. 1955 in einer für das Baujahr typischen massiven, soliden Bauweise errichtet. Das Baujahr des Anbaues ist nicht bekannt. Die Garage/Nebengebäude wurde um 2000, ebenfalls in einer massiven, soliden und dem Baujahr entsprechenden Bauweise errichtet.

Aufgrund des Baujahres des Wohnhauses und des geschätzten Baujahres des Anbaues wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass u.U. Baustoffe und Materialien verarbeitet worden sein können, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft werden müssten bzw. ggf. sogar verboten sein können.

Die Bauweise von Wohnhaus und Garage/Nebengebäude sind ähnlich, jeweils entsprechend des Standards des Baujahres. Gründung und Bodenplatte sind aus Stahlbeton. Die Wände sind gemauert und verputzt. Ohne zusätzliche energetische Maßnahmen.



Die beiden Steildächer sind Holzkonstruktionen und haben jeweils eine Ziegeleindeckung. Angaben zum Dämmstandard können nicht erfolgen. Das Dach des Anbaues ist eine Flachdachkonstruktion. Auch hier können keine weiteren Angaben zur Ausführung erfolgen.

Die Gesamtkonstruktion des Wohnhauses ist deutlich sichtbar in die Jahre gekommen. Es besteht hier sichtbarer Unterhaltungsbedarf. Im Bereich der Einliegerwohnung liegen deutlich sichtbare Feuchtigkeitsprobleme vor. Es ist teilweise zu Schimmelbildung gekommen.

Die Gesamtkonstruktion der Garage/Nebengebäude ist hingegen in einem konstruktiv guten Zustand.

Die Holzfenster des Wohnhauses sind gemäß Angabe aus dem Jahre 1983 und haben eine einfache Isolierverglasung.

Die Innenausstattung (eher einfacher Standard) und die technischen Ausstattung sind stellenweise sichtbar in die Jahre gekommen.

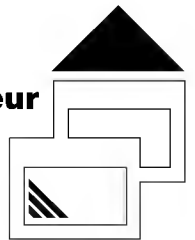
2020 wurde bei der vorhandenen Ölzentralheizung ein neuer Kessel und Warmwasserboiler eingebaut. Als Öllager dient ein alter Erdtank. Die Wärme wird über Wandheizkörper abgegeben. Im Anbau des Wohnhauses befindet sich ein zusätzlicher Kaminofen aus dem Jahr 2000 (im Sachwert-Ansatz bei den Normalherstellungskosten berücksichtigt).



Über die Jahre wurden verschiedene Renovierungen im Innenbereich und dem Sanitärbereich durchgeführt, die aber größtenteils bereits wieder in die Jahre gekommen sind. Insgesamt befindet sich der Hauptwohnbereich in einem guten, gepflegten und funktionalen Zustand, während bei der Einliegerwohnung etwas Handlungsbedarf besteht.

Wie bereits erwähnt ist das Garagengebäude solide, gut und zweckmäßig ausgeführt. Aufgrund des Alters auch in einem soweit einsehbar guten Zustand. Hier besteht so gut wie kein Unterhaltungsbedarf.

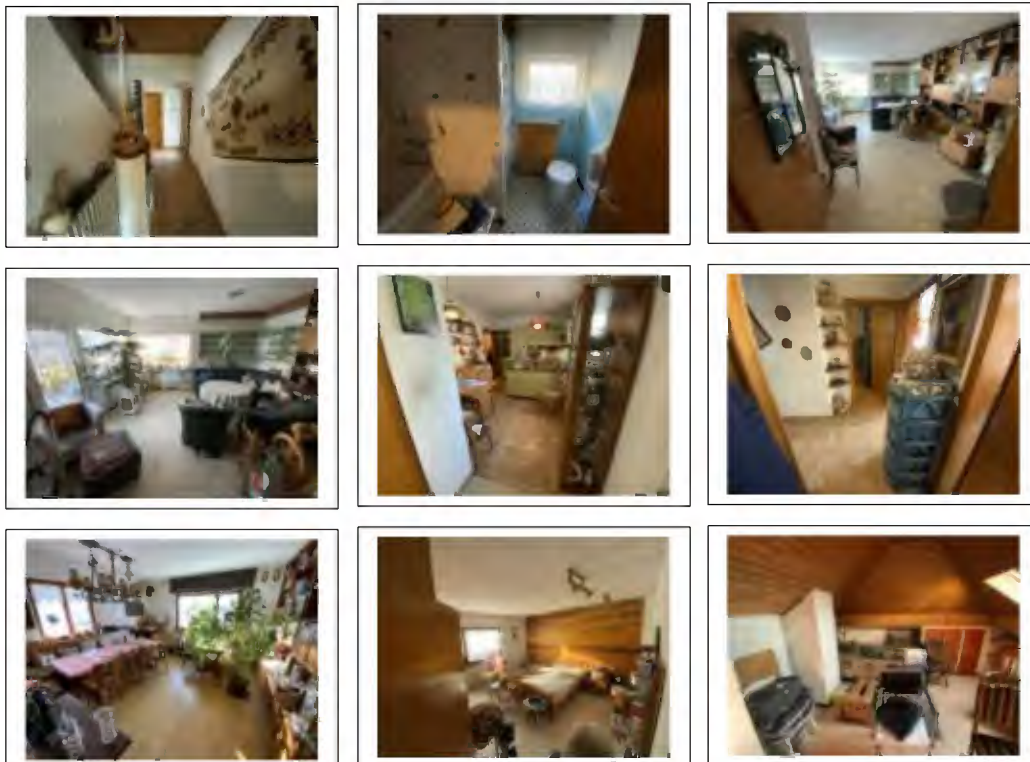
Die Hoffläche, Zuwegung und Terrasse hinter der Garage sind mit Betonwerksteinen befestigt. Zur Straße hin ist eine massive Mauer als Einfriedung vorhanden. Im weiteren Grundstücksverlauf sind aufgrund der Hanglage weitere Geländeabfangungen vorhanden.



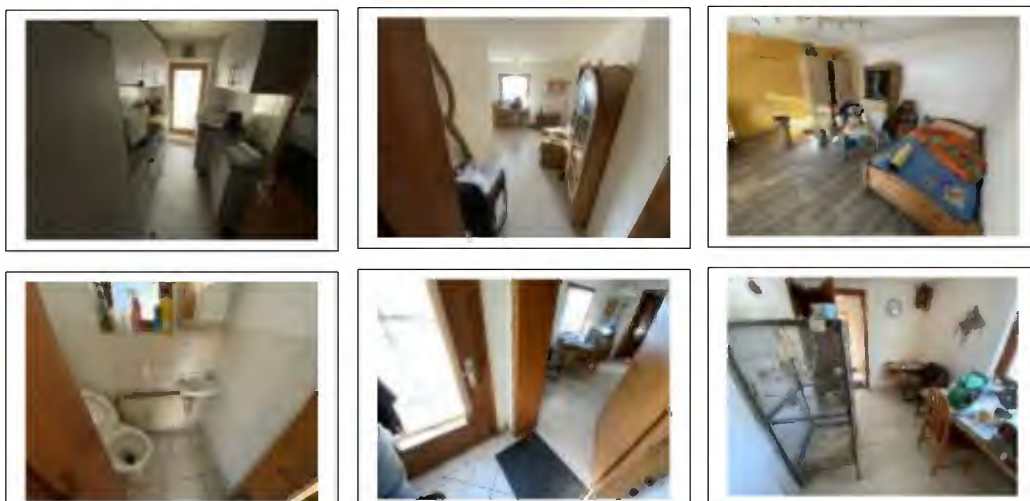
1.6.3 Beschreibung des Wohnhauses im Einzelnen

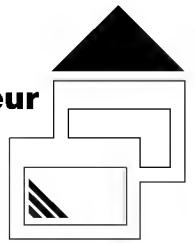
Es erfolgt im vorliegenden Fall eine bildliche Darstellung des Wohnbereichs im Erd- und Dachgeschoss, sowie der Einliegerwohnung im Untergeschoss. Die Bilder, sowie die Bilder der Anlage geben einen zusätzlichen Überblick über den vorhandenen Zustand und Standard der Ausstattung.

-Hauptwohnung EG + DG-



-Einliegerwohnung UG-





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 größtenteils 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/Bauweise die Erwirtschaftung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht. Sie wurden nicht zu diesem Zweck errichtet.

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgt aufgrund der Unschärfe lediglich als zusätzlicher Abgleich für die Akte des Sachverständigen.

3. Bodenwertermittlung

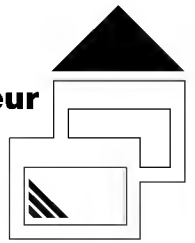
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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 Ausgleichbeträgen 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 Stadt Solms, Gemarkung Oberbiel führt das zu bewertende Grundstück als baureifes Land, allgemeines Wohngebiet. Es wird als Bodenrichtwert 2026 (Stand 01.01.2026) 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.

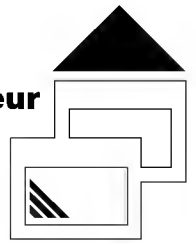
Flurstück 109/3:	=	125,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstückes:	=	750 m ²
Maß der baulichen Nutzung:	=	keine Angabe

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

$$125,00 \text{ €/m}^2 \times 750,00 \text{ m}^2 = 94.375,00 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 109/3, gerundet = 94.300,00 €**



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.

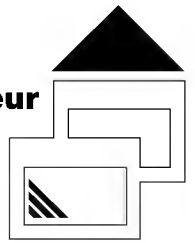
(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

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, ImmoWertV 21). 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 als einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens, da das Gesamtobjekt aufgrund seiner Bauweise und Aufteilung nicht unbedingt zur Erwirtschaftung von Erträgen erbaut wurde bzw. geeignet ist.

Es erfolgt ein Mietansatz* auf Basis des **derzeitigen** Ausstattungsstandards, in einem nutzbaren Gesamtzustand. Der Ausstattungsstandard bewegt sich insgesamt im einfachen bis mittleren Bereich und ist insgesamt in einem weitgehend nutzbaren, funktionalen Zustand. Es erfolgt eine Berücksichtigung der erforderlichen Herstellung einer einfachen Nutzbarkeit für Teile des Objektes (Wohneinheit im Untergeschoss).

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



Nutzung	Fläche/ Menge	Miete p.M. [€/m²]	Miete p.M. [€]	Jahresrohertrag [€]	Anteil %
Hauptwohnung EG + DG	137,87 m²	5,35	737,60	8.851,20	60,1
Einliegerwohnung KG/UG	46,74 m²	6,85	320,17	3.842,04	26,1
Hobbywerkstatt	1 Stck.	100,00	100,00	1.200,00	8,1
Garage/Abstellen	1 Stck.	70,00	70,00	840,00	5,7
Gesamtsumme:	Σ = 184,61 m²		Σ = 1.227,77	Σ = 14.733,24	100 %

Es ergibt sich somit ein Jahresgesamtrohertrag zum Stichtag von 14.734,08 €

Abzüglich der Kosten für die bestimmungsgemäße Unterhaltung. Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung, sowie Mietausfallwagnis (Ansatz aus Immobilienmarktbericht 2025 bzw. ImmoWertV 2021, Anlage 3 - 2026):

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Verwaltungskosten:

je Wohnung 367 € = 2 WE x 367,00 € = 734,00 €

je Garage* 48 € = 2 Stck. x 48,00 € = 96,00 €

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche: 184,61 m² x 14,40 €/m² = 2.658,38 €

Garagenstellplatz* 2 Stck. x 108,00 €/Stck. = 216,00 €

Mietausfallwagnis:

Wohnen: 14.733,24 € x 2,0 % = 294,66 €

Bewirtschaftungskosten gesamt = 3.999,04 €

(entspricht 27,1 % des Rohertrages p.a.)

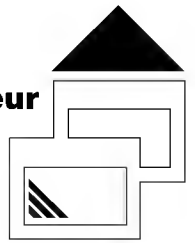
* Bereich Hobbywerkstatt wie Garagenansatz

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

Rohertrag = 14.733,24 €

./. Bewirtschaftungskosten = - 3.999,04 €

= Reinertrag des Grundstückes = 10.734,20 €



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

Es wird von einer Bodenwertverzinsung von 1,75 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) ausgegangen.

(gemäß Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis, Wohnhaus mit ELW und Nebengebäude, unvermietet, gute Lage, niedrige/mittlere Restnutzungsdauer, unterdurchschnittlicher Zustand)

Es ergibt sich folgender Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$94.300,00 \text{ €} \times 1,75 \% = 1.650,25 \text{ €}$$

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

Reinertrag des Grundstückes	=	10.734,20 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	=	- 1.650,25 €
Gebäudeertragsanteil	=	9.083,95 €

Hinweis:

Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdaueransätze für Wohnhaus (modifiziert 16 Jahre), sowie Garagengebäude 34 Jahre, wird der Gebäudeertragsanteil anhand der prozentualen Aufteilung (ursprünglicher Ertrag) Wohnhaus (60,1 + 26,1 = 86,2 % und dem Garagengebäude 13,8 % aufgeteilt und mit dem Barwertfaktor einer unterschiedlichen Restnutzungsdauer multipliziert.

Anteiliger Ertrag Wohnhaus: 86,2 % = 9.083,95 € x 86,2 % = 7.830,36 €
 Anteiliger Ertrag Nebengebäude: 13,8 % = 9.083,95 € x 13,8 % = 1.253,59 €

A. Anteiliger Ansatz Wohnhaus

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 1,75 % und einer modifizierten Restnutzungsdauer von 16 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 13,86 (**Ansatz/Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

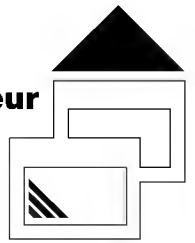
Reinertrag der baulichen Anlage:	7.830,36 €
Barwertfaktor	x 13,86
Gebäudeertragswert	= 108.528,79 €

B. Anteiliger Ansatz Garage (Nebengebäude)

Gemäß Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV erfolgt eine Kapitalisierung. Anhand der Verfielfältigertabelle, einem Liegenschaftszins von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 25,49 (**Ansatz/Restnutzungsdauer siehe Sachwertverfahren**).

Demzufolge beträgt der Gebäudeertragswert:

Reinertrag der baulichen Anlage:	1.253,59 €
Barwertfaktor	x 25,49
Gebäudeertragswert	= 31.954,01 €



Der vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert Flurstück 109/3	=	94.300,00 €
anteiliger Gebäudeertragswert Wohnhaus	=	108.528,79 €
anteiliger Gebäudeertragswert Garage/Nebengeb.	=	31.954,01 €
Vorläufiger Ertragswert	=	234.782,80 €

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

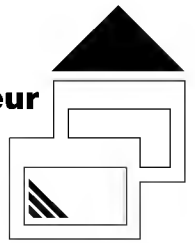
- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamtobjektes auf Basis des vorhandenen Standards **(keine Sanierung)**, einfache Reparaturen

- Wohnhaus	-pauschal-	=	12.000,00 €
- Garagengebäude	-pauschal-	=	kein Ansatz
		=	12.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende weiterführende Ertragswertberechnung:

Vorläufiger Ertragswert	=	234.782,80 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	12.000,00 €
Ertragswert	=	222.782,80 €
Ertragswert gerundet	=	222.000,00 €

Der Ertragswert für das zu bewertende Gesamtobjekt beträgt 222.000,00 €.



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 Ermittlung des Sachwertes für das Wohnhaus, den Anbau und das Garagen-/Nebengebäude auf Basis der Ortsbesichtigung des Sachverständigen, den Messungen vor Ort, sowie den Angaben der Beteiligten.

5.1 Wohnhaus

Gewählt nach NHK 2010:

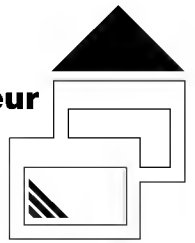
Freistehendes Einfamilienhaus

Ansatz Typ: 1.01

**Keller*- und Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss**

* es erfolgt ein erhöhter Ansatz der NHK wegen des tlw. vorhandenen Ausbaues zu Wohnzwecken im KG





Wohnhaus mit Einliegerwohnung	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				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%
Kostenkennwerte Gebäudeart 1.01*	705 €/m²	765 €/m²	875 €/m²	1.045 €/m²	1.300 €/m²	
KG, EG, ausgebautes DG	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
* erhöhter Ansatz (+ 40 €/m² BGF) wegen des tlw. zu Wohnzwecken ausgebauten KG						
Außenwände	1 x 23 % x 705 €/m² BGF =					162,15 €/m² BGF
Dächer	1 x 15 % x 765 €/m² BGF =					114,75 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 765 €/m² BGF =					84,15 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 765 €/m² BGF =					84,15 €/m² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 765 €/m² BGF =					84,15 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 765 €/m² BGF =					38,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 765 €/m² BGF =					68,85 €/m² BGF
Heizung	1 x 9 % x 875 €/m² BGF =					78,75 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 765 €/m² BGF =					45,90 €/m² BGF
	Zwischensumme:					761,10 €/m² BGF
Anpassung wegen Bauweise Einliegerwohnung, gewählt Faktor 1,05 :					Faktor 1,05	
	Gesamtsumme:					799,16 €/m² BGF

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 799,16 €/m² BGF einschl. Baunebenkosten

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

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025 (Wohngebäude)

Quelle: Stat. Bundesamt

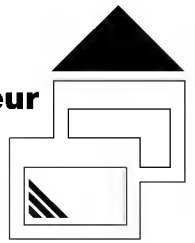
Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$799,16 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.520,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Wohnhaus:

$$261,72 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.520,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 397.940,03 \text{ €}$$

→ der Herstellwert des Wohnhauses beträgt 397.940,03 €



5.2 Anbau

Gewählt nach NHK 2010:

wie Reihenendhaus,
- ohne Bad

Ansatz Typ: 2.23

Erdgeschoss, Flachdach

- einseitig angebaut



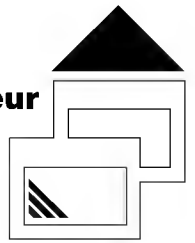
Anbau (wie Reihenendhaus)	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen*						9%
Heizung**	1					9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
* nicht vorhanden						
** Einzelofen						
Kostenkennwerte Gebäudeart 2.23	865 €/m ²	965 €/m ²	1.105 €/m ²	1.335 €/m ²	1.670 €/m ²	
EG, Flachdach	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	
Außenwände	1 x 23 % x 865 €/m ² BGF =					198,95 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 965 €/m ² BGF =					144,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 965 €/m ² BGF =					106,15 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 965 €/m ² BGF =					106,15 €/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	1 x 11 % x 965 €/m ² BGF =					106,15 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 965 €/m ² BGF =					48,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen						
Heizung	1 x 9 % x 865 €/m ² BGF =					77,85 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 965 €/m ² BGF =					57,90 €/m ² BGF
	Zwischensumme:					846,15 €/m² BGF
	Keine weitere Anpassung:					Faktor 1,0
	Gesamtsumme:					846,15 €/m² BGF

Der ermittelten NHK 2010 –Wert beträgt 846,15 €/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 Wertermittlungstichtag:

$$846,15 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 1.609,88 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Bereich Anbau:

$$49,43 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.609,88 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 79.576,37 \text{ €}$$

→ der Herstellwert des Anbaues beträgt 79.576,37 €

5.3 Weiterführende Sachwertberechnung I

Herstellwert Wohnhaus 397.940,03 €

Herstellwert Anbau 79.576,37 €

→ Herstellwert Gesamtobjekt 477.516,40 €

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 Standard nur wenige Renovierungen und Sanierungen vor. Dies bezieht sich auf das ursprüngliche Wohnhaus.

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

Ansatz hier:

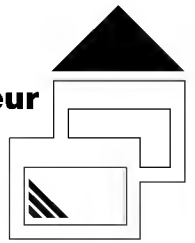
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: Wohnhaus gem. Angabe 1955
Anbau später, unbekannt

Alter: 2026 – 1955 = 71 Jahre

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

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



Die Ansätze erfolgen auf Basis des Ursprungsstandards.

Modernisierungselemente	Punkteansatz
Modernisierung Innenausbau	1,00 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Fenster	0,50 Pkt. (von 2,0 Pkt.)
Modernisierung Heizungsanlage	1,50 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:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{71}{70} \times 100 \% = > 100 \% \rightarrow \text{Der Wert ist deutlich höher als in der Tabelle 3 angegebene Wert bei 3 Punkten (55 \%)}$$

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 Wohnhaus: 16 Jahre

Für den Anbau erfolgt der gleiche Altersansatz, aufgrund der sichtbaren Ausführungen und des geschätzten Alters.

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

Wertminderung 77,1 % v.H. des Herstellungswertes = 368.165,14 €

$$\rightarrow 477.516,40 \text{ €} - 368.165,14 \text{ €} = 109.351,26 \text{ €}$$

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 109.351,26 €

5.4 Garage/Nebengebäude

Gewählt nach NHK 2010:

ähnlich Typ 14.1: Einzel-/Mehrfachgarage

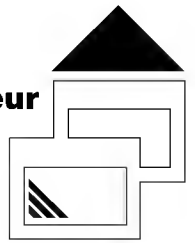
- Satteldach

- massive Bauweise

- 2-geschossige Bauweise

Standardstufe 4, angepasst



**Der festgesetzte NHK 2010 –Wert Garage beträgt 500,00 €/m² BGF einschl. Bau-nebenkosten**

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

* Letzte Indexzahl IV. Quartal 2025

Quelle: Stat. Bundesamt

Demnach ergeben sich Herstellungskosten für den Wertermittlungstichtag:

$$500,00 \text{ €/m}^2 \times 1,9026 = 951,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung des Herstellungswertes Garage/Nebengebäude:

$$119,94 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 951,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 114.098,92 \text{ €}$$

→ der Herstellungswert der Garage beträgt 114.098,92 €

Wertminderung wegen Alters:

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

Ansatz hier:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Ansatz des Sachverständigen, auf Basis des baulichen Standards, Modellkonformität ImmoWertV)

Baujahr: gemäß Angabe um 2000

Alter: 2026 – 2000 = 26 Jahre

Restnutzungsdauer: 60 Jahre – 26 Jahre = 34 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } 43,3 \%$$

Wertminderung 43,3 % v.H. des Herstellungswertes = 49.404,83 €

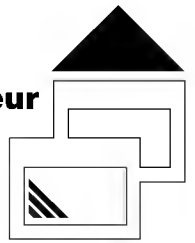
$$\rightarrow 114.098,92 \text{ €} - 49.404,83 \text{ €} = 64.694,09 \text{ €}$$

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Garage/Nebengebäude: 64.694,09 €**5.5 Weiterführende Sachwertberechnung II**

Zeitwert (alterswertgemindert) Wohnhaus: 109.351,26 €

Zeitwert (alterswertgemindert) Garage/Nebengeb.: 64.694,09 €

→ Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtanlage: 174.045,35 €

**Übertrag:****Zeitwert (alterswertgemindert) Gesamtobjekt: 174.045,35 €**Besondere Bauteile (**Zeitwert inkl. BNK**):

- Eingang/Vorbau = + 4.000,00 €
- Kamin = in NHK berücksichtigt

vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt: 178.045,35 €

vorläufiger Sachwert Außenanlage (Zeitwert inkl. BNK):

- Hofffläche/Zugang, Hangbefestigungen = + 15.000,00 €

Sachwert Gebäude und Außenanlage: 193.045,35 €

Bodenwert Flurstück 109/3 = + 94.300,00 €

Vorläufiger Sachwert einschl. Bodenwert: 287.345,35 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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. Dies erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, der dem Immobilienmarktbericht entnommen wurde.

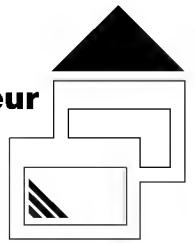
Auf Basis des Marktberichtes des Gutachterausschusses 2025, im ermittelten, Preissegment, in Verbindung mit Zustand, Lage, Ausstattung, Nutzbarkeit und Bauweise, liegt der objektbezogene, **sachverständig angepasste** Sachwertfaktor bei 1,05:

$$287.345,02 \text{ €} \times 1,05 = 301.712,62 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 301.712,62 €

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 Verkehrswert-ermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz wie folgt:

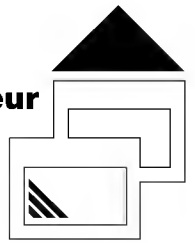
- allgemeiner Renovierungsbedarf zur einfachen Unterhaltung des Gesamt-objektes auf Basis des vorhandenen Standards **(keine Sanierung)**, einfache Reparaturen

- Wohnhaus	-pauschal-	=	12.000,00 €
- Garagengebäude	-pauschal-	=	kein Ansatz
		=	12.000,00 €

Daraus ergibt sich folgende, weitere Berechnung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	301.712,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 12.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	289.712,62 €
gerundet	=	289.000,00 €

Der Sachwert des Gesamtobjektes beträgt gerundet 289.000,00 €.



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), 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 dient daher im vorliegenden Fall als nur einfacher Abgleich des wertbestimmenden Sachwertverfahrens und liegt im üblichen, erweiterten Spannenbereich. Der Sachwert kann als verifiziert bezeichnet werden.

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

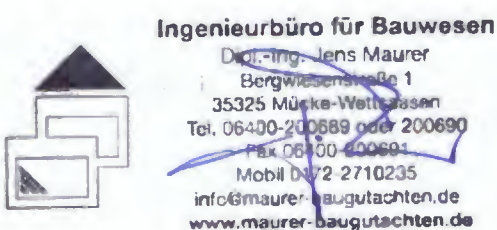
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Eigentums Gebäude- und Freifläche, Mühleseite 22, 35606 Solms-Oberbiel, lfd.Nr. 1, Flur 5, Flurstück 109/3, zum Bewertungstichtag 20.02.2026, auf

289.000,00 €

in Worten: zweihundertneunundachtzigtausend Euro

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

Mücke, den 07.05.2026



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer

Bergwiesensstraße 1

35325 Mücke-Wettarsen

Tel. 06400-200689 oder 200690

Fax 06400-400691

Mobil 0172 2710235

info@maurer-baugutachten.de

www.maurer-baugutachten.de

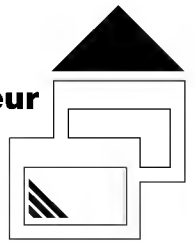
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten.

Es ist in 3-facher Ausfertigung erstellt.

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

Die 3. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar

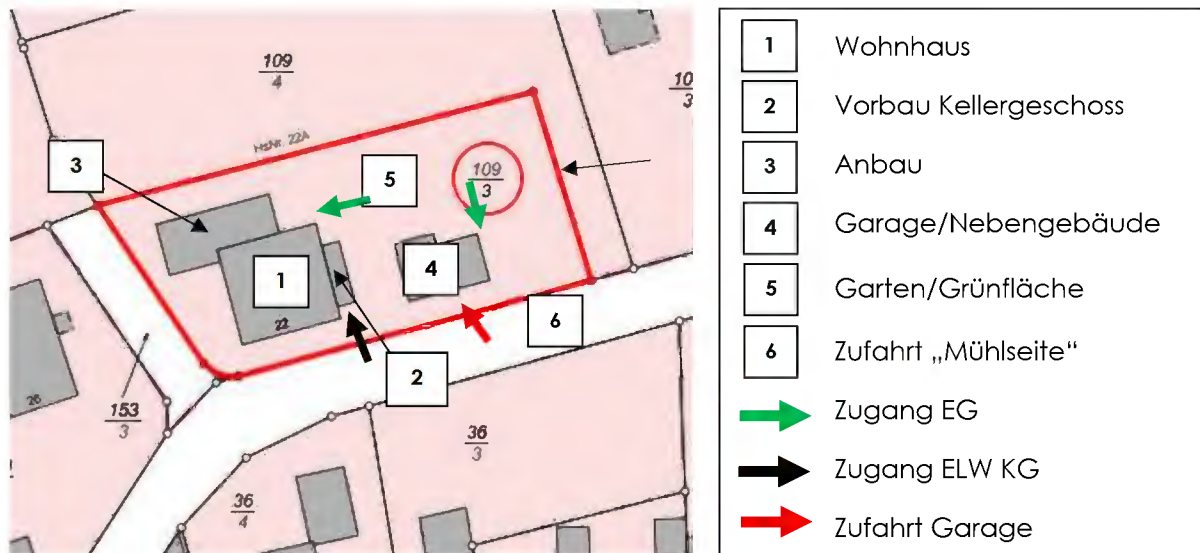
Die Werte zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden vom Sachverständigen vor Ort gemessen. Hilfsmittel hierfür war die Scansoftware Metaroom. Entsprechend erfolgt kein Abzug für Putz.

Die Werte zur Berechnung der Brutto-Grundfläche wurden vom Sachverständigen mit einer Spezialkamera Typ Leica BLK 3D ermittelt und mit dem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte abgeglichen bzw. entnommen.

Zum Objekt lagen dem Sachverständigen lagen keinerlei Bau- und Planunterlagen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

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



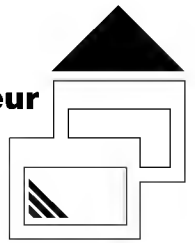
Wohnflächenberechnung:

Einliegerwohnung

-Kellergeschoss-

Küche:	2,65 x 1,76	=	4,66 m²
Wohnen/Essen:	$(4,49 \times 3,94) - (0,51 \times 0,62) - (1,72 \times 2,44)$	=	13,18 m²
Schlafen:	4,31 x 3,96	=	17,07 m²
Bad:	$(2,34 \times 1,75) - (0,88 \times 0,10)$	=	4,01 m²
Windfang	1,53 x 2,05	=	3,14 m²

Übertrag = 42,06 m²



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar

		Übertrag	=	42,06 m²
WC:	1,53 x 0,87		=	1,33 m²
Anteil Flur:	~ 1,80 x 1,86		=	3,35 m²
		Wohnfläche Kellergeschoss/ELW gesamt	=	46,74 m²
				=====

Hauptwohnung

-Erdgeschoss-

Flur:	$(5,93 \times 1,10) + (1,20 \times 1,09) + (1,20 \times 0,45) + (1,30 \times 2,83)$	=	12,05 m ²
Abstellen:	$2,17 \times 2,05$	=	4,45 m ²
Bad:	$2,17 \times 1,91$	=	4,14 m ²
Wohnen:	$(6,26 \times 4,46) - (1,46 \times 0,77)$	=	26,80 m ²
Kochen/Essen:	$3,18 \times 4,56$	=	14,50 m ²
Schlafen:	$4,05 \times 4,33$	=	17,54 m ²
Zimmer:	$4,12 \times 4,69$	=	19,32 m ²
HWR:	$(4,51 \times 3,42) + (0,45 \times 2,56)$	=	16,58 m ²
Dachterrasse:	$5,835 \times 2,018 \times \frac{1}{4}$	=	2,94 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt		=	118,32 m²

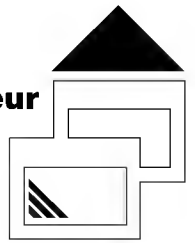
-Dachgeschoss-

Zimmer: $\sim (3,63 \times 5,71) - [(1,03 + 0,79)/2 \times 1,29] = 19,55 \text{ m}^2$

Wohnfläche Dachgeschoss gesamt = 19,55 m²

Wohnfläche Hauptwohnung gesamt:

Erdgeschoss + Dachgeschoss = 118,32 m² + 19,55 m² = 137,87 m²



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar

Zusammenstellung der Wohnfläche gesamt:

$$\text{ELW + Hauptwohnung} = 46,74 \text{ m}^2 + 137,87 \text{ m}^2 = 184,61 \text{ m}^2$$

=====

Nutzflächenberechnung:Wohnhaus**-Kellergeschoss-**

$$\begin{array}{lcl} \text{Anteil Flur:} & (2,75 \times 1,88) + (1,01 \times 0,76) + (1,27 \times 1,68) - \\ & (1,80 \times 1,86) & = 4,72 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Heizung:} \quad 3,26 \times 2,50 = 8,15 \text{ m}^2$$

$$\text{Abstellen:} \quad 3,31 \times 4,46 = 14,76 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoss, Wohnhaus gesamt} = 27,63 \text{ m}^2$$

=====

Garage/Nebengebäude**-Kellergeschoss-**

$$\text{Garage:} \quad \sim 3,33 \times 5,13 = 17,08 \text{ m}^2$$

$$\text{Abstellen, offen:} \quad \sim 3,67 \times 4,07 = 14,94 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche Kellergeschoss, Nebengebäude gesamt} = 32,02 \text{ m}^2$$

=====

-Erdgeschoss-

$$\text{Werkstatt:} \quad (7,25 \times 5,13) - (1,06 \times 3,92) = 33,04 \text{ m}^2$$

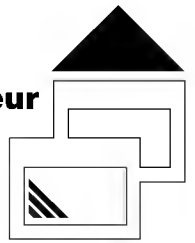
$$\text{Nutzfläche Erdgeschoss, Nebengebäude gesamt} = 33,04 \text{ m}^2$$

=====

Nutzfläche Nebengebäude gesamt:

$$\text{Kellergeschoss + Erdgeschoss} = 32,02 \text{ m}^2 + 33,04 \text{ m}^2 = 65,06 \text{ m}^2$$

=====



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar

Zusammenstellung der Wohnfläche gesamt:

$$\text{Wohnhaus + Garage/Nebengebäude} = 27,63 \text{ m}^2 + 65,06 \text{ m}^2 = 92,69 \text{ m}^2$$

=====

Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF:

(vereinfachte Berechnung)

-Wohnhaus- 1

$$\text{Kellergeschoss:} \quad 9,325 \times 9,355 = 87,24 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Erdgeschoss:} \quad 9,325 \times 9,355 = 87,24 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoss:} \quad 9,325 \times 9,355 = 87,24 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Wohnhaus, gesamt} = 261,72 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

-Vorbau- 2

$$\text{Kellergeschoss:} \quad 5,835 \times 2,018 = 11,78 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Vorbau, gesamt} = 11,78 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

-Anbau- 3

$$\text{Erdgeschoss:} \quad (5,035 \times 11,149) - (6,10^* \times 1,10^*) = 49,43 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Anbau, gesamt} = 49,43 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

-Garage/Nebengebäude- 4

$$\text{Kellergeschoss:} \quad (7,829 \times 4,592) + (1,067 \times 3,776) = 39,98 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

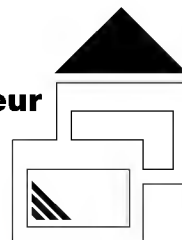
$$\text{Erdgeschoss:} \quad (7,829 \times 4,592) + (1,067 \times 3,776) = 39,98 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Dachgeschoss:} \quad (7,829 \times 4,592) + (1,067 \times 3,776) = 39,98 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Gesamt Brutto-Grundfläche – Nebengebäude, gesamt} = 119,94 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

* Maße aus Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen



-A5-

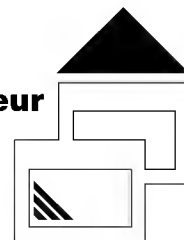
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-20 094829



3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-20 094633





-A6-

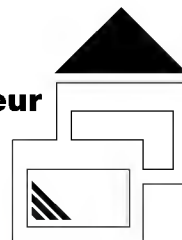
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-20 094940



3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-20 094738





-A7-

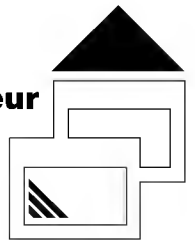
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-20 094433



3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-20 094509





-A8-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar

3D-Foto: 3D_IMG 2026-02-20 094547



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer

Bergwiesenstraße 1

35325 Mücke-Wettar

Telefon 06400-200689 oder 200690

Fax 06400-200691

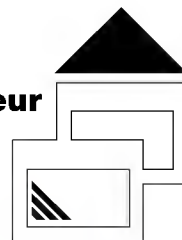
Mobil 0172-2710235

info@maurer-baugutachten.de

www.maurer-baugutachten.de



Aufgestellt, Mücke, den 06.05.2026



-A9-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



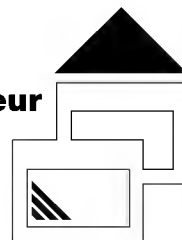
Bild 1: Objektansicht



Bild 2: Straßenansicht Wohnhaus



Bild 3: Straßen-/Seitenansicht



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



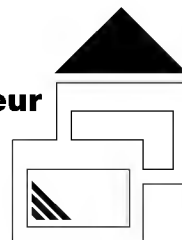
Bild 4: Seitenansicht Wohnhaus/Anbau



Bild 5: Seitenansicht Anbau



Bild 6: Garten/Grünfläche



-A11-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



Bild 7: Zugang

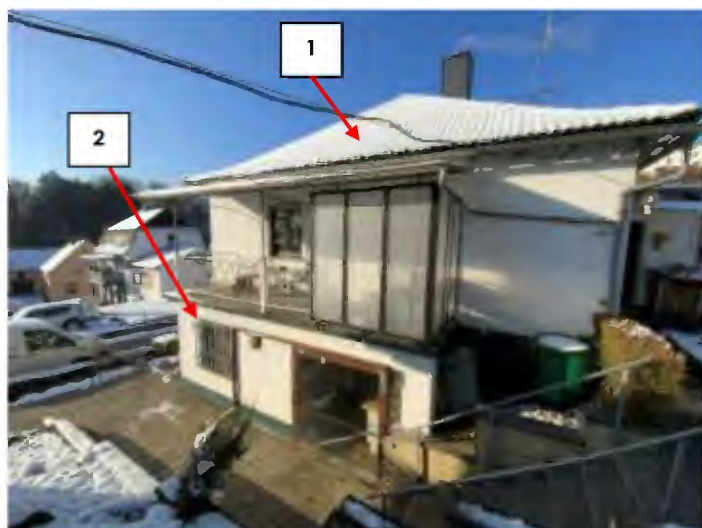
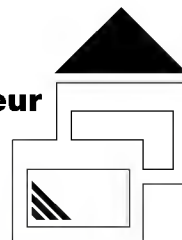


Bild 8: Seitenansicht Wohnhaus/Vorbau



Bild 9: Zugang Wohnhaus



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar

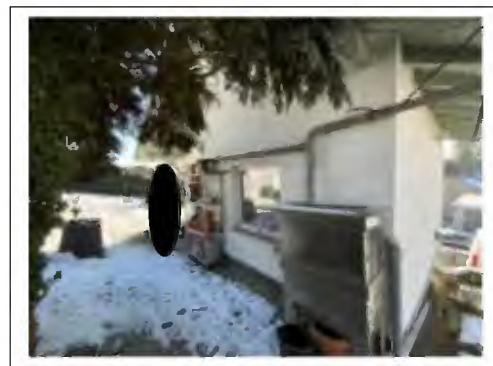


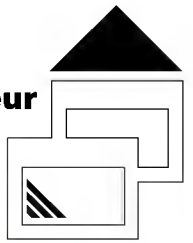
Bild 10: Rück-/Seitenansicht



Bild 11: Zufahrt/Garten



Bild 12: Seitenansicht Nebengebäude



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar

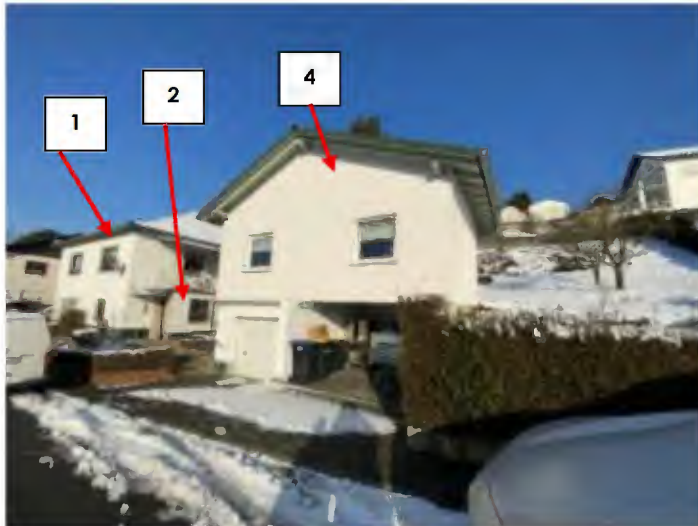


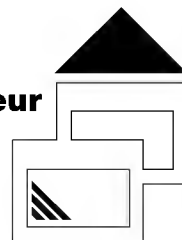
Bild 13: Straßenansicht



Bild 14: Zufahrt „Mühlseite“



Bild 15: Zufahrt „Mühlseite“



-A14-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



Innenansichten
Wohnhaus (1) + (3)
Hauptwohnbereich
-Erdgeschoss-

Bild 16: Eingang

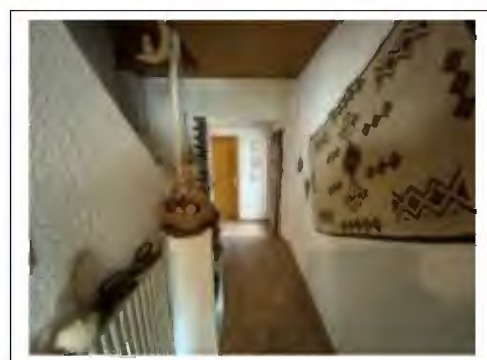
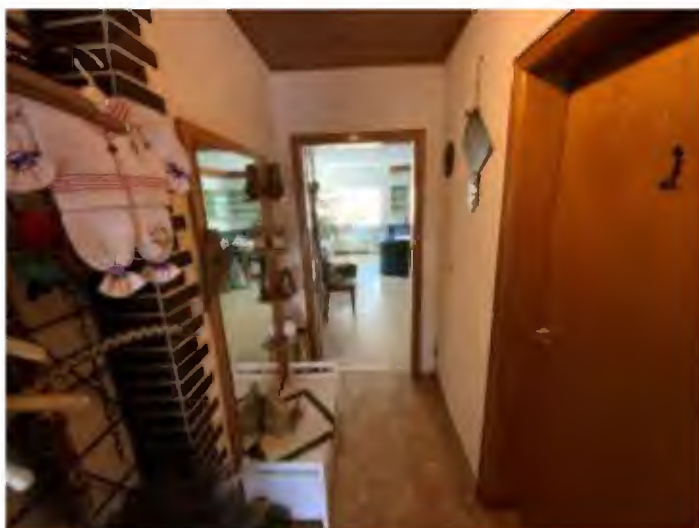
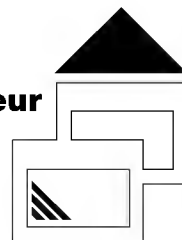


Bild 17: Flur



Bild 18: Abstellen



-A15-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



Bild 19: Bad



Bild 20: Wohnen

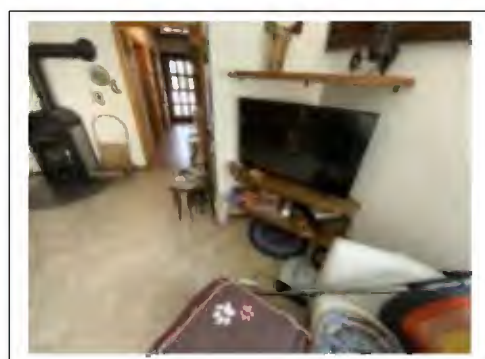
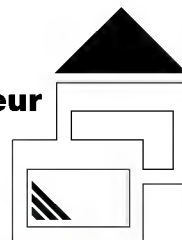


Bild 21: Terrasse



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



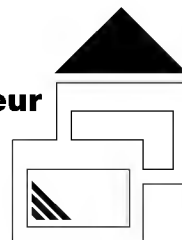
Bild 22: Kochen/Essen



Bild 23: Flur



Bild 24: Schlafen



-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



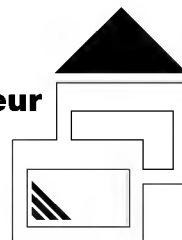
Bild 25: Zimmer



Bild 26: HWR



Bild 27: Treppe EG - DG



-A18-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



Innenansichten
Wohnhaus (1)
Hauptwohnbereich
-Dachgeschoss-

Bild 28: Zimmer



Bild 29: Zimmer

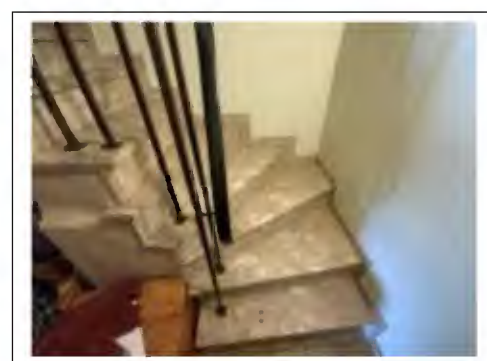
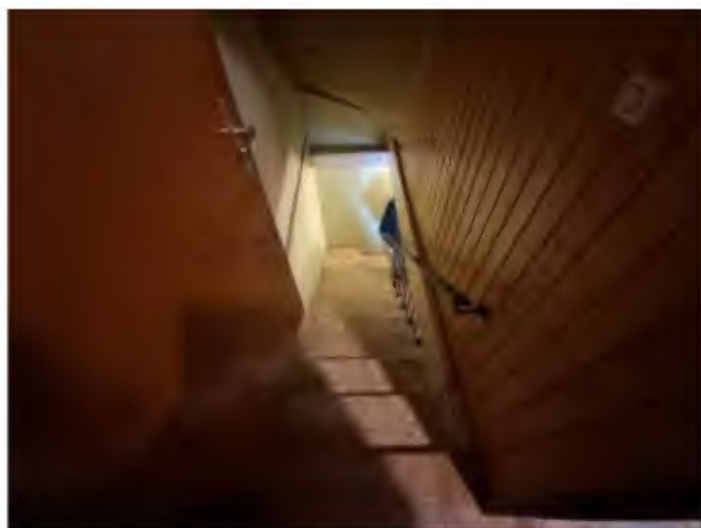
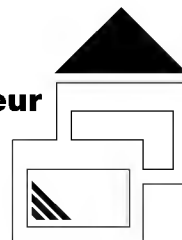


Bild 30: Treppe KG - EG



-A19-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



**Innenansichten
Wohnhaus (1) + (2)
Einliegerwohnung
-Kellergeschoss-**

Bild 31: Flur (anteilig)



Bild 32: Küche

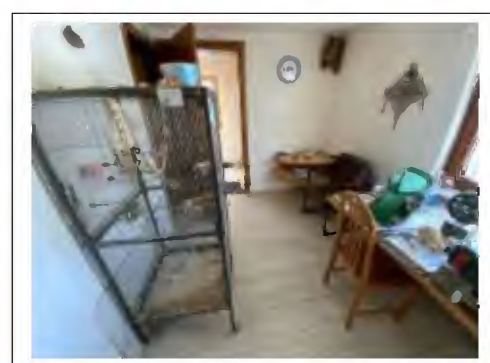
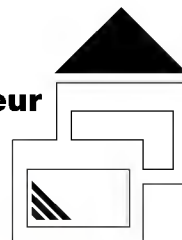


Bild 33: Wohnen/Essen



-A20-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



Bild 34: Schlafen

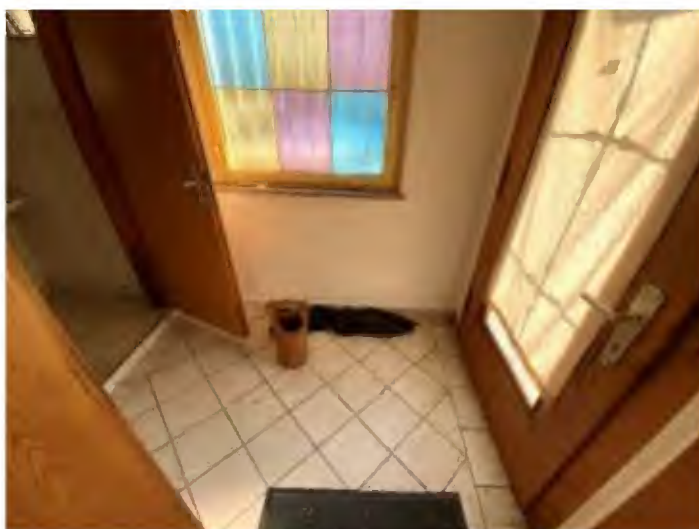
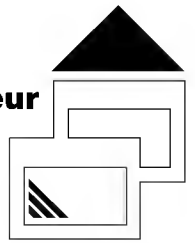


Bild 35: Windfang



Bild 36: WC



-A21-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



**Innenansichten
Wohnhaus (1)
Nutzfläche
-Kellergeschoss-**

Bild 37: Heizung

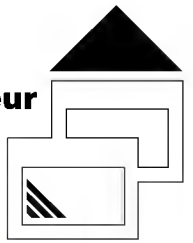


Bild 38: Abstellen



**Innenansichten
Nebengebäude (4)
Nutzfläche
-Erdgeschoss-**

Bild 39: Zugang EG Nebengebäude



-A22-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 48/25 AG Wetzlar



Bild 40: Werkstatt



**Innenansichten
Nebengebäude (4)
Nutzfläche
-Kellergeschoss-**

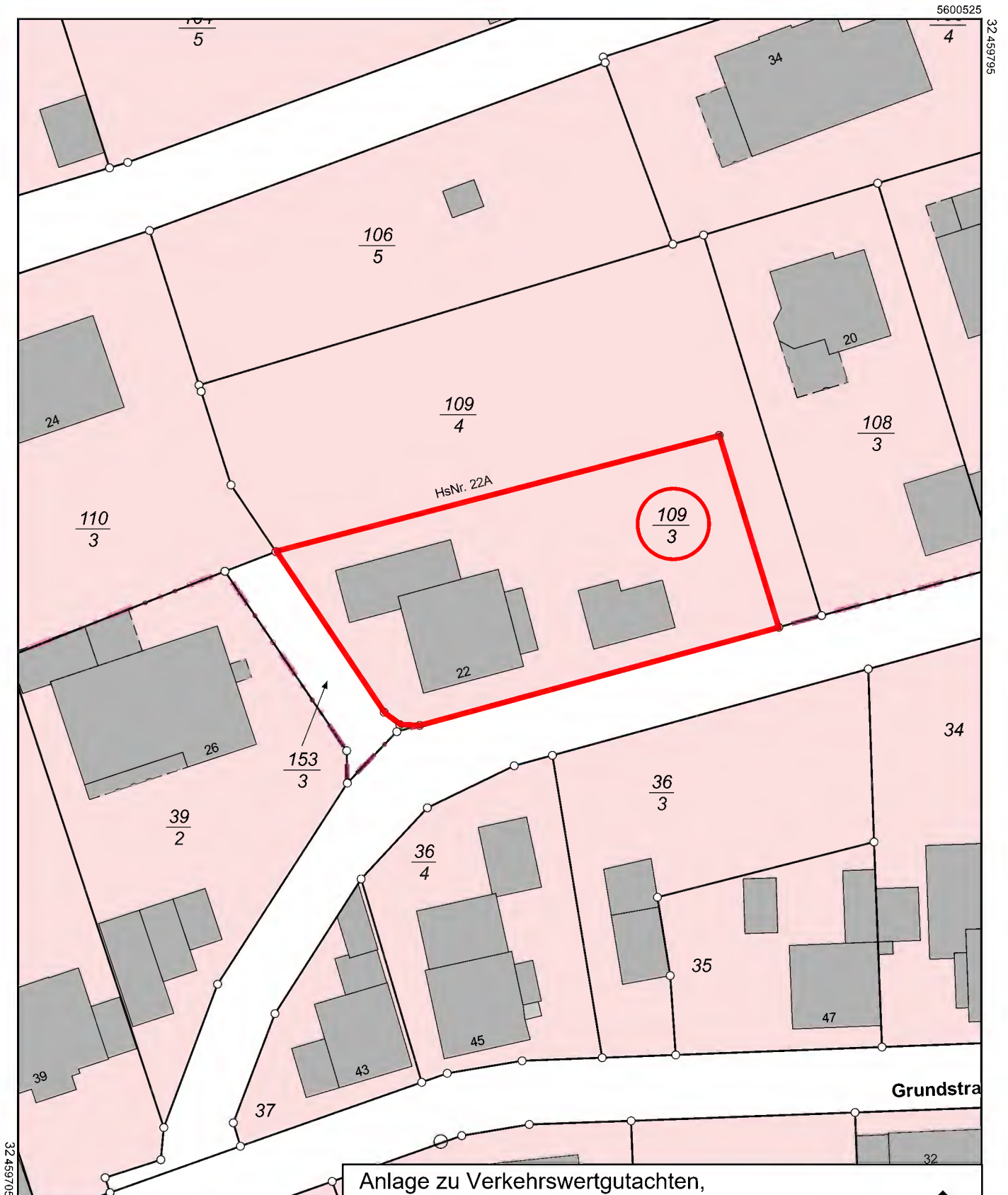
Bild 41: Garage



Bild 42: Abstellen

Flurstück: 109/3
Flur: 5
Gemarkung: Oberbiel

Gemeinde: Solms
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 92 K 48/25, AG Wetzlar,
Gebäude- und Freifläche, Mühlseite
22, IdF. Nr. 1, Flur 5, Flurstück 109/3,
Größe 755 m², 35606 Solms-Oberbiel

Dipl.-Bauingenieur

Jens Maurer





Flurstück 109/3, Flur 5, Gemarkung Oberbiel

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Solms Kreis Lahn-Dill Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Mühlseite 22
Fläche:	755 m ²
Tatsächliche Nutzung:	755 m ² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

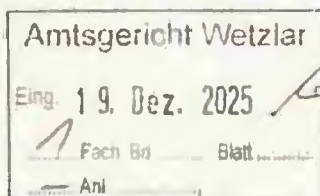
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Oberbiel Grundbuchblatt 2227 Laufende Nummer 1

**Der Kreisausschuss
Bauaufsicht**

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

Fachdienst 23.2 Bautechnik

**Amtsgericht Wetzlar
Frau Sonntag
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar**



Datum: 17.12.2025
Aktenz.: 2025-BLA-21-3041
Kontakt: Frau Jähn
Telefon: 06441 407-1701
E-Mail: iris.jaehn@lahn-dill-kreis.de
Raum-Nr.: D 3.112
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: Solms, Oberbiel, Mühleseite 22
Lagedaten: Gemarkung Oberbiel, Flur 5, Flurstück 109/3
Az.: 92 K 48/25
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Sonntag,

nach Durchsicht unseres Baulastenverzeichnisses konnten wir feststellen, dass zu Lasten der Flur 5, Flurstück 109/3 keine Baulast eingetragen ist.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Jähn





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-0400-00027#2026-00003

Bearbeiter/-in: Franziska Heid
Telefon: +49 (641) 303 4252
Telefax: +49 (641) 303 4103
E-Mail: Franziska.Heid@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 92 K 48/25
Ihre Nachricht vom: 06.02.2026

Datum: 10.02.2026

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für folgendes Grundstück: Mühlseite 22, 35606 Solms, Gemarkung Oberbiel, Flur 5, Flurstück 109/3

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.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Stadt Solms und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises einzuholen.

Kosten:

Die im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsaufwandes entstandenen Kosten (Gebühren und Auslagen) sind gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 des Hessischen

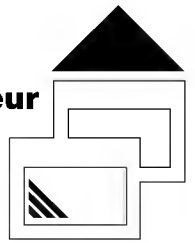
Hausanschrift:
35396 Gießen • Marburger Straße 91
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-4103
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.de>

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.

HESSEN

1 Arbeitgeber
1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 92 K 48/25, 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 Stadt Solms, Gemarkung Oberbiel, Stichtag 01.01.2026
 - Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Solms, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Lahn-Dill-Kreis, Bauaufsicht
 - Regierungspräsidium Gießen, Altflächendatei des Landes Hessen
-

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Alle Angaben ohne Gewähr.