



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

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

Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7

35683 Dillenburg

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

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

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

Aktenzeichen 8 K 8/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

betreffend das im Grundbuch von Donsbach **Blatt 1721**
eingetragene Grundeigentum

- Ifd. Nr. 6,** Gemarkung Donsbach, **Flur 1, Flurstück 27/13**
Gebäude- und Freifläche, Rutschstraße 20, 882 m²
- Ifd. Nr. 7,** Gemarkung Donsbach, **Flur 47, Flurstück 5454**
Ackerland, In dem Weidetal, 225 m²
- Ifd. Nr. 8,** Gemarkung Donsbach, **Flur 47, Flurstück 5455**
Ackerland, In dem Weidetal, 2. Gew., 348 m²
- Ifd. Nr. 9,** Gemarkung Donsbach, **Flur 47, Flurstück 5457**
Landwirtschaftsfläche, In der Weidetal, 293 m²
- Ifd. Nr. 10,** Gemarkung Donsbach, **Flur 47, Flurstück 5456**
Landwirtschaftsfläche, In der Weidetal, 385 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg

Wilhelmstraße 7
35683 Dillenburg



EDV Ausfertigung

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundbuch von Donsbach Blatt 1721, lfd. Nr. 6	Donsbach, Flur 1, Flurstück 27/13
Wertermittlungsstichtag	20. Mai 2025
Grundstücksgröße	882 m ²
spezifischer Bodenwert der Wohnbaufläche	46,37 €/m ²
Bodenwert	40.898 €
Baujahr/ fiktives Baujahr	1945 / 1967
Wohnlich nutzbare Fläche (EG und OG Wohnhaus)	112 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	5 Jahre
Sachwert	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohnhaus)	21.821 €
Restwert der Bausubstanz der Nebengebäude	5.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	2.682 €
Sachwertfaktor	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	70.401 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000 €
Verkehrswert	60.000 €
Der Wert gilt für das geräumte Objekt. Die Räumungskosten schätze ich auf zusätzlich	5.000 €

- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden, die Gebäude stehen seit längerer Zeit leer.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Ein Energiebedarfssausweis gültig bis 29.09.2029 (Label H) liegt vor.
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Grundbuch von Donsbach Blatt 1721, lfd. Nr. 7	Donsbach, Flur 47, Flurstück 5454
Wertermittlungsstichtag	20. Mai 2025
Grundstücksgröße	225 m ²
spezifischer Bodenwert des hausnahen Gartenlandes	2,00 €/m ²
Bodenwert = Verkehrswert	450 €
Grundbuch von Donsbach Blatt 1721, lfd. Nr. 8	Donsbach, Flur 47, Flurstück 5455
Wertermittlungsstichtag	20. Mai 2025
Grundstücksgröße	348 m ²
spezifischer Bodenwert des hausnahen Gartenlandes	2,00 €/m ²
Bodenwert = Verkehrswert	700 €
Grundbuch von Donsbach Blatt 1721, lfd. Nr. 9	Donsbach, Flur 47, Flurstück 5457
Wertermittlungsstichtag	20. Mai 2025
Grundstücksgröße	293 m ²
spezifischer Bodenwert des hausnahen Gartenlandes	2,00 €/m ²
Bodenwert = Verkehrswert	580 €
Grundbuch von Donsbach Blatt 1721, lfd. Nr. 10	Donsbach, Flur 47, Flurstück 5456
Wertermittlungsstichtag	20. Mai 2025
Grundstücksgröße	385 m ²
spezifischer Bodenwert des hausnahen Gartenlandes	2,00 €/m ²
Bodenwert = Verkehrswert	770 €

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	5
2.	Allgemeines	6
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	8
3.1	Lage des Flurstücks 27/13 in der Flur 1	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3	Bauliche Anlagen	14
3.3.1	Wohnhaus.....	14
3.3.2	Garagen- und Lagergebäude auf der Westseite	29
3.3.3	Sonstiges	32
4.	Wertermittlung.....	33
4.1	Verfahrenswahl	33
4.2	Bodenwerte.....	35
4.2.1	Bodenwert Flurstück 27/13	35
4.2.2	Bodenwert Flurstücke 5454 bis 5457	37
4.3	Sachwertverfahren.....	40
4.3.1	Sachwert und Alterswertminderung	40
4.3.2	Sachwert und Marktanpassung	42
4.4	Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle.....	44
4.4.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	44
4.4.2	Bewirtschaftungskosten.....	45
4.4.3	Liegenschaftszinssatz	46
4.4.4	Ertragswert	48
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
5.	Verkehrswerte	50

1. Auftrag

**Beschluss vom
07.04.2025,
Aktenzeichen
8 K 8/25**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 07.04.2025, Aktenzeichen 8 K 8/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

Die Beteiligten sind dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
betreffend die im Grundbuch von Donsbach **Blatt 1721** eingetragenen Grundstücke

Ifd. Nr. 6, Gemarkung Donsbach, Flur 1, Flurstück 27/13, Gebäude- und Freifläche, Rutschstraße 20, 882 m²

Ifd. Nr. 7, Gemarkung Donsbach, Flur 47, Flurstück 5454 Ackerland, In dem Weidetal, 225 m²

Ifd. Nr. 8, Gemarkung Donsbach, Flur 47, Flurstück 5455 Ackerland, In dem Weidetal, 2. Gew., 348 m²

Ifd. Nr. 9, Gemarkung Donsbach, Flur 47, Flurstück 5457 Landwirtschaftliche Fläche, In dem Weidetal, 293 m²

Ifd. Nr. 10, Gemarkung Donsbach, Flur 47, Flurstück 5456 Landwirtschaftliche Fläche, In dem Weidetal, 385 m²

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

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die im Verkehrswertgutachten nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen bestehen,
- e) ob ein Energieausweis vorliegt,
- f) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses soll festgestellt werden.

Laut Auftragsschreiben des Amtsgerichts Dillenburg sind keine wertrelevanten Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Das Gutachten soll zweifach in Papierform, sowie als elektronisches Dokument mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.



2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
Zweck des Gutachters	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Bewertungsobjekte	Bei dem Flurstück 27/13 handelt sich um ein in Dillenburg- Donsbach, in der Rutschstraße 20 gelegenes Grundstück, das mit einem zweigeschossigen teilunterkellerten Einfamilienhaus an einem steilen Südhang bebaut ist. Im Westen des Flurstücks wurden zudem zwei massive Garagen, eine Überdachung zu Holzlagerzwecken und ein Werkstattraum errichtet. Die Landwirtschaftsflächen Flurstücke 5454 bis 5457 sind schmale Grundstücksstreifen die mit Obstbäumen bepflanzt sind.
Grundbuchrechtliche Angaben	Die zu bewertenden Grundstücke sind in folgendes Grundbuch eingetragen: <ul style="list-style-type: none"> • Amtsgericht Dillenburg • Grundbuch von Donsbach • Gemarkung Donsbach • Blatt 1721, • lfd. Nr. 6, Flur 1, Flurstück 27/13, Gebäude- und Freifläche, Rutschstraße 20, Größe 882 m² • lfd. Nr. 7, Flur 47, Flurstück 5454, Ackerland, In dem Weidetal, 225 m² • lfd. Nr. 8, Flur 47, Flurstück 5455, Ackerland, In dem Weidetal, 2. Gew., 348 m² • lfd. Nr. 9, Flur 47, Flurstück 5457, Landwirtschaftsfläche, In der Weidetal, 293 m² • lfd. Nr. 10, Flur 47, Flurstück 5456, Landwirtschaftsfläche, In der Weidetal, 385 m²
Eigentümer	Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
Ortsbesichtigung	Zur Ortsbesichtigung wurden nach Absprache mit dem Amtsgericht Dillenburg nur zwei Eigentümer für den 20. Mai 2025 eingeladen. Die Ortsbesichtigung fand am 20. Mai 2025 in der Zeit von 16.00 Uhr bis 17.10 Uhr im Beisein einer Eigentümerin statt.
	Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 47 Digitalfotos gefertigt, sie werden dem Amtsgericht Dillenburg zusammen mit dem Gutachten vorgelegt.
Wertermittlungsstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am 20. Mai 2025 abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungsstichtag.



Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Baubeschreibung zum Baugesuch von 1945 zum Anbau auf der Nordseite
- Auszug aus der Bauakte von 1947 „Anbau eines Treppenhauses“
- Schätzungsurkunde des Ortsgerichts von 2018
- Energiebedarfsausweis von 2019
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.05.2025
- Auskunft aus der Altflächendatei vom 28.05.2025
- Auszüge aus dem Grundbuch (Bestandsverzeichnis und Abteilung II), Ausdruck vom 07.04.2025

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

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

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

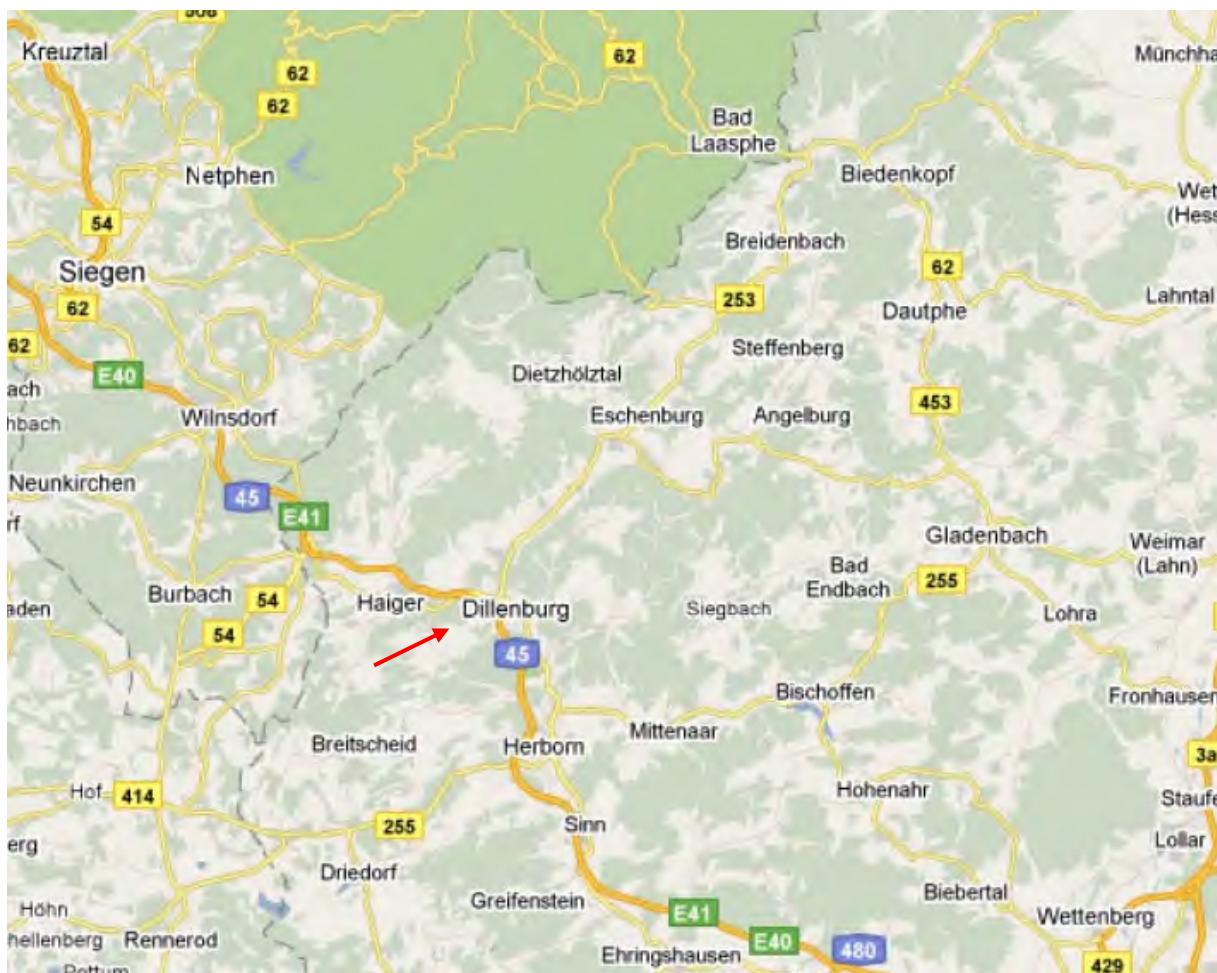
3.1 Lage des Flurstücks 27/13 in der Flur 1

Lage der Stadt

Dillenburg liegt an der Autobahn A 45 im Lahn-Dill-Kreis, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Hessen.

Entfernungen

- zur Stadtmitte 5 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 40 km
- nach Siegen 35 km
- nach Gießen 50 km
- nach Frankfurt 105 km
- nach Wiesbaden 115 km



Die Lage von Dillenburg im Großraum Hessen und dem nördlich angrenzenden Bundesland Nordrhein-Westfalen

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) 6,0 km entfernt
- Bundesstraße 277 Dillenburg- Biedenkopf 5,0 km entfernt
- Bahnhof in Dillenburg 6,0 km entfernt
- Bushaltestelle ca. 600 m entfernt

Internetpräsenz der Stadt Dillenburg

Dillenburg - eine Stadt mit einer großen Geschichte, in wunderschöner Lage und voller Möglichkeiten.

Hier finden sich nicht nur stumme Zeugen großer Ereignisse, wie beispielsweise den Wilhelmsturm oder die Kasematten, sondern auch ein breit gefächertes Schulangebot und Kindertageseinrichtungen.

Ein ausgefeiltes Netz von Wanderwegen lädt dazu ein, die herrliche Landschaft um Dillenburg herum zu erkunden und kennen zu lernen.

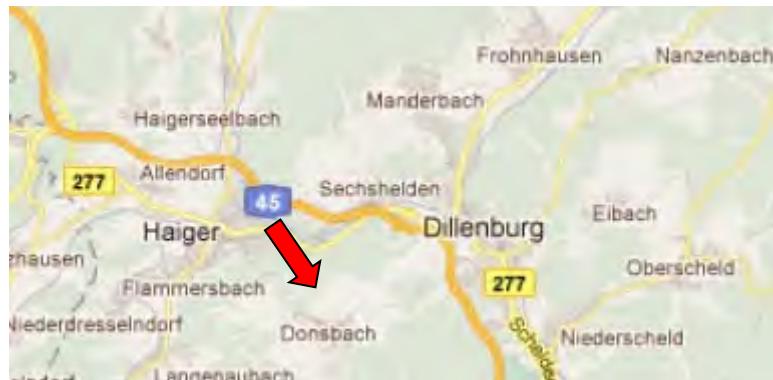
Durch die enge Verknüpfung mit dem niederländischen Königshaus und der Anbindung an den Premiumwanderweg Rothaarsteig ist Dillenburg auch auf dem touristischen Sektor "bewandert".

In Dillenburg und seinen Stadtteilen finden Sie in den Bereichen Industrie, Handel und Handwerk einen hervorragenden Wirtschaftsstandort.

Lage des Stadtteils Donsbach im Stadtgebiet

Der Stadtteil Donsbach liegt ca. 4 km südwestlich von der Kernstadt Dillenburg und südöstlich von Haiger inmitten der Felder und Wälder in einer von mehreren Bergzügen umschlossenen Talaufweitung des Westerwaldes.

Die Lage von Dillenburg und dem Stadtteil Donsbach



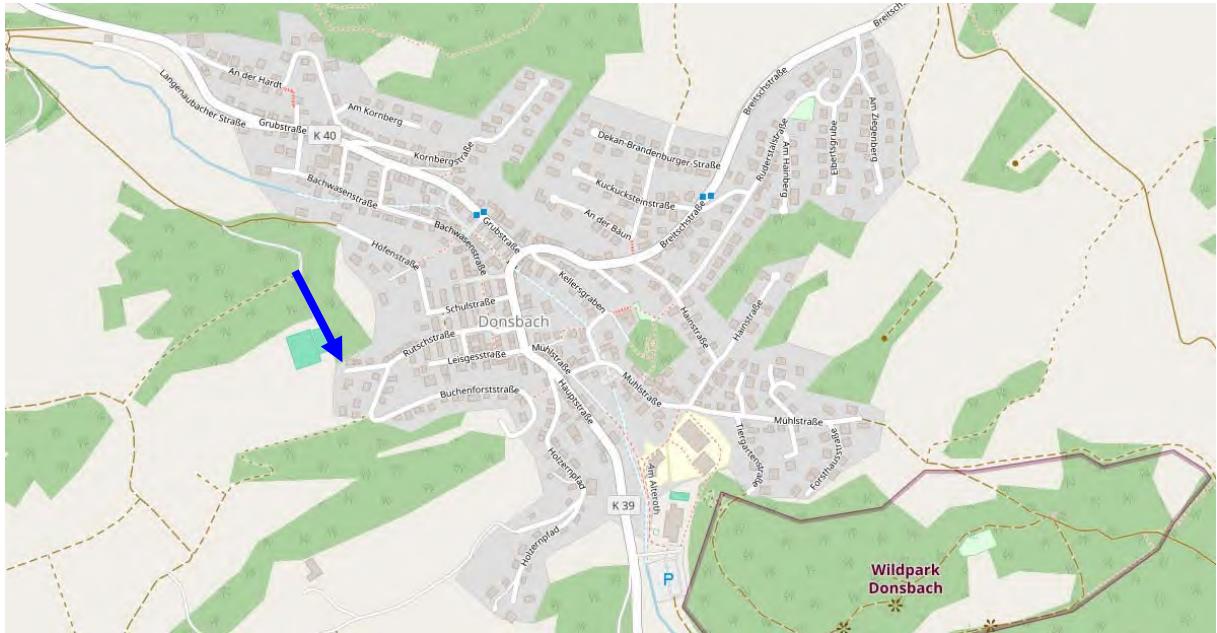
Infrastruktur des Stadtteils Donsbach

Das 1100-jährige Donsbach ist der älteste der sieben Stadtteile, einschließlich der Kernstadt. Bereits 1603 schürfte man im Ort in mehr als zwölf Gruben mit Erfolg Kupfer- und Eisenerz. Einige dieser Bergbaubetriebe bestanden bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Ein bemerkenswertes Gebäude ist die Evangelische Kirche Donsbach. Der Donsbacher Wildpark befindet sich am Ortseingang aus Richtung Herborn-Burg. Er steht in der Tradition des historischen Tierparks, in dem Graf Ludwig Henrich von Nassau-Dillenburg im 17. Jahrhundert Damwild hielt. Erhalten ist das Jagdhaus Katharinenbronn an der Mündung des Donsbachs in den Ambach mit dem Namen *Neues Haus*.

Die Dorfgemeinschaft wird durch zahlreiche Vereine, Tennisplätze, Schützenhaus, Wanderwege und das Dorfgemeinschaftshaus belebt.

Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind in Donsbach vorhanden. Lebensmittel, Ärzte, Apotheken, das Krankenhaus und Schulen sind im nahegelegenen Dillenburg angesiedelt.



Die Rutschstraße im Stadtteil Donsbach

Nähere Umgebung

Die Rutschstraße beginnt im Ortskern an der Kirche des Stadtteils Donsbach. Das Objekt liegt am westlichen Ende der sehr steilen Straße.

In der näheren Umgebung auf der Süd- und Ostseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich Einfamilienhäuser in aufgelockerter offener Bauweise. Im Norden liegt der Tennisplatz des Ortsteils. Im Westen schließen die Felder und Wälder des östlichen Westerwaldes an.

Topografie

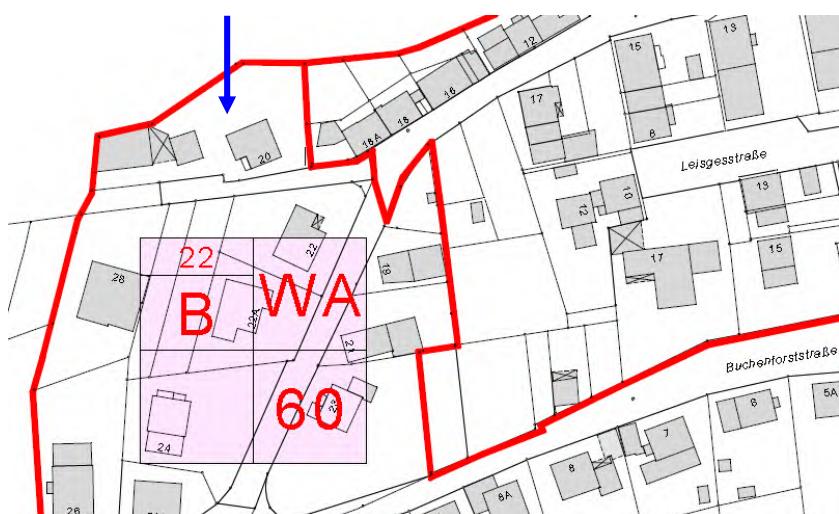
Das zu bewertende Grundstück liegt an einem steilen Südosthang. Der Kellerfußboden liegt rund 3 m über Straßenniveau, das Erdgeschoß ist auf der Nordseite erdgedeckt.

Die Erschließungsstraße hat ein starkes Gefälle Richtung Osten zur Dorfmitte hin.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stand 01.01.2010 zeigt die Lage des Bewertungsobjektes. Der Bodenrichtwert für das Wohngebiet wird hier mit 60 €/m² angegeben.

**Der Bodenrichtwert
bezogen auf den
01.01.2024 beträgt
70 €/m².**



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Grundstücksform

Das Flurstück 27/13 hat eine langgestreckte Form, die jedoch an die Steilhanglage angepasst ist. Nur über die Grundstücksfläche auf der Westseite ist ein relativ ebenerdiger Zugang zum Keller des Wohnhauses möglich.

Parkplätze

Auf dem Grundstück sind zwei Garagen und eine Überdachung auf der Westseite und zudem ein ehemaliger Taubenschlag vorhanden. Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der geringen Straßenbreite nicht zu.

Blick Richtung Osten in die Rutschstraße
Das Bewertungsobjekt liegt links

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt am Ortsrand von Donsbach. Störende Geräuschimmissionen konnten nicht festgestellt werden und sind auch künftig nicht zu erwarten. Sonstige Immissionen sind nicht bekannt und konnten auch während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Innerhalb der Stadt Dillenburg hat dieses Wohngebiet im Stadtteil Donsbach aufgrund seiner Lage an einem sehr steilen Südosthang, jedoch mit offener Nachbarbebauung, reinem Anliegerverkehr und geringen Immissionen eine **mittlere Wohnlage**. Die Wohngebiete auf der gegenüberliegenden Talseite mit Südhanglage werden in der Bodenrichtwertkarte mit höheren Werten (80 €/m²) ausgewiesen.

Lagebeurteilung

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet von Donsbach
- mittlere Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz
- mittlere Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
- steile Hanglage Richtung Südosten
- geringe Belastungen durch Immissionen
- gute Besonnungslage
- gute Begrünungslage
- gute Aussichtslage
- extrem schwierige Bebaubarkeit

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohn- und Gewerbe-

mieten.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge Das Gebäude steht seit ca. 4 Jahren leer. Miet- oder Pachtverträge sind nicht vorhanden.

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

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs In der Abt. II des Grundbuchs sind laut Auskunft des Amtsgerichts Dillenburg keine wertrelevanten Rechte und Lasten eingetragen. Die mit einem Wohnungsrecht begünstigte Person ist im Jahr 2021 verstorben.

Baulasten Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises vom 22.05.2025 ist für das zu bewertende Flurstück in der Gemarkung Donsbach, keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten Gemäß Auskunft vom 28.05.2025 des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, ist in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück **keine Eintragung** vorhanden.

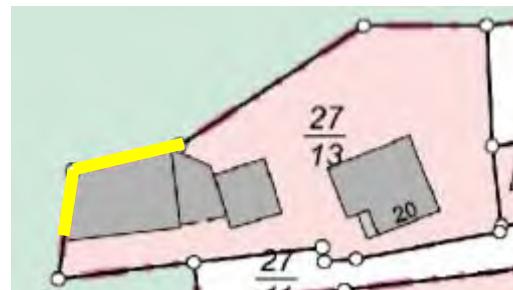
Baurecht Laut Internetrecherche auf der Homepage der Stadt Dillenburg existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, **kein Bebauungsplan**. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 BauGB).

Denkmalschutz Das Gebäude auf dem Flurstück 27/13 liegt außerhalb der denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlage im östlichen Bereich der Rutschstraße (Ortskern).

Grenzabstand Die Doppelgarage ist auf der westlichen und nördlichen Grenze errichtet worden. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung der Doppelgarage wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

**Lageplan
Grenzbebauung
gelb markiert**



3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Wohnhaus

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Aus dem Jahr 1945 liegt die Baubeschreibung zu einem „nicht unterkellerten eingeschossigen Anbau auf der Nordseite vor. Im Jahr 1947 wurde der Anbau eines Treppenhauses auf der Westseite genehmigt und vermutlich das gesamte Gebäude umfassend modernisiert.

Das Ursprungsgebäude bildet mit den Anbauten eine Schicksalsgemeinschaft. Das fiktive Baujahr des Gebäudeensembles schätze ich auf das **Jahr 1945**.

Bauweise des Gebäudes

- zweigeschossiges Wohnhaus, ursprünglich in Fachwerkbauweise
- teilweise unterkellert, Bruchsteinmauerwerk, nur von außen von der Südseite aus erreichbar
- Das Erdgeschoss ist auf der Nordseite erdgedeckt
- Der Spitzboden ist nur von außen über eine Leiter erreichbar
- Satteldach über dem Ursprungsgebäude traufständig, Satteldach mit flacher Dachneigung über den Anbauten giebelständig
- Dachdeckung mit dachziegelförmigen Blechen 2015 erneuert
- Fassade verputzt und gestrichen
- Sockel teilweise verklinkert
- massive Decke über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss
- Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss
- Aluminiumfenster mit Doppelverglasung älterer Bauart (1987)
- Glasbausteinfenster im Bad und im Treppenhaus
- Rollläden
- Ofenheizung mit Holzpellets, Holz und Öl
- Dezentrale Warmwasserversorgung, elektrische Durchlauferhitzer
- Elektroinstallation 1992 vermutlich überwiegend erneuert

Bauliche Außenanlagen

- Überdachte Treppe zum Eingang ins Erdgeschoss an der Westseite
- Kellereingang auf der Südseite
- Gepflasterter Zugang von Westen aus
- hohe Stützmauer mit Geländer zur Geländeabfangung zur Straße
- Treppen und Stützmauern im nördlichen Grundstücksbereich
- überdachter Freisitz auf der Nordseite
- Taubenschlag (baufällig, ohne Wert)
- übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Straßenansicht von Südwesten



Straßenansicht von Südosten mit hoher Stützmauer



**Ansicht von Osten
Überdachter Freisitz**



Ansicht von Norden



**Ansicht von
Nordwesten**



**Taubenschlag im nörd-
lichen
Grundstücksteil**

baufällig




Hauseingang zum Erdgeschoss
Zustand des Gebäudeteils

Das Gebäude und die Außenanlage sind derzeit in einem ungepflegten Zustand. Das Wohnhaus ist seit ca. 4 Jahren (2020) nicht mehr bewohnt.

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

- Die fast 40 Jahre alten Fenster haben ihr Zielalter erreicht.
- Die oberste Geschossdecke ist vermutlich nicht ausreichend gedämmt.
- Die Ofenheizung ist nicht mehr zeitgemäß.
- Die Glasbausteinfenster sind aus energetischen Gründen nicht mehr zeitgemäß.
- Der Pflegezustand des Gebäudeinneren ist ungenügend.
- Die Außenanlage ist verwildert, die Treppenanlagen sind teilweise nicht mehr verkehrssicher, der Taubenschlag ist baufällig.

Die Funktionsfähigkeit der Wasser- und Abwasserleitungen sowie der sonstigen Installationen konnte nicht überprüft werden.

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

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den vom Verfasser des Gutachtens in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit erstellten Planskizzen entnommen werden.

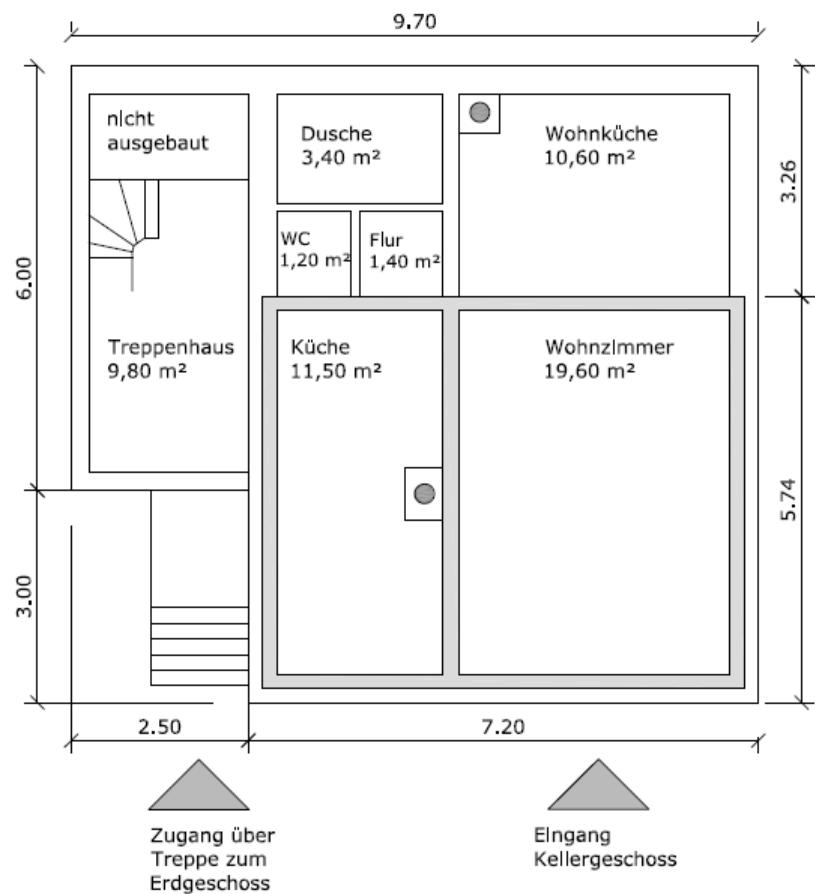
Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.


Innenansicht Taubenschlag

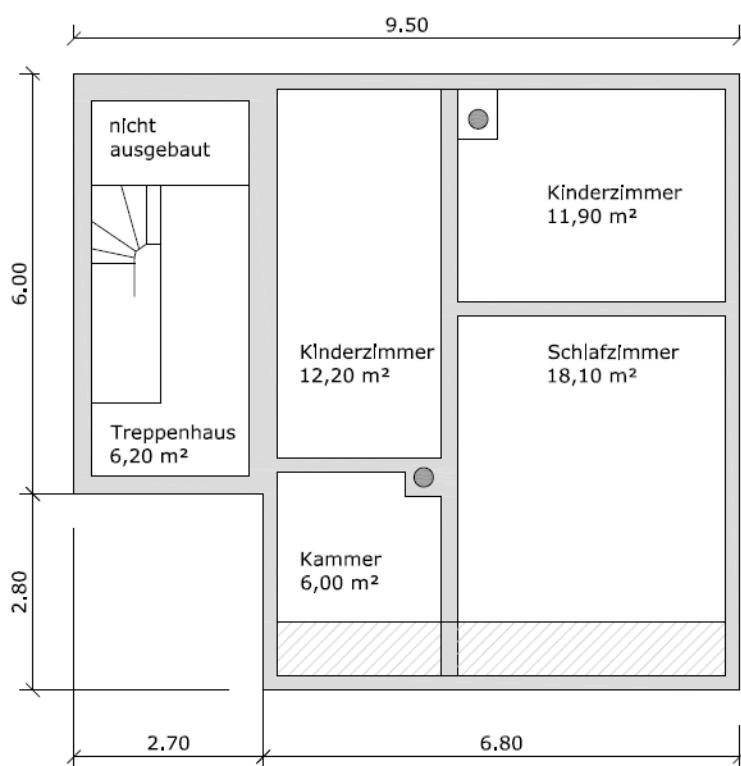
Erdgeschoss

Norden ist auf dieser Darstellung oben

grau dargestellt sind die ursprünglichen Fachwerkwände des unterkellerten Ursprungsgebäudes



Obergeschoss



Wesentliche Ausstattungsmerkmale
Kellergeschoss:

- Wände in den Kellerräumen überwiegend verputzt und gestrichen
- Estrichfußboden
- Glasbausteinfenster
- Eingangstür (Kunststoff) auf der Südseite
- Starker Schimmelbefall

Erdgeschoss:

- Decken und Wände überwiegend mit Holzpaneelbrettern verkleidet
- Teppichboden im Wohnzimmer
- Ölofen im Wohnzimmer
- Holzpelletofen in der Wohnküche/Esszimmer
- WC ca. 1992 modernisiert raumhoch gefliest, fensterlos
- Bad mit Dusche und Waschbecken raumhoch gefliest, um das Jahr 1992 modernisiert
- Kein ebenerdiger Ausgang

Obergeschoss:

- Nur auf der Südseite mit Dachschräge, sonst komplette Raumhöhe
- Wände und Dachschrägen vermutlich mit Gipskartonplatten verkleidet und tapiziert
- PVC-Auslegware als Bodenbelag
- Ölofen im Schlafzimmer
- Waschbecken im Durchgangszimmer

Die Versorgungsleitungen für Wasser und Strom sind außer Betrieb genommen, die Funktionsfähigkeit konnte daher nicht geprüft werden.

Vorratskeller


Werkstatt im Keller



Wohnzimmer



**Wohnküche/
Esszimmer**





Bad mit Dusche



WC mit Waschbecken



Küche



Treppenhaus

**Schlafzimmer im
Obergeschoss**



**Kinderzimmer/ Durch-
gangszimmer mit
Waschbecken**



Kinderzimmer



Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen im Erd- und Obergeschoss

Die hier dargestellten Maße wurden vor Ort in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit vom Verfasser des Gutachtens selbst ermittelt.

Erdgeschoss:

Treppenhaus	9,80 m ²
Dusche	3,40 m ²
WC	1,20 m ²
Flur	1,40 m ²
Wohnküche/Esszimmer	10,60 m ²
Küche	11,50 m ²
Wohnzimmer	19,60 m ²

Wohnlich nutzbare Fläche Erdgeschoss

57,50 m²

Obergeschoss:

Treppenhaus	6,20 m ²
Kinderzimmer Mitte	12,20 m ²
Kinderzimmer Nordost	11,90 m ²
Schlafzimmer	18,10 m ²
Kammer	6,00 m ²

Wohnlich nutzbare Fläche Obergeschoss

54,40 m²

Wohnfläche insgesamt

112,00 m²

**Brutto- Grundfläche
NHK 2010**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto- Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundriss-ebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung oben).

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit).

Brutto- Grundfläche

Der nur über eine Leiter von außen zugängliche Spitzboden wird nicht der Brutto-Grundfläche zugerechnet. So ergeben sich folgende Flächen:

ursprüngliches Wohnhaus

Kellergeschoss:	7,20 * 5,74	= 41,30 m ²
Erdgeschoss:	6,80 * 5,54	= 37,70 m ²
Ober/Dachgeschoss:		= 37,70 m ²

Brutto- Grundfläche gerundet

117 m²

Das ursprüngliche Wohnhaus entspricht dem Gebäudetyp 1.01 mit Keller- Erd und ausgebautem Dachgeschoss.

Brutto- Grundfläche	Erdgeschoss: $6,00 * 2,70 + 6,80 * 3,26$	= $38,40 \text{ m}^2$
	Obergeschoss:	= <u>$38,40 \text{ m}^2$</u>
Anbau auf der Nord- und Westseite	Brutto- Grundfläche gerundet	77 m²
	Die Anbauten entsprechen dem Gebäudetyp 1.33 mit Erd und Obergeschoss und flach geneigtem Dach.	
Bewertung der Ausstattung	Entsprechend den Kriterien der Sachwertrichtlinie und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als freistehendes Einfamilienhaus eingeordnete Gebäude überwiegend einen Ausstattungsstandard der Stufe 2 , wie die Tabelle auf den folgenden Seiten zeigt.	

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenendhäuser	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.33	690	765	880	1060	1325

Einordnung in den Gebäudetyp nach NHK 2010 Typ 1.01 und 1.33



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

		1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauernwerk, Fugenfestsatztrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgenössiger Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischichtiges Mauernwerk z.B. Gitterziegel oder Holzblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgenössiger Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischichtiges Mauernwerk z.B. aus Leichtziegen, Kalksandsteinen, Gesteinsteine; Ediputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauernwerk, zweischichtig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteinfassade; Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Glätterung (Schülersetzungen, Erker etc.); Sichtstein-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Weißplatten; keine bis geringe Dämmung	einflache Belondachsteine oder Tondachziegel, Blumensindeln; nicht zeitgenössige Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Sindeln, beschichtete Belondachsteine und Tondachziegel; Folienbildung; Rillen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasiert Tondachziegel; Flachdachausbildung twh. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Flachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befehltes Flachdach; aufwendig gestaltete Dachflächen; sichtbare Dachgadachkonstruktionen; Rillen und Fallrohre aus Kupfer; Fassadenstandard	100,00%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	100,00%	100,00%	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgenössigem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Reilladen (elekt.); hölzerne Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	100,00%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	50,00%	50,00%	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzstandwand mit Gipskarton), Gipsputze; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterlötz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	100,00%	100,00%	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z.B. schwimmende Estrich); Harfentreppe, Trittschalldschutz	100,00%
Fußböden	ohne Belag	100,00%	100,00%	Unterleim-, Teppich-, Laminat- und PVC-Boden einfacher Art und Ausführung, Fliesen, Kunsteinplatten	Unterleim-, Teppich-, Laminat- und PVC-Boden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden	5%
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC ; Installation auf Putz, Ofarbebaustrich, einfache PVC-Bodenbeläge	100,00%	100,00%	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1-2 Bäder mit twh. zwei Wäschibecken, twh. Badet/Unfall, Gasse-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	9%
Heizung	Einzelnen, Schwerkraftheizung	100,00%	100,00%	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwannen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperaturoder Brennwertkessel	9%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen; kein Fehlerstromschutzauslöser (Flachschafter), Leitungen teilweise auf Putz	100,00%	100,00%	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fenshehanschlüsse	6%
						100,00%

Ausstattungsstandard



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

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,370	0,630	0,000	0,000	0,000	1,00
---	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	22,20	40,95	0,00	0,00	0,00	
						63

Kostenkennwert (Summe)	242,35	456,75	0,00	0,00	0,00	699
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² BGF

Kostenkennwert ursprüngliches Wohnhaus Gebäudetyp 1.01

Gebäudeart 1.33	785	870	1.000	1.205	1.510	
Kostenkennwerte	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,370	0,630	0,000	0,000	0,000	1,00
---	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	22,20	40,95	0,00	0,00	0,00	
						63

Kostenkennwert (Summe)	290,45	548,10	0,00	0,00	0,00	839
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² BGF

Kostenkennwert Anbauten Gebäudetyp 1.33

**Gesamtnutzungs-
dauer**

Entsprechend der Sachvertrichtlinie ist die Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern je nach Ausstattungsstandard mit 60 bis 80 Jahren anzusetzen.

Die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden mit dem hier eingeordneten Ausstattungsstandard beträgt rechnerisch 63 Jahre, für die weitere Ermittlung schätze ich eine modellkonforme Gesamtnutzungsdauer von **63 Jahren**.

**verlängerte
Restnutzungsdauer in-
folge von
Modernisierungen**

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

Vermutlich im Rahmen der Um- und Anbauten in den Jahren 1945 bis 1947 wurde das Gebäude erstmals umfassend modernisiert. Das fiktive Baujahr vor den weiteren Modernisierungen schätze ich deshalb auf das Jahr 1945.

Zwischenzeitlich wurden die folgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Die Fenster und die Eingangstür wurden ausgetauscht.
- Die Elektroinstallation wurde 1992 überholt.
- Bad und WC im Erdgeschoss wurden vermutlich im gleichen Zeitraum installiert.
- Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wurde auch der Innenausbau zumindest im Erdgeschoss modernisiert.

Diese Änderungen mit einem Schwerpunkt um das Jahr 1990 mit einem mittleren Modernisierungsgrad führten zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer um 31 Jahre wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

Mit der Modernisierung mit Schwerpunkt im Jahr 1990 ergeben sich die folgenden Daten:

Gesamtnutzungsdauer	63 Jahre
Restnutzungsdauer 1990	30 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2020
fiktives Baujahr	1957

- Die Dachdeckung wurde 2015 erneuert, die Dämmung wurde dabei jedoch nicht verbessert.

Mit dieser kleineren Modernisierung verlängert sich die rechnerische Restnutzungsdauer unwesentlich, die Bausubstanz wird jedoch geschützt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufgrund des vorgefundenen Zustands schätze ich im Jahr 2015 auf noch 15 Jahre.

Restnutzungsdauer 2015	15 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2030
Restnutzungsdauer am WES	5 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	63 Jahre
fiktives Baujahr	1967

Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ca. im Jahr 1990

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 5. September 2012

Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:
 Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:
 Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:

1990
1945
45

Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung und Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaues, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	8
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
1	umfassend modernisiert	≥ 18

Den Tabellenwerten der Sachwertrichtlinie liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet werden kann:

$$a * (100/GND) * Alter^2 - b * Alter + c * (GND/100)$$

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

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

Modernisierungsgrad: (Punkte)	a	b	c
8	0,0050	1,100	100,00
Gesamtnutzungsdauer (GND):	63		
Alter:	45		
Relatives Alter:	71%		

$$\begin{aligned}
 a * 100/GND * Alter^2 &= 16,07 \\
 b * Alter &= -49,50 \\
 c * GND/100 &= 63,00 \\
 \hline
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & 30 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

3.3.2 Garagen- und Lagergebäude auf der Westseite

Baujahr

Im Westen des Flurstücks wurden zwei massive Garagen, eine Überdachung zu Holzlagerzwecken und eine Werkstatt errichtet. Die Baujahre der eingeschossigen nicht unterkellerten Gebäudeteile sind nicht bekannt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung des Gebäudeteils wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Das mittlere Baujahr schätze ich um das **Jahr 1970**.

Bauweise des Gebäudes

- eingeschossiger Gebäudekomplex, auf der Nordseite erdgedeckt
- Garagen in Massivbauweise
- Schuppen auf der Ostseite, Massivbauweise
- nicht unterkellert
- flach geneigtes Dach mit unterschiedlichen Deckungen
- unverputzt
- Holzfenster älterer Bauart
- Garagentore mechanisch betrieben

Luftbild

rot eingerahmt:
2 Garagen mit Hobbyraum

blau eingerahmt:
Holzlager offen

orange eingerahmt:
Schuppen und Werkstattraum



Schuppen mit Satteldach

Ansicht von Osten



**Innenansicht
Schuppen und Werk-
stattraum**



**Innenansicht
Schuppen**

Fenster zum Holzlager

**unterschiedliches
Niveau**



Holzlager überdacht

**Fenster zu Schuppen
auf der rechten Seite,
Fenster und Tür zu
Hobbyraum auf der
linken Seite**



Ansicht von Süden

Garage Ost und Hobbyraum



Innenansicht Garage



Zustand des Gebäudekomplexes

Der Gebäudekomplex wurde augenscheinlich in unterschiedlichen Baujahren in Eigenregie errichtet und ist im Originalzustand erhalten. Die Standsicherheit der Gebäudeteile ist noch gewährleistet. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

**Restnutzungsdauer
Restwert der Bausubstanz**

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung liegt die **Gesamtnutzungsdauer** von Garagen in der Regel bei 40 bis 60 Jahren. Ich schätze die Gesamtnutzungsdauer für die in einfacher Bauweise errichteten Gebäudeteile auf **50 Jahre** bis zum Jahr 2020.

Der Gebäudekomplex hat insbesondere wegen der Dächer keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr. Den **Restwert der verwertbaren Bausubstanz** schätze ich zum Wertermittlungsstichtag auf noch **5.000 €**.

3.3.3 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

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

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

Erschließung

Das Flurstück 27/13 ist verkehrsmäßig an die Rutschstraße angeschlossen. Die Erschließung mit Wasser, Strom und Telefon erfolgt ebenfalls über diese Straße.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), stellt für Neubauten und bei Modernisierungen von Bestandsgebäuden Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden.
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Energieausweis

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mieter einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist ein Energiebedarfssausweis vorhanden, er dokumentiert einen Endenergiebedarf von 451,8 kWh/m² Heizenergie pro Jahr und liegt damit deutlich über dem Energielabel H, der eine Endenergie von über 250 451,8 kWh/(m²*a) beschreibt.

Hinweis auf Schadstoffrisiken

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

Aufgrund des Baujahrs besteht bei dem Gebäude ein **hohes Risiko** für das Vorhandensein von Schadstoffen.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

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

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein **Einfamilienhaus**.

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

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

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet und zur Plausibilitätskontrolle zusätzlich der Ertragswert ermittelt.

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

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

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

Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

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

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

$$\begin{aligned}
 & \text{Rohertrag} \\
 - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & \text{Grundstücksreinertrag} \\
 - & \text{Bodenwertverzinsung} \\
 = & \text{Gebäudereinertrag} \\
 * & \text{Ertragsvervielfältiger} \\
 = & \text{Gebäudeertragswert} \\
 + & \text{Bodenwert} \\
 = & \text{Reparaturfreier Ertragswert} \\
 \pm & \text{Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale} \\
 = & \text{Ertragswert / Verkehrswert}
 \end{aligned}$$

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

4.2 Bodenwerte

4.2.1 Bodenwert Flurstück 27/13

Bodenrichtwert

Eine am 03.06.2025 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 mit **70 €/m²** angegeben wird.

Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksfläche 600 m²

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten bis auf die Größe überwiegend überein.

- Flurstück 27/13
- Baureifes Land,
- Allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksfläche insgesamt 882 m²

Anpassung wegen der Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks, die für das Gebiet am westlichen Rand des Dorfes ermittelt wurde. Ein Anpassungsfaktor ist nicht erforderlich.

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das Grundstück hat eine langgestreckte Form mit einem ungünstigen Seitenverhältnis. Die Form weicht stark von der idealtypischen Grundstücksform ab. Eine Anpassung ist deshalb erforderlich, ich schätze einen Anpassungsfaktor von **0,90**.

Anpassung wegen der Topografie

Das Flurstück liegt an einem sehr steilen Südhang, der die Bebaubarkeit maßgeblich erschwert. Die Nordseite des Erdgeschosses ist erdgedeckt, zur Straße hin fängt eine bis zu 3,50 m hohe Stützmauer das Gelände derart ab, dass das Kellergeschoß ebenerdig erreicht werden kann.

Ein Anpassungsfaktor von **0,80** ist sachgerecht.

Anpassung aufgrund des Stichtages

Der Bodenrichtwert ist in den Jahren zwischen 2010 und 2024 um 10 €/m² gestiegen. Ich schätze bezogen auf den Wertermittlungsstichtag den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 als zutreffend.

Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Aus zahlreichen Untersuchungen und Kauffällen ist bekannt, dass der spezifische Bodenwert eines Grundstückes mit zunehmender Grundfläche abnimmt. Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 600 m² großes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 882 m².

Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
150	1,35
200	1,27
250	1,22
300	1,17
350	1,14
400	1,10
450	1,08
500	1,05
550	1,03
600	1,02
650	1,00
700	0,98
750	0,97

Bei Anwendung der vom Amt für Bodenmanagement festgestellten Werte ergibt sich folgender Umrechnungsfaktor:

Grundstücksgröße 882 m² 0,94 (extrapoliert)
600 m² 1,02 (interpoliert)

Die festgestellten Umrechnungskoeffizienten ergeben einen Umrechnungsfaktor von 0,94 / 1,02 = **0,92**

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Flurstück 27/13

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

Bodenrichtwert 2024	70,00 €/m ²
* Anpassungsfaktor wegen der Form	0,90
* Anpassungsfaktor Topografie	0,80
* Anpassungsfaktor Grundstücksgröße	0,92
= spezifischer Bodenwert	46,37 €/m ²
* Grundstücksgröße	882 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	40.898 €

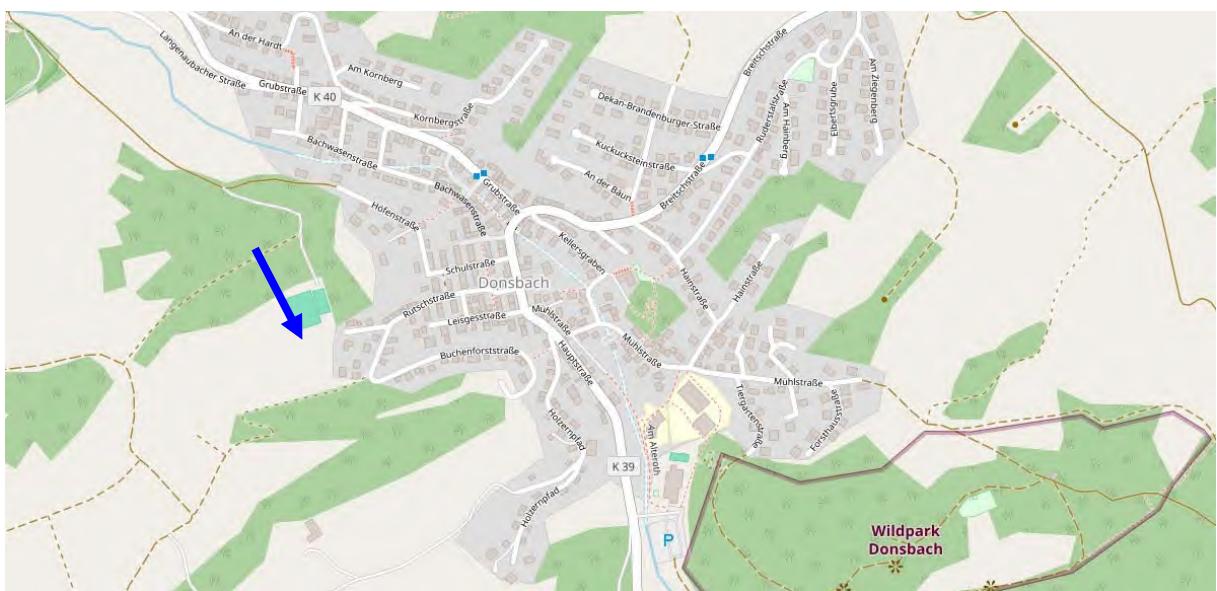
4.2.2 Bodenwert Flurstücke 5454 bis 5457

Gemeinsame Betrachtung

Die Flurstücke 5454 bis 5457 sind sehr schmale Flurstücke im Außenbereich der Gemarkung Donsbach. Die Form und Größe ist bei den noch als Gartengrundstück zu bewertenden Grundstücken nicht wertrelevant. Deshalb wird im Folgenden der Bodenrichtwert unabhängig von der Größe ermittelt. Er gilt für alle 4 Flurstücke.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung der Bewertungsobjekte befinden sich weitere, teilweise eingezäunte Wiesen- und Obstbaumgrundstücke. Das bebaute Flurstück 27/13 ist ca. 30 m entfernt.

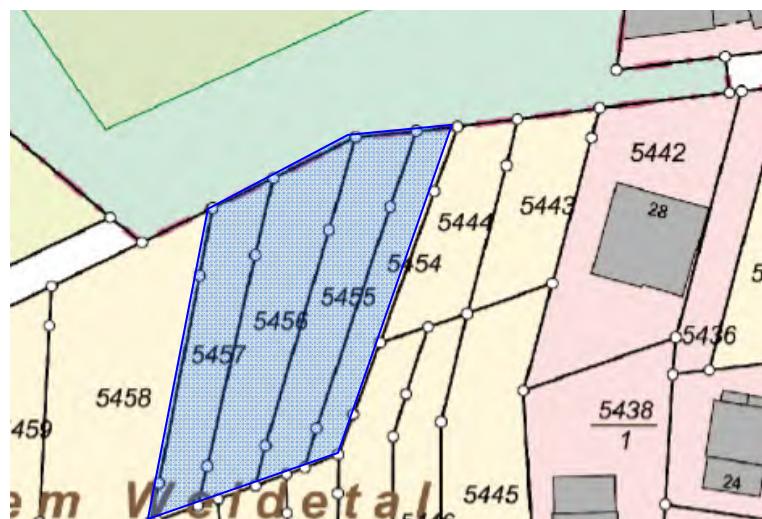


Die Lage der Gartengrundstücke im Stadtteil Donsbach

Erreichbarkeit und Topografie

Die zu bewertenden Grundstücke liegen an einem Südhang und sind nur über einen Wiesenweg von Norden aus erreichbar.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Flurstück 5444 im Osten der zu bewer-genden Flurstücke



Zugangstor auf der Nordseite von Flur-stück 5454



Blick vom Flurstück 5457 Richtung Westen



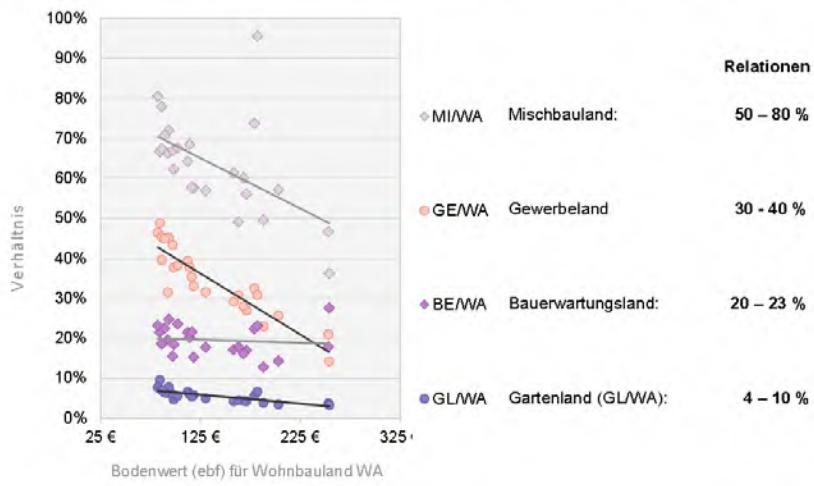
Bodenrichtwert

Eine am 03.06.2025 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Landwirtschaftliche Flächen, bezogen auf den 01.01.2024 mit **0,85 €/m²** angegeben wird.

Landwirtschaftliche Flächen
Wohnhausnahes Gartenland

Datengrundlage der Auswertung sind die Jahresmittelwerte 2017 – 2021 der Kapitel 5.2 bis 5.8.

Verhältnis der Bodenwerte zum Wohnbauland (WA), erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022


Das Werteverhältnis zwischen Wohnbauland und Gartenland wird im Immobilienmarktbericht mit 4-10% angegeben. Ich schätze den Wert des nicht direkt an die Wohnbebauung anschließenden mit Obstbäumen bestockten Gartenlandes auf ca. **3%** des Wertes des Wohnbaulandes, somit auf

$$0,03 * 70 \text{ €/m}^2 \sim \text{2,00 €/m}^2$$

Bodenwerte

Somit erhält man folgende Bodenwerte:

Bodenwert Gartenland	2,00 €/m ²
* Größe Flurstück 5454	225 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	450 €
* Größe Flurstück 5455	348 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	700 €
* Größe Flurstück 5457	293 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	580 €
* Größe Flurstück 5456	385 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	770 €

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwert und Alterswertminderung

Ausgangswert zur Ermittlung der Normal-herstellungskosten des Gebäudes

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

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben. Aufgrund der Wägungsanteile ergibt sich der Kostenkennwert für das Ursprungsgebäude
Gebäudetyp 1.01 mit 699 €/m² BGF und für den Typ 1.33 zu 839 €/m² BGF.

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert- Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

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

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

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

Auf den Wertermittlungsstichtag bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2021:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| • 2. Quartal 2024 mit 129,4 | Bezugsjahr ist das Jahr 2021 |
| • 3. Quartal 2024 mit 130,3 | Bezugsjahr ist das Jahr 2021 |
| • 4. Quartal 2024 mit 130,8 | Bezugsjahr ist das Jahr 2021 |
| • 1. Quartal 2025 mit 132,6 | Bezugsjahr ist das Jahr 2021 |

Der Baupreisindex für das zweite Quartal 2025 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet. Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 2. Quartal 2025 in Höhe von

$$132,6 + (0,5 * 1,8 + 0,3 * 0,5 + 0,2 * 0,9) = \mathbf{133,8} \text{ ermitteln.}$$

Kostenkennwerte im vorliegenden Fall

Die endgültigen Kostenwerte für das Wohnhaus berechnen sich mit den Baupreisentwicklungen somit wie folgt:

Ausgangswert Typ 1.01	699 €/m ²
* Baupreisentwicklung 2010 – 2021	1.410
* Baupreisentwicklung 2021 – 2025	1.338
= korrigierter Kostenkennwert Typ 1.01	1.319 €/m ²
Ausgangswert Typ 1.33	839 €/m ²
* Baupreisentwicklung 2010 – 2021	1.410
* Baupreisentwicklung 2021 – 2025	1.338
= korrigierter Kostenkennwert Typ 1.33	1.583 €/m ²

Herstellungskosten Wohngebäude

Mit den oben ermittelten und korrigierten Kostenkennwerten und der berechneten dem Gebäudetyp zugeordneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohnhauses.

korrigierter Kostenkennwert Typ 1.01	1.319 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	117 m ²
korrigierter Kostenkennwert Typ 1.33	1.583 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	77 m ²
= Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	276.214 €

Gesamtnutzungs- dauer für NHK 2010

Nach der Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit der oben ermittelten Ausstattungs- Standardstufe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **63 Jahren**.

Lineare Alterswert- minderung

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 63 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 5 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $58/63 = 92,1$ Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten Wohnhaus	276.214 €
- 92,1% Alterswertminderung	<u>- 254.393 €</u>

Sachwert des Gebäudes

21.821 €

4.3.2 Sachwert und Marktanpassung

Ermittlung des Sachwerts Der Gesamtsachwert der Gebäude und des Grundstücks berechnet sich aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und dem Bodenwert. Insbesondere wegen der Stützwände ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen höher als im Regelfall (3% bis 5%) zu bewerten.

Sachwert Wohnhaus	21.821 €
Restwert Garagen- und Lagergebäude	<u>5.000 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	26.821 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen (10%)	2.682 €
+ Bodenwert Flurstück 27/13	<u>40.898 €</u>
= Sachwert	70.401 €

Sachwertfaktor

Im **Immobilienmarktbericht 2025** für die Region Mittelhessen sind Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 12.09.2012 veröffentlicht. Als Datenbasis dieses Berichtes sind die Jahre 2023 und 2024 maßgebend.

Sachwertfaktor für das Bewertungsmodell mit linearer Alterswertminderung

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von unter 100.000 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Bodenwerten von 50 bis 99 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 76 €/m²) angegebenen Werten ein Sachwertfaktor von kursiv gedruckten 1,40 bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einer Standardstufe von 2,7 extrapoliert werden.

Die steile Hanglage, der fehlende Zugang des Kellers von den Wohnräumen aus und die aufwändigen Geländeabfangungen sind Lagekriterien, die mit dem Sachwertfaktor berücksichtigt werden müssen. Diese Umstände müssen mit einem Abschlag beim Sachwertfaktor berücksichtigt werden.

Zudem ist der Sachwert weitgehend vom Bodenwert bestimmt, tendiert also schon aus diesem Grund zu 1,0.

Im vorliegenden Fall schätze ich unter Berücksichtigung der sehr geringen Standardstufe des Wohnhauses unter 1,5, der sehr schlechten energetischen Eigenschaften und dem vom Bodenwert dominierten Sachwert den Sachwertfaktor auf **1,0**.

Vorläufiger reparaturfreier Sachwert

Der vorläufige reparaturfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	70.401 €
* Sachwertfaktor	<u>1,0</u>
Vorläufiger Sachwert	70.401 €

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

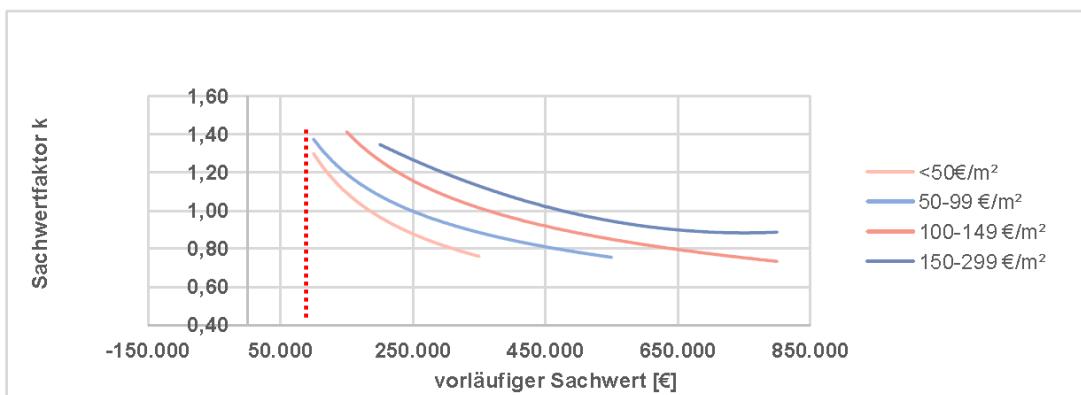
9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

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

Hinweis: Die kursiv gedruckten Werte liegen im extrapolierten Bereich.

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

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





4.4 Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle

4.4.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für das Wohnhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt. Die hiermit ermittelten Mieten geben das Preisniveau am Wertermittlungsstichtag wieder.

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

Der Ausstattungsstandard entspricht einer **einfachen Ausstattung** des vergleichbaren Baujahrs 1970.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 112 m² mit **einfacher** Ausstattung des mit der Ausstattung vergleichbaren Baujahrs 1970 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 4,75 €/m² aus.

Mika - Mietwertkalkulator 2025

durchschnittliche Wohnraummiete

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

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Donsbach
angesetzter Bodenrichtwert	70 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1970
Ausstattung	einfach
Wohnfläche	110 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)

4,75 €/m²

Mietwert

Den Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache schätzt pro Monat somit auf:

Wohnhaus 112 m ² * 4,75 €/m ² =	532 €
Nutzung von Garage und Lager	50 €
Keller- und Gartennutzung sowie Rundung	<u>18 €</u>
Mietwert	600 €

Erzielbarer Rohertrag

Die erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das Wohnhaus unter Mitbenutzung der Garage schätzt ich auf **rund 600 €/ Monat**. Auf dieser Grundlage berechnet sich der folgende jährliche Rohertrag:

Wohnhaus 7.200 €/Jahr

4.4.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten- Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2024 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe)
 Oktober 2024 = 120,2 und Oktober 2001 = 77,1; 120,2/77,1 = **1,559**

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie und die II. Berechnungsverordnung werden die Verwaltungskosten mit Preisbasis 2001 auf 230 € je Haus oder Wohnung und 30 € Garage modellkonform geschätzt.

Für das **Wohnhaus** schätze ich die Verwaltungskosten auf
 $230 \text{ €/Jahr} * 1,559 = \text{359 €/Jahr}$
 Für die **Garage** schätze ich keine eigenen Verwaltungskosten.

Verwaltungskosten insgesamt **359 €/Jahr**

Instandhaltungskosten

Für die Ermittlung der Instandhaltungskosten wird ebenfalls modellkonform die Ertragswertrichtlinie herangezogen.

Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Mietwohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt mit 9,00 €/m² (Preisbasis 2001) an.

Auf die Mietfläche des Hauses bezogen sind das:

$112 \text{ m}^2 * 9,00 \text{ €/m}^2 * 1,559 = \text{1.571 €/Jahr}$

Für die Garage ohne rechnerische Restnutzungsdauer setze ich keine eigenen Instandhaltungskosten an.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für Mietwohnungen wird mit 2% des Rohertrags angesetzt.

$2\% \text{ von } 7.200 \text{ €} = \text{144 €/Jahr}$

Bewirtschaftungskosten- Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	359 €/Jahr
Instandhaltungskosten	1.571 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>144 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund **2.074 €/Jahr**

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 29% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 18- 30% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für freistehende Einfamilienhäuser) ist der Wert aufgrund des Alters plausibel.

4.4.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

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

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2023 die folgende Statistik veröffentlicht:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 – 3,5 %	70 – 90 Jahre	18 – 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 – 4,0 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 – 7,0 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 – 7,5 %	50 – 70 Jahre	20 – 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 – 8,0 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	10 – 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 – 7,5 %	50 – 80 Jahre	15 – 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 – 8,5 %	40 – 80 Jahre	15 – 30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 – 8,0 %	30 – 60 Jahre	20 – 35 %
E 2 Hotels	5,0 – 8,5 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %

Liegenschaftszinssatz Laut der Statistik des IVD kann für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,5- 4,0% gerechnet werden.

Für unvermietete Einfamilienhäuser werden im Immobilienmarktbericht 2025 auf der Basis des Jahres 2024 **0,9% ± 0,6%** bei einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren, einer mittleren Wohnungsgröße von 149 m² und einem Bodenwert von 127 €/m² genannt.

9.4.1 Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)

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

Lage des Objektes

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

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m², einer unter dem Schnitt liegenden Wohnungsgröße von 112 m², einer Restnutzungsdauer von nur 5 Jahren einen Liegenschaftszinssatz im unteren Bereich der Bandbreite **von 0,50%**.

4.4.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 0,50% und einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren erhält man für das Einfamilienhaus einen Ertragsvervielfältiger von 4,9259.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	7.200 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	2.074 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	5.126 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 0,50% von 40.898 €	204 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	4.922 €/Jahr
* Vervielfältiger	4,9259
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	24.245 €
+ Bodenwert	40.898 €
vorläufiger Ertragswert	65.143 €

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

Der vorläufige Ertragswert von 65.143 € bestätigt den ermittelten vorläufigen Sachwert von 70.401 €.

4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV §8 Absatz 3

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

Berücksichtigung des Käuferverhaltens

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

Im Rahmen dieses Gutachtens werden lediglich Abschläge und Zuschläge ermittelt und wertmäßig berücksichtigt, welche das Gebäude in einen Zustand versetzen der eine Nutzung des Gebäudes mit der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 5 Jahren ermöglicht.

Wie weiter oben beschrieben, weist das Gebäude Unregelmäßigkeiten auf, die jeder potentielle Käufer beim Kauf berücksichtigen wird.

Die Höhe der erforderlichen Investition selbst ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nur grob abschätzbar. In der Regel wird die erforderliche Instandsetzung des Objektes mit Um- und Ausbauten bzw. mit anderen Modernisierungen kombiniert, die jedoch auch eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken können.

Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Investitionen ist demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzung- bzw. Sanierungsplanes erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die grobe Abschätzung der erforderlichen Kosten wird ebenfalls eine einfache Ausstattung berücksichtigt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale setzen sich deshalb nur aus den dringend notwendigen Instandhaltungskosten zusammen.

Als dringend notwendig ist neben der erforderlichen Räumung und Säuberung der Innenräume und des Außenbereichs die notwendige Dämmung der obersten Geschossdecke.

Wertmindernde besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Dämmung der obersten Geschossdecke und der Dachschrägen 3.000 €
 - Säuberung der Innenräume 3.000 €
 - Schimmelentfernung im Kellergeschoss 2.000 €
 - Freischneiden der Wege und Treppen im Außenbereich 2.000 €
- wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale - **10.000 €**



5. Verkehrswerte

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Berechnung des Verkehrswertes Flurstück 27/13

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

Vorläufiger Sachwert	70.401 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 10.000 €</u>
= Berechneter Verkehrswert	60.401 €

Verkehrswert

Flurstück 27/13

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in der

**Gemarkung Donsbach,
Flur 1, Flurstück 27/13
Gebäude- und Freifläche,
Rutschstraße 20, Größe 882 m²**

zum Wertermittlungsstichtag **20. Mai 2025** auf insgesamt rund

60.000 €

Der Wert ist mit dem Sachwertverfahren ermittelt worden.

Der vorläufige Ertragswert von 65.143 € bestätigt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale den ermittelten Sachwert.

Der Verkehrswert gilt für das geräumte Objekt.

Verkehrswerte	Flurstück 5454	450 €
Gartenland	Flurstück 5455	700 €
	Flurstück 5457	580 €
	Flurstück 5456	770 €

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

Sinn- Fleisbach, den

10. Juni 2025

