



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

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

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

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

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

Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7

35683 Dillenburg

Aktenzeichen 8 K 22/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Rittershausen Blatt 1005,
unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Grundstück

Gemarkung Rittershausen, Flur 33,
Flurstück 10/28
Gebäude- und Freifläche 1.020 m²
35716 Dietzhölztal

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7
35683 Dillenburg

Ausfertigung für das ZVG-Portal



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Grundbuch Blatt 1005 Dietzhöhlztal- Rittershausen, Flur 33, Flurstück 10/28
Wertermittlungstichtag	24. September 2025
Baujahr / fiktives Baujahr	1966/ 1969
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche der Wohnungen insgesamt	209 m ²
Grundstücksfläche Flur 33, Flurstück 10/28	1.020 m ²
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	48.817 €
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	96.759 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	4.838 €
Sachwertfaktor	1,0413
vorläufiger reparaturfreier Sachwert	156.625 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.000 €
Verkehrswert	139.000 €
Der Verkehrswert gilt für das geräumte und besenreine Objekt	

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

- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden, das Gebäude steht zurzeit leer.
- Es wurde kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz benannt.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- 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 Energiebedarfsausweis liegt nicht vor.
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.3	Bauliche Anlagen	11
3.3.1	Wohnhaus.....	11
3.3.2	Flächenermittlungen, Ausstattung und Restnutzungsdauer	15
3.3.3	Nebengebäude	23
3.4	Sonstiges	25
4.	Wertermittlung.....	26
4.1	Verfahrenswahl	26
4.2	Bodenwert	28
4.3	Sachwertverfahren.....	30
4.3.1	Sachwert und Alterswertminderung des Wohnhauses.....	30
4.3.2	Sachwert und Marktanpassung	32
4.4	Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle.....	34
4.4.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	34
4.4.2	Bewirtschaftungskosten des Gebäudes	36
4.4.3	Liegenschaftszinssatz	37
4.4.4	Ertragswert	38
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
5.	Verkehrswert.....	40



1. Auftrag

**Beschluss vom
16.06.2025,
Aktenzeichen
8 K 22/25**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben vom 19.08.2025 und Beschluss vom 16.06.2025, Aktenzeichen 8 K 22/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft, betreffend das

im Grundbuch von **Rittershausen**, Blatt 1005,
unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Grundstück,
Gemarkung Rittershausen, Flur 33, Flurstück 10/28,
Gebäude- und Freifläche,
Größe 1.020 m²

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

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

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist keine Eintragung von Rechten und Lasten in der Abteilung II vorhanden.

Das Ergebnis der Baulastenanfrage durch das Gericht ergab, dass keine Baulasten zu Lasten des Flurstücks 10/28 im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet und zweifach in Schriftform übersendet werden. Das Gutachten, zudem ein Kurzgutachten soll in elektronischer Fassung mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung eingereicht werden.



2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
Zweck des Gutachtens	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Bewertungsobjekt	<p>Für das Flurstück 10/28 sind im Dezember 1964 die Bauantragsunterlagen zum Bau eines Wohnhaus- Neubaus eingereicht worden. Das massiv errichtete, eingeschossige Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist wohnraumähnlich ausgebaut. Auf der Südseite des Untergeschosses sind die Räume gemäß der Nachtrags-Baugenehmigung vom 13.02.1967 zu Wohnzwecken ausgebaut.</p> <p>Das Gebäude wurde vermutlich schon im Jahr 1966 fertiggestellt.</p> <p>Auf der Ostseite des Wohngebäudes wurde spätestens im Jahr 1980 ein massiver Geräteschuppen errichtet.</p>
Eigentümer	Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
Wertermittlungstichtag	Die Ortsbesichtigung wurde am 24. September 2025 durchgeführt, dieser Tag gilt auch als Wertermittlungstichtag.
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung wurde am 24. September 2025 in der Zeit von 16.00 Uhr bis 16.55 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Eigentümer • Frau Barbara Beck • und der Unterzeichnende. <p>Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 66 Digitalfotos gefertigt.</p>
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none"> • Amtsgericht Dillenburg • Grundbuch von Rittershausen, • Blatt 1005, • Gemarkung Rittershausen, • Lfd. Nr. 1, Flur 33, • Flurstück 10/28, Hof- und Gebäudefläche, • Größe 1.020 m²
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none"> • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.06.2025 • Auskunft aus der Altlastendatei vom 25.08.2025 • Grundbuchauszug, Ausdruck vom 07.05.2025, Seite 1 bis 12 • Pläne und Genehmigungsunterlagen zum Neubau eines Wohnhauses aus den Jahren 1964, 1965 und 1967. • Planunterlagen zum Neubau eines Geräteschuppens von 1980



Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand 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

Lage der Gemeinde Die Gemeinde Dietzhölztal liegt in Hessen, Regierungsbezirk Gießen, im nördlichen Teil des Lahn- Dill- Kreises, am Fuße des Rothaargebirges und inmitten ausgedehnter Waldungen. Die Gemeinde grenzt an den Landkreis Marburg/ Biedenkopf und mit dem Landkreis Siegen an das Bundesland Nordrhein- Westfalen an.

Die Ortsdurchfahrt (Landesstraße L 1571) stellt die direkte Verbindung der Orte im nördlichen Lahn-Dill-Kreis mit dem angrenzenden Siegerland dar.

Entfernungen

- zur Stadt Dillenburg 15 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 50 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 115 km
- nach Wiesbaden 110 km
-

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 15,0 km entfernt
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 15,0 km entfernt
- Nächste Bushaltestelle im Ortskern ca. 10 Gehminuten entfernt

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde Dietzhölztal ist rückläufig, die Gesamtzahl sank vom 01. Mai 2021 bis zum 01. Januar 2025 von 5.810 auf 5.682. Der Rückgang ist insbesondere in den Ortsteilen Mandeln, Steinbrücken und Rittershausen zu verzeichnen.

Im Hauptort Ewersbach hat sich die Einwohnerzahl in dieser Zeit nicht verändert.

Im Ortsteil Rittershausen sank die Bevölkerung von 804 auf 751 Einwohner.

Lage im Gemeindegebiet

Das Objekt liegt im Ortsteil Rittershausen, einem Ort mit überwiegend dörflichem Charakter, dessen südöstlicher Ortsrand von einem großen Gewerbe- bzw. Industriegebiet dominiert wird, in dem die Firma Rittal ansässig ist.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet zwischen den Ortsteilen Rittershausen und Straßebach an einem steilen Südwesthang direkt angrenzend an den gebietstypischen Niederwald (Hauberg).

Jenseits der Talaue im Süden liegt das oben genannte Gewerbe- und Industriegebiet.

Internetpräsenz der Gemeinde Dietzhöhlztal

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 3.744,47 ha.

*In unserer Gemeinde sind 3 Grundschulen vorhanden:
für die beiden Ortsteile Ewersbach und Steinbrücken
in Ewersbach, Hauptstr. 90,
in Mandeln, Schulstr. 20 und
in Rittershausen, Rittershäuser Str. 1a*

In der Nachbargemeinde Eschenburg-Eibelshausen befindet sich mit der Holderbergschule eine Kooperative Gesamtschule für den Einzugsbereich Dietzhöhlztal und Eschenburg. Weiterführende Schulen sind in Dillenburg und Laasphe (Gymnasium- Realschule) ansässig.

Die theologische Hochschule Ewersbach ist eine staatlich anerkannte Hochschule für angewandte Wissenschaften in freikirchlicher Trägerschaft.

*Des Weiteren besteht in jedem Ortsteil ein Kindergarten. Träger dieser Einrichtungen ist die Evangelische Kirchengemeinde.
Ebenfalls in jedem Ortsteil befindet sich eine evangelische Kirche.*

Daneben in den Ortsteilen Ewersbach, Mandeln und Steinbrücken Versamlungsstätten der Freien evangelischen Gemeinde und im Ortsteil Ewersbach eine katholische Kirche.

Ein Altenpflegeheim mit ca. 100 Plätzen rundet das gute Infrastrukturangebot in Ewersbach ab.

*In Dietzhöhlztal herrscht auch ein reges Vereinsleben. Daher ergeben sich nicht nur in sportlicher Hinsicht vielfältige Betätigungsmöglichkeiten.
In den Ortsteilen stehen für Feierlichkeiten aller Art Dorfgemeinschaftshäuser zur Verfügung. In Rittershausen gibt es für Sport- sowie für Großveranstaltungen eine Mehrzweckhalle mit Kraftraum. Der symbolische Erste Spatenstich zum Bau einer weiteren Sporthalle am Hammerweiher erfolgte am 23. März 2007, am 28. Juni des gleichen Jahres konnte das Richtfest gefeiert werden. Am 23. Januar 2008 wurde die Sporthalle feierlich eingeweiht.*

Der größte Arbeitgeber in Dietzhöhlztal ist die Firma Rittal mit Werken in Rittershausen und in Ewersbach. Daneben haben sich vor allem im Gewerbegebiet "In der Heg I" über 30 kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Im Anschluss daran wurden im Gewerbegebiet "In der Heg II" weitere Gewerbeflächen (ca. 60.000 m²) ausgewiesen und stehen zum Verkauf bereit.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes grenzt der Hauberg mit waldähnlicher Bestockung auf der West- und Nordseite an. Im Süden liegt eine kleine begrünte Freifläche zwischen den Erschließungsstraßen. Die Südostseite wird durch einen sehr steilen, teils asphaltierten Feldweg begrenzt. Jenseits davon sind überwiegend Wohnhäuser in offener Bauweise vorhanden.

Grundstücksform

Das Flurstück 10/28 hat eine trapezförmige Gestalt und ist verkehrsmäßig von der Süd- und Ostseite aus erschlossen.



Topografie	Das Bewertungsobjekt liegt an einem steilen Südhang. Das Untergeschoss ist über einen steilen asphaltierten Feldweg erreichbar. Das Erdgeschoss ist auf der Nordseite nur durch Stützwände und Böschungen ausreichend beleuchtet.
Parkplätze	<p>Das Grundstück ist über den steilen Feldweg von Osten her erreichbar. Hier besteht vor dem Geräteschuppen eine schwer erreichbare Parkmöglichkeit.</p> <p>Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der Straßenbreite eingeschränkt zu.</p>
Immissionen	<p>Die Erschließungsstraße ist eine ruhige Anliegerstraße.</p> <p>Die von ihr ausgehenden Immissionen sind am Objekt kaum wahrnehmbar. Immissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ebenfalls nicht wahrnehmbar.</p>
Lagebeurteilung	Innerhalb des Ortsteils Rittershausen besitzt der Bereich aufgrund seiner Umgebung mit offener Bebauung , guter Besonnung und Begrünung, jedoch aufgrund der Steilhanglage schwierig erreichbar einen mittleren Wohnwert .
Lagebeurteilung insgesamt	<p>Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:</p> <ul style="list-style-type: none">• mittlere Lage in einem Wohngebiet von Dietzhölztal• mittlere Erreichbarkeit der Ortsmitte der Kerngemeinde Dietzhölztal• gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz• mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes• starke Hanglage Richtung Süden• gute Besonnungslage• mäßige Aussichtslage• insgesamt ruhige Lage
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Bei der Auswahl von Vergleichsobjekten sowie in der Höhe des nachhaltig erzielbaren Ertrags (Miete) und beim Bodenwert.



3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Mietverträge lagen zur Erstattung des Gutachtens nicht vor. Das Gebäude ist zurzeit nicht bewohnt.
Gewerbliche Nutzung	Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin diente das Gebäude nur zu Wohnzwecken. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
Rechte und Lasten	In Abteilung II des Grundbuchs sind laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 07.05.2025 keine Eintragungen vorhanden.
Baulasten	Laut Anschreiben des Amtsgerichts Dillenburg sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Flurstücks eingetragen.
Altlasten	Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, sind in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorhanden.
Baurecht	Laut Internetrecherche auf der Homepage der Gemeinde Dietzhölztal existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, kein Bebauungsplan . Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 BauGB).
Abgabenrechtliche Situation	Es wird unterstellt, dass die Erschließungsbeiträge entrichtet worden sind und in absehbarer Zeit keine Beiträge anfallen.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Wohnhaus

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen aufgrund des Baujahrs und des äußeren Eindrucks.

Bauweise des Gebäudes

- eingeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise (24er Bims-Hohlblocksteine)
- komplett unterkellert auf unterschiedlichem Niveau, von Süden aus ebenerdig erreichbar und zu Wohnraum ausgebaut
- Dachgeschoss wohnraumähnlich ausgebaut
- Satteldach, ca. 25° Dachneigung, Dachdeckung mit Bitumenschindeln auf der Nordseite im Jahr 2024 erneuert
- Fassade verputzt
- Westseite mit Faserzementplatten, baujahrstypisch asbesthaltig, verkleidet
- Sockel verputzt und gestrichen
- Massivdecke (Einschub- Montagedecke) über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
- Holzdoppelfenster jeweils einfach verglast im Originalzustand
- Rollläden
- offene Treppe mit Kunststeinstufen zwischen den Geschossen
- oberste Geschossdecke und Dachschrägen baujahrstypisch gedämmt
- Elektroinstallation nicht mehr zeitgemäß
- Wasser- Abwasser- und Heizungsinstallation im Originalzustand

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Untergeschoss:

- Wände in den Kellerräumen verputzt und gestrichen
- Estrichfußboden in den Kellerräumen
- Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Ölheizkessel Baujahr 1991
- Öllager mit Kunststofftanks
- Wohnräume auf der Südseite tapeziert, Laminatboden
- Bad im Untergeschoss mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ca. im Jahr 1991 erneuert
- Separater Eingang zu den Wohnräumen unter dem südlichen Balkon

Erdgeschoss:

- Wände tapeziert und gestrichen
- Bodenbeläge überwiegend älterer PVC-Belag
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken 1,50 m hoch gefliest überwiegend im Originalzustand, Boden gefliest,
- Dusche bodengleich 2024 umgebaut
- Balkon auf der Südseite mit Estrichbelag

Dachgeschoss:

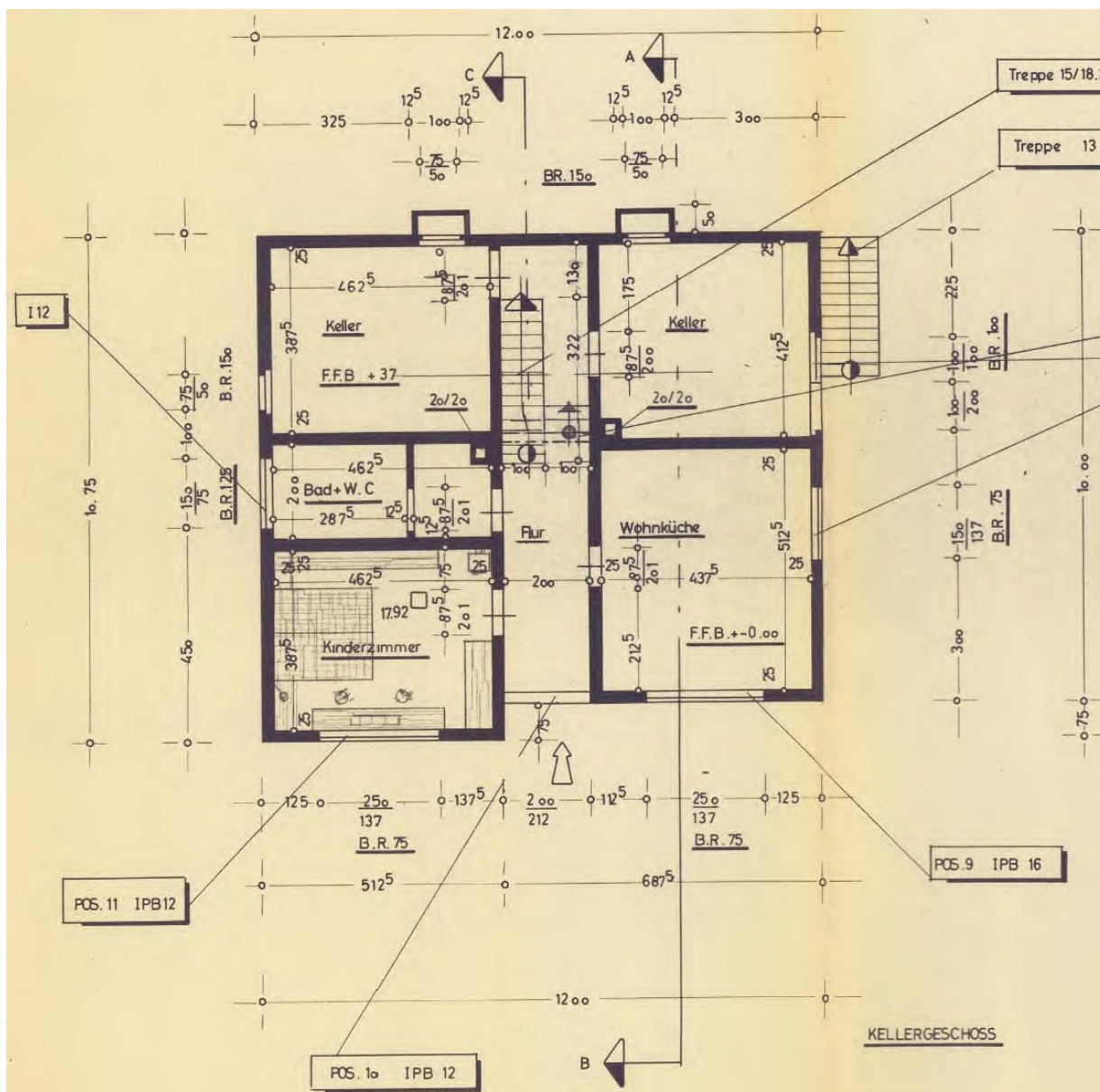
- Wände- und Dachschrägen mit Holzpaneelbrettern verkleidet
- 3 Dachflächenfenster älterer Bauart auf der Südseite
- ein Dachflächenfenster auf der Nordseite 2024 erneuert
- Bodenbeläge überwiegend älterer PVC- und Teppichbodenbelag auf Dielenboden

Bauliche Außenanlagen

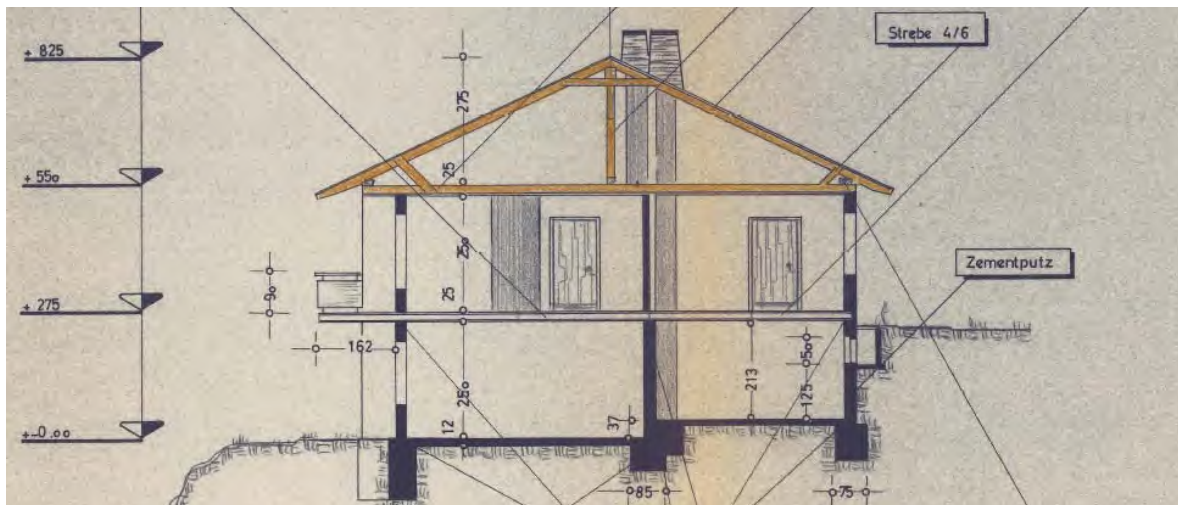
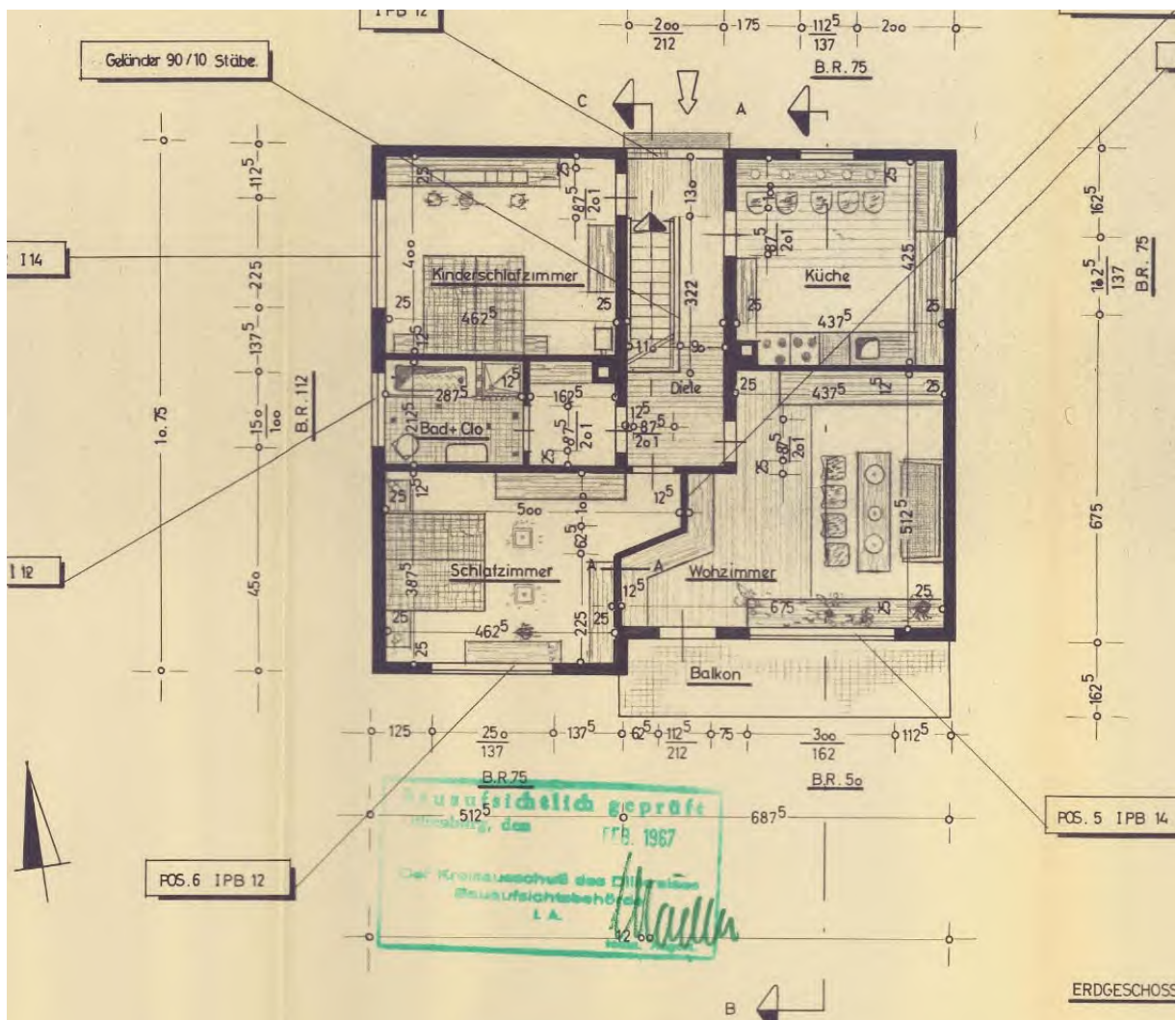
- gepflasterte Zuwegung zum Untergeschoss
- Treppenanlage im Außenbereich
- Gartenmauer mit Zaun entlang der öffentlichen Parzellen
- Gartenmauern zur Abfangung des Geländes
- überdachter Freisitz westlich des Hauseingangs auf der Nordseite
- Maschendrahtzaun entlang der Grenze zum Hauberg
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann dem nachfolgenden Grundrisszeichnungen entnommen werden. Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.

**Grundriss Untergeschoss**

Norden ist auf dieser Darstellung oben

**Schnitt AB****Grundriss Erdgeschoss**

Norden ist auf dieser Darstellung oben

Zustand des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich weitestgehend im Originalzustand des Baujahrs 1966. Lediglich die Heizungsanlage mit der Tankanlage wurden im Jahr 1991 eingebaut.

Die Dachdeckung mit Bitumenschindeln ist vermutlich vor längerer Zeit einmal erneuert worden, die Südseite des Daches ist jedoch, wie auch die kleinen Dachflächenfenster wieder schadhaft. Die Nordseite ist nach einem Wasserschaden im Jahr 2024 erneuert worden.

Das Badezimmer im Kellergeschoss ist Anfang der 1990er Jahre erneuert worden, die bodengleiche Dusche im Erdgeschoss wurde 2024 eingebaut.

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

- Die oberste Geschossdecke bzw. das Dach ist nicht ausreichend gedämmt
- Die Elektroinstallation muss überprüft und ergänzt werden, sie ist überaltert, erforderliche Fehlerstrom- Schutzschalter fehlen.
- Feuchtigkeitsschäden im Flur (Erdgeschoss) durch undichtes Dach
- Feuchtigkeitsschäden durch Undichtigkeiten im Dach an der hölzernen Dachverkleidung
- Es gibt keinen Energiebedarfsausweis.
- Die Fassadenverkleidung auf der Westseite ist asbesthaltig.
- Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht geräumt.

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

3.3.2 Flächenermittlungen, Ausstattung und Restnutzungsdauer

Wohnfläche im Erdgeschoss

Zur Ermittlung der nutzbaren Flächen wurden die zur Verfügung gestellten Grundrisspläne und die Flächenermittlung aus der Baugenehmigung zugrunde gelegt und mit eigenen Feststellungen ergänzt und korrigiert.

Wohnfläche Erdgeschoss:

Küche	4,375* 4,250	18,59 m ²
Schlafzimmer	4,625* 4,000	18,50 m ²
Bad	2,875* 2,125	6,11 m ²
Vorraum Bad	1,625* 2,125	3,45 m ²
Schlafzimmer	5,000* 1,000+ 4,625* 2,250 (5,000+ 4,625)* ½* 0,625	18,41 m ²
Wohnraum	4,375* 2,010+ 5,300* 1,000+ 6,75* 2,25+ (6,25+ 5,30)* ½* 0,625	32,89 m ²
Balkon	6,875* 1,625* ¼	2,79 m ²
Flur	2,00* 6,25- 3,36* 1,00	9,14 m ²
		109,88 m ²
~ 3% Abzug für Putz und Belag		-3,30 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss rund		107 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss

Wohnfläche Dachgeschoss: (ermittelt aus 25 Grad Dachneigung)

wie Erdgeschoss ohne Balkon	109,88- 2,79	107,09 m ²
Abseite Nord <1,0 m	11,00* 2,14	- 23,54 m ²
Südseite	5,125* 2,14+ 5,875* 1,39	- 19,13 m ²
Flächen 1,00 bis 2,00	11,00* 2,14* 2* ½	- 23,54 m ²
		40,88 m ²
~ 3% Abzug für Putz und Belag		-1,23 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss rund		40 m²

Wohnfläche im Kellergeschoss

Wohnfläche Kellergeschoss:

Kinderzimmer	4,625* 3,875	17,92 m ²
Wohnküche	4,375* 5,125	22,42 m ²
Bad	2,875* 2,125	6,11 m ²
Vorraum Bad	1,625* 2,125	3,45 m ²
Flur anteilig 60%	9,500* 2,00* 0,60	11,40 m ²
Freisitz (wie Balkon)	6,875* 1,625* ¼	2,79 m ²
		64,09 m ²
~ 3% Abzug für Putz und Belag		-1,92 m ²
Wohnfläche Kellergeschoss rund		62 m²

Wohnflächen

Die Wohnung im Erdgeschoss ist mit den Räumen im Dachgeschoss verbunden	147 m ²
Wohnung im Kellergeschoss	62 m ²
Wohnfläche gesamt	209 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.

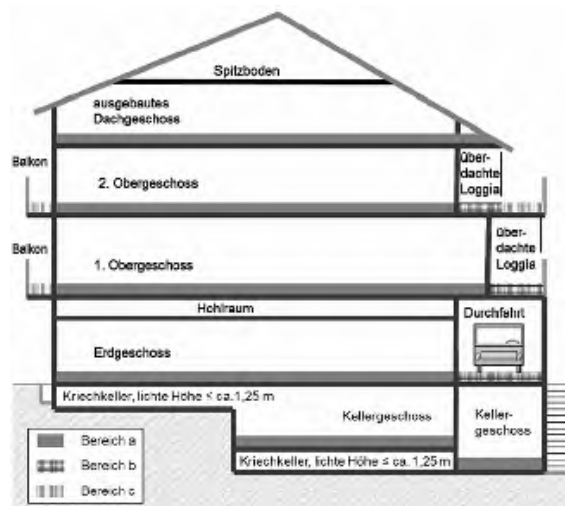
In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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 unten).

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).

Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

**Brutto- Grundfläche
des Wohngebäudes**

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung setzt sich zu 60% aus dem Gebäudetyp 1.31 (Erd-, Ober-, und Dachgeschoss, alles voll ausgebaut) und zu ca. 40% aus dem Gebäudetyp 1.01 (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) zusammen.

KG	10,75* 12,00	= 129 m ²
EG		129 m ²
DG		<u>129 m²</u>
BGF gesamt		387 m ²
BGF Gebäudetyp 1.31 rund:		232 m²
BGF Gebäudetyp 1.01 rund:		155 m²

Bewertung der Ausstattung**Gesamtgebäude**

Entsprechend den Kriterien der Sachwertrichtlinie und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als Ein- bis Dreifamilienhaus nutzbare Gebäude mit dem Anbau überwiegend einen Ausstattungsstandard der **Stufe 2**, wie die Tabelle auf der nächsten Seite 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		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.31	720	800	920	1105	1385
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215

Kostenkennwert nach NHK 2010**Gebäudetyp 1.01**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 1.01						
Außenwände	0,00	1,00	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	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	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	0,00	0,00	1,00	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	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,055	0,635	0,310	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	3,30	41,28	21,70	0,00	0,00	66

Kostenkennwert (Summe)	36,03 €/m ²	460,38 €/m ²	258,85 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	755 €/m ² BGF
------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------	--------------------------	-----------------------------

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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; keine bis geringe Dämmung (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzbekleidung; nicht zeitgemäße Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gashohlsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stülpestellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigfale; Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Blumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachhausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, schräge Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	100,00% 15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außenüren in hochwertigen Materialien	100,00% 11%
Innenwände und -türen	50,00% Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkmische; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	50,00% massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	100,00% 11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzalkendecken mit Füllung, Kappendeck; Stuhl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	100,00% Beton- und Holzalkendecken mit Tritt- und Lufschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Herfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigen Geländern	100,00% 11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	100,00% Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazobelag, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	100,00% 5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	100,00% 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, Bw. Bad(Urinal), Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in getöbeter Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Oberflächenstruktur, Erker- und Flächendeckers)	100,00% 9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	100,00% Fem- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasöfen-wandthermen, Nachtspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fem- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	100,00% 9%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Feuerschutzschalter (FS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	100,00% wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	100,00% zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippschaltungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem	100,00% 6% 100,00%

**Kostenkennwert nach
NHK 2010****Gebäudetyp 1.31**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 1.31						
Außenwände	0,00	1,00	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	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	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	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	6%
Gebäudeart 1.31 Kostenkennwerte	720 €/m ²	800 €/m ²	920 €/m ²	1.105 €/m ²	1.385 €/m ²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,055	0,635	0,310	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	3,30	41,28	21,70	0,00	0,00	66

Kostenkennwert (Summe)	39,60 €/m ²	508,00 €/m ²	285,20 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	833 €/m ² BGF
------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------	--------------------------	-----------------------------

**Gesamtnutzungs-
dauer**

Die Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern ist nach der aktuellen ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren anzusetzen. Da die Wertermittlungsdaten im Immobilienmarktbericht 2025 hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer noch auf der Sachwertrichtlinie (SwRL) basieren, ist wegen der Modellkonformität die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes entsprechend der SwRL mit **66 Jahren** anzusetzen.



**Restnutzungsdauer
des Gebäudes
infolge von
Modernisierungen**

Die 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.

Das im Jahr 1966 errichtete Gebäude wurde laufend instandgehalten und teilweise modernisiert. Im Jahr 1991 wurde die Heizungsanlage eingebaut, vermutlich wurde die Dachdeckung erneuert und ebenso das Bad im Kellergeschoss.

Entsprechend dem Wertungsschema der ImmoWertV zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung werden für die Modernisierungen im Jahr 1991 5 Punkte vergeben.

Baujahr	1966
Verlängerung der RND 1991	41 Jahre
Restnutzungsdauer nach Modernisierung bis	2032
Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre
fiktives Baujahr nach der Modernisierung	1966

Im Jahr 2024 wurde eine Dachhälfte neu gedeckt und die bodengleiche Dusche im Erdgeschoss realisiert.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung können für die Modernisierungen maximal 2 Punkte vergeben werden.

fiktives Baujahr vor der Modernisierung	1966
Verlängerung der RND 2024	14 Jahre
Restnutzungsdauer nach Modernisierung bis	2038
rechnerische Restnutzungsdauer am WES	13 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre
fiktives Baujahr nach der Modernisierung	1972

Aufgrund der Modernisierungen, die nur die teilweise Modernisierung eines Bades umfassten und somit mit einem Punkt überbewertet sind, schätze ich die **Restnutzungsdauer auf 10 Jahre**. Damit ergibt sich das **fiktive Baujahr 1969**.

Modernisierungen im Jahr 1991

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1991	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1966	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	25	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	5
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	5	0,6250	1,4578	1,0850
Gesamtnutzungsdauer (GND):	66			
Alter:	25			
Relatives Alter:	38%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 5,92 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -36,45 \\
 c \cdot GND & = 71,61
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 41 Jahre

Verlängerung der Restnutzungsdauer im Jahr 2024

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2024	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1966	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	58	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	2
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	2	1,0767	2,2757	1,3878
Gesamtnutzungsdauer (GND):	66			
Alter:	58			
Relatives Alter:	88%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 54,88 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -131,99 \\
 c \cdot GND & = 91,59
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 14 Jahre

3.3.3 Nebengebäude

Baujahr

Als Baujahr wird aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung aus dem Jahr 1980 auch das **Jahr 1980** angenommen.

Bauweise des Anbaus

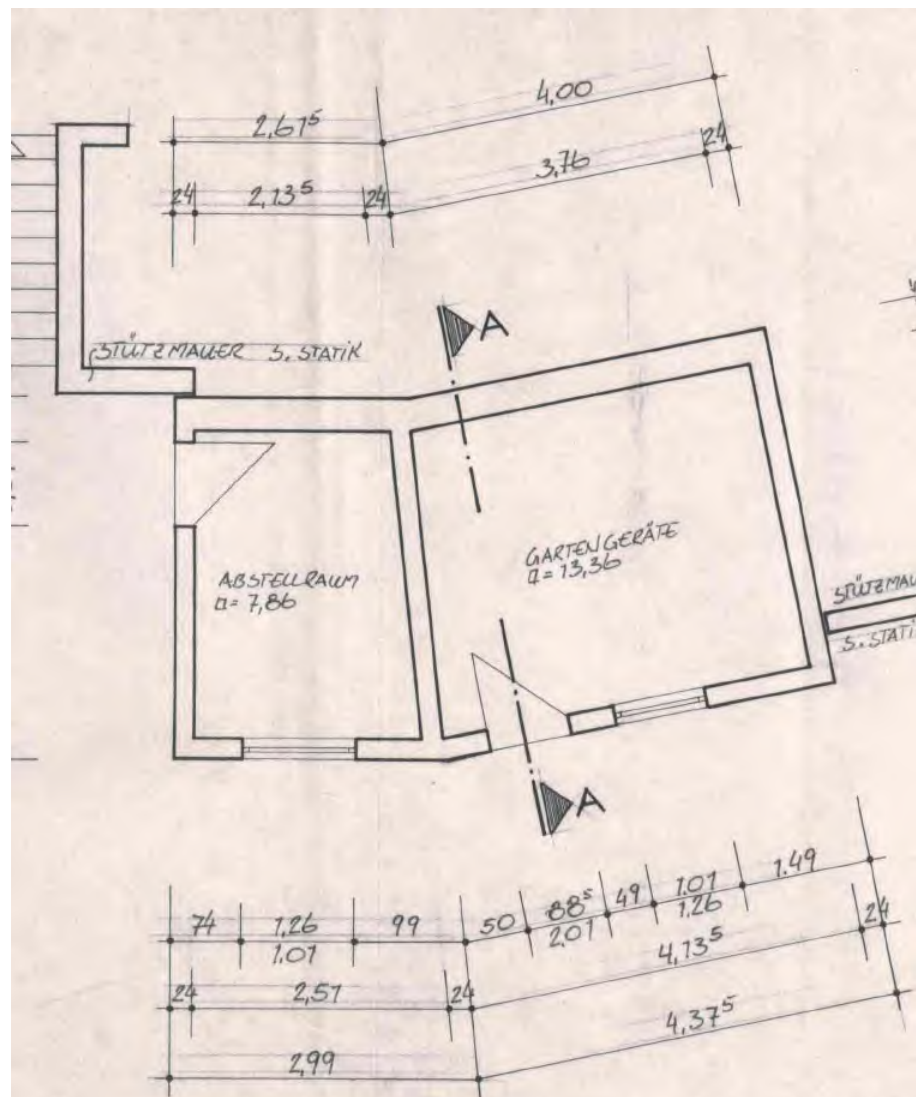
- eingeschossiges Gebäude überwiegend in Massivbauweise
- Dachdeckung mit Bitumendachschindeln
- Fassade verputzt und gestrichen
- Holztreppe zum teilweise nutzbaren Dachgeschoss

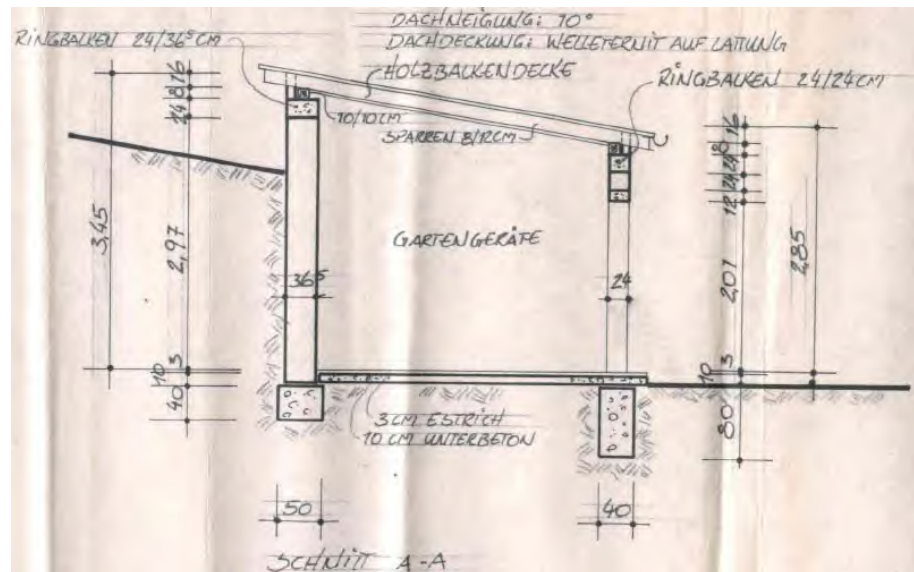
Zustand des Gebäudeteils

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen bzw. Fertigstellungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

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

Grundriss



Schnitt**Zustand des
Gartenhauses**

Das Gartenhaus befindet sich in einem altersgemäßen Zustand.

**Restnutzungsdauer,
Gesamtnutzungs-
dauer**

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung liegt die Gesamtnutzungsdauer von vergleichbaren Garagen in der Regel bei 40 bis 60 Jahren. Für das Gartenhaus schätze ich die Restnutzungsdauer wie beim Wohnhaus auf **10 Jahre**.

Die Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich danach aus der Restnutzungsdauer bis 2035 und dem Baujahr 1980 zu 55 Jahren, sie liegt damit in der zuvor genannten Spanne.

**Auszug aus der
ImmoWertV****14 Garagen²⁰**

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

**Kostenkennwert
Gartenhaus**

Da es sich um ein massiv hergestelltes **Gebäude** handelt, schätze ich die Standardstufe 4, somit **485 €/m² BGF**.

**Brutto- Grundfläche
Gartenhaus**

Abstellraum $(2,615 + 2,990) \cdot \frac{1}{2} \cdot 3,99 \text{ m}$ 11,18 m²
 Gartengeräte $(4,000 + 4,375) \cdot \frac{1}{2} \cdot 3,99 \text{ m}$ 16,71 m²

BGF Gartenhaus rund

28 m²

3.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

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

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

Erschließung

Das Grundstück wird von der Erschließungsstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.

Der im Osten anschließende asphaltierte Feldweg dient nur der weiteren verkehrlichen Erschließung.

Energieausweis

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

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

Hinweis auf Schadstoffrisiken

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

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

Anmerkung

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

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

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

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich um ein Grundstück, das mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gartenhaus** bebaut ist.

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 Sachwertverfahren möglich.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage der ImmoWertV und den NHK 2010 ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Das Ergebnis kann über den Ertragswert kontrolliert und bestätigt werden.

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

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

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

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



Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

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

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

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

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



4.2 Bodenwert

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Eine 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 **60 €/m²** angegeben wird.

Bodenrichtwert und Bodenwert

Der zum 01.01.2024 festgestellte Bodenrichtwert von 60 €/m² bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksfläche 750 m²

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

Anpassung wegen der Lage innerhalb der Richtwertzone

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand der Bodenrichtwertzone. Im Norden und Westen, teilweise auch im Süden schließt sich ein Waldgebiet mit einem Bodenrichtwert von 0,60 €/m² an.

Eine Anpassung wegen der Lage ist nicht erforderlich.

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das zu bewertende Grundstück hat eine ungünstige Trapezform, wie sie in Allgemeinen Wohngebieten üblicherweise und auch vorliegend nicht anzutreffen ist.

Eine Anpassung ist erforderlich, sie wird mit 5% Abschlag bewertet.

Anpassung wegen der Topografie

Die Steilhanglage und die steile Grundstückszufahrt sind mit erheblichen Nachteilen für die Nutzung des Grundstücks verbunden und entsprechen nicht den Merkmalen des idealen Richtwertgrundstücks innerhalb der Zone. Ich schätze für die Nachteile einen Abschlag von 10%.

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 750 m² großes Grundstück in einem Dorfgebiet. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 1.020 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
800	0,96
850	0,94
900	0,93
950	0,92
1.000	0,91
1.050	0,90

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

Grundstücksgröße 650 m² 1,00
 750 m² 0,97
 1.020 m² 0,905 (interpoliert)

Die festgestellten Umrechnungskoeffizienten ergeben einen Umrechnungsfaktor von $0,905 / 0,97 = \mathbf{0,933}$

Anpassung aufgrund des Stichtages

Eine Anpassung aufgrund des Stichtages ist nicht erforderlich, die regionalen Grundstückspreise stagnieren derzeit auf diesem Niveau.

Abgabenrechtliche Situation

Das Flurstück ist über die Straße „“ und eine kurze steile Nebenstraße zu erreichen. Es wird unterstellt, dass in naher Zukunft keine Erschließungsbeiträge anfallen.

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

Flurstück 10/28:

Bodenrichtwert	60,00 €/m ²
* Anpassung wegen der Form	0,950
* Anpassung wegen der Topografie	0,900
* Anpassung wegen der Größe	0,933
= spezifischer Bodenwert	47,86 €/m ²
* Grundstücksgröße	1.020 m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	48.817 €

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwert und Alterswertminderung des Wohnhauses

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

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

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben und mithilfe der Wägungsanteile die Restnutzungsdauer und mithilfe der Kostenkennwerte und der Flächen die Normalherstellungskosten für das vorliegende Gebäude in Höhe von **833 €/m²** für die BGF von **232 m²** des Typs 1.31 und **755 €/m²** für die BGF von **155 m²** des Typs 1.01 ermittelt. Dazu die Restnutzungsdauer von 10 Jahren und die Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren.

Für das Gartenhaus mit einer BGF von **28 m²** und einem Kostenkennwert von **485 €/m²** ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren.

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 Wertermittlungstichtag jedoch im 3. Quartal des Jahres 2025 liegt.
- Es muss weiterhin berücksichtigt werden, dass die Einliegerwohnung in einem Teil des Hauses mit dem Faktor 1,05 berücksichtigt werden muss, der für Zweifamilienhäuser anzusetzen ist.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

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

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

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

Auf den Wertermittlungstichtag bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2015:

- 2. Quartal 2025 mit 133,6 Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 1. Quartal 2025 mit 132,6
- 4. Quartal 2025 mit 130,8
- 3. Quartal 2025 mit 130,3

Der Baupreisindex für das dritte 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 3. Quartal 2025 in Höhe von

$$133,6 + (0,5 * 1,0 + 0,3 * 1,8 + 0,2 * 0,5) = \mathbf{134,7} \text{ ermitteln.}$$

Herstellungskosten

Mit den ermittelten Herstellungskosten und dem zu berücksichtigenden Baupreisindex ergeben sich die Herstellungskosten der Gebäude am Wertermittlungstichtag.

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus Typ 1.31	833 €/m ²
* Faktor Zweifamilienhaus	1,05
* Fläche	232 m ²
+	
Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus Typ 1.01	755 €/m ²
* Fläche	155 m ²
= Normalherstellungskosten 2010	319.944 €
* Baupreisindex 2021/2010	1,410
* Baupreisindex WES/2021	1,347
= Herstellungskosten des Wohnhauses	607.660 €
Normalherstellungskosten 2010 Gartenhaus	485 €
* Fläche	28 m ²
* Baupreisindex 2021/2010	1,410
* Baupreisindex WES/2021	1,347
= Herstellungskosten Gartenhaus	25.792 €

Lineare Alterswertminderung

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 10 Jahren am Wertermittlungstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $56/66 = 84,85$ Prozent der Herstellungskosten des Wohnhauses und $45/55 = 81,8\%$ beim Gartenhaus.

Herstellungskosten Wohnhaus	607.660 €
- 56/66 Alterswertminderung	- 515.590 €
Herstellungskosten Gartenhaus	25.792 €
- 45/55 Alterswertminderung	- 21.103 €
Sachwert der Gebäude	96.759 €

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.

Alterswertgeminderte Herstellungskosten baul. Anlagen	96.759 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 5%	4.838 €
+ Bodenwert	<u>48.817 €</u>
= Sachwert	150.414 €

Sachwertfaktor

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 150.000 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser im Immobilienmarktbericht 2025 (Kauffälle 2023- 2024) bei Bodenrichtwerten von 50 bis 99 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 76 €/m²) ein Sachwertfaktor von ca. 1,19 abgelesen werden. Bei Bodenwerten bis 50 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 41 €/m²) ist der Sachwertfaktor mit 1,09 festgestellt worden.

Beim vorliegenden Bodenrichtwert von 60 €/m² ist ein interpolierter Sachwertfaktor von 1,13 sachgerecht.

Die Merkmale der Datengrundlage sind 91 Kauffälle mit folgenden, vom Bewertungsobjekt abweichenden Durchschnittswerten:

Vorläufiger Sachwert	317.902 €	150.414 €
Grundstücksgröße	798 m ²	1.020 m ²
Restnutzungsdauer	35 Jahre	10 Jahre
Brutto-Grundfläche	347 m ²	387 m ²
Wohnfläche	156 m ²	209 m ²
Standardstufe	2,7	<2,0
Bodenwertanteil	22%	32%

Bei den Sachwertfaktoren ist eine erhebliche Streubreite gegeben. Vorliegend handelt es sich um ein Gebäude mit mittlerer Besonnung und Begrünung in einer Lage ohne wahrnehmbare Immissionen.

Der Grundstücksanteil ist aufgrund des Gebäudealters deutlich erhöht, wobei die Grundstücksgröße selbst auch über dem Durchschnitt liegt.

Unter Beachtung der kürzeren Restnutzungsdauer, des überdurchschnittlichen Bodenanteils und des geringen Ausstattungsstandards, schätze einen Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von 3%.

Zu berücksichtigen ist auch die fehlende Garage, die sehr erschwerte Zugänglichkeit zu einem möglichen Stellplatz und die Vielzahl der Stützwände, die ein erhebliches Instandhaltungsrisiko bedeuten. Ich schätze hierfür einen Abschlag von 5%.

Vorläufiger reparaturfreier Sachwert

Der vorläufige reparaturfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	150.414 €
* Sachwertfaktor	1,13
* Anpassung wegen abweichender Merkmale	0,97
* Anpassung wegen fehlender Garage	0,95
* Vorläufiger reparaturfreier Sachwert	156.625 €

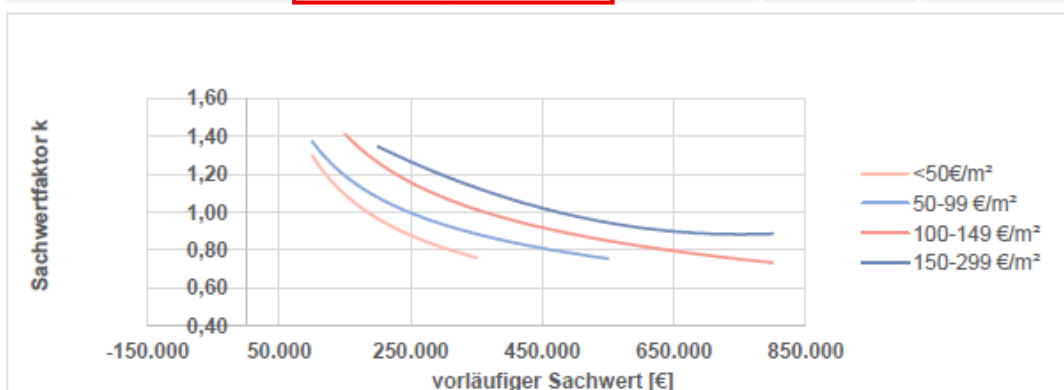
9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

Vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m²	50 - 99 €/m²	100 - 149 €/m²	150 - 299 €/m²

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 R²	0,41	0,35	0,45	0,35
Ø vorl. Sachwert [€]	336.967	317.902	351.308	391.232
Ø Grundstücksgröße [m²]	780	798	726	655
Ø BRW [€/m²]	41	76	121	201
Ø RND [Jahre]	41	35	35	34
Ø Standardstufe	3,0	2,7	2,8	2,8
Ø BGF [m²]	329	347	342	355
Ø Wohnfläche [m²]	136	156	158	162
Ø Wert Außenanlage [€]	12.619	10.690	11.343	11.449
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.778	4.571	4.264	4.636
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,13	0,22	0,26	0,32
Ø Gebädefaktor [€/m² 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 Einfamilienhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator (Mika) 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt. Die hiermit ermittelten Mieten geben das Preisniveau am Wertermittlungsstichtag nahezu wieder.

Ausstattung der Wohnungen Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an, die in etwa der unter Punkt 3.3.2 eingefügten Tabelle zum Ausstattungsstandard entspricht.

Der Ausstattungsstandard entspricht einer **einfachen bis mittleren bis Ausstattung**.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 147 m² mit **einfacher bis mittlerer** Ausstattung des hier relevanten Baujahrs 1969, das der Konzeption und der Ausstattung des Gebäudes entspricht eine durchschnittliche Wohnraummiete von 4,60 €/m² im Monat aus.

Für die Wohnung im Kellergeschoss mit einer Wohnfläche von 62 m² kann wegen des modernisierten Badezimmers das Baujahr 1985 angesetzt werden. Die durchschnittliche Wohnraummiete hierfür beträgt 5,95 €/m².

**145 m²
Baujahr 1969**

Mika - Mietwertkalkulator 2025

durchschnittliche Wohnraummiete

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

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhölztal
Gemarkung	Rittershausen
angesetzter Bodenrichtwert	60 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1969
Ausstattung	einfach bis mittel (1,9)
Wohnfläche	145 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	4,60 €/m ²
entspricht einer Miete von	667,00 €

**60 m²
Baujahr 1985**

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhölztal
Gemarkung	Rittershausen
angesetzter Bodenrichtwert	60 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1985
Ausstattung	einfach bis mittel (1,9)
Wohnfläche	60 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	5,95 €/m ²
entspricht einer Miete von	357,00 €

**Mietwert nach Mika**

Der Mietwertkalkulator ermittelt die erzielbaren Mieten für Geschosswohnungen zum 01.01.2025.

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

Der Mietwert des Gartenhauses von rund 30 €/Monat wird zusätzlich erfasst.

Mietwert des Wohnhauses

Den Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache schätze ich zum Wertermittlungstichtag pro Monat somit:

	Wohnhaus	147 m ² * 4,60 €/m ² =	676 €
+	Einliegerwohnung	62 m ² * 5,95 €/m ² =	369 €
+	Gartenhaus		30 €
+	Zuschlag für Einfamilienhaus (147+ 62) m ² * 0,50 €/m ²		<u>105 €</u>
	Mietwert pro Monat		1.180 €

Jährlicher Rohertrag

Im Weiteren wird eine Nettokaltmiete von 1.180 €/Monat und damit ein Rohertrag **von 14.160 €/Jahr** als nachhaltig erzielbar angesehen.

4.4.2 Bewirtschaftungskosten des Gebäudes

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind bezogen auf den Wertermittlungstichtag im Jahr 2025 mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2024 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe, Basis 2020)
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 Preisbasis 2001 auf 230 € je Wohnung/ Haus und für Garagen (Gartenhaus) auf 30 € geschätzt. Die Einliegerwohnung wird mit der Hälfte des Wertes berücksichtigt.

Bei der **Nutzung als Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Gartenhaus** schätze ich die Verwaltungskosten auf rund

$$(1,5 \cdot 230 \text{ €/Jahr} + 30 \text{ €/Jahr}) \cdot 1,559 = \mathbf{585 \text{ €/Jahr}}$$

Instandhaltungskosten Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt 9,00 €/m² an. Für Garagen sind 68 €/Jahr genannt.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 9,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 52,8% zu berücksichtigen ist.

Auf die Mietfläche des Hauses und des Gartenhauses bezogen sind das:

$$((147 + 62) \text{ m}^2 \cdot 9,00 \text{ €/m}^2 + 68 \text{ €}) \cdot 1,559 = \mathbf{3.038 \text{ €/Jahr}}$$

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

$$2\% \text{ von } 14.160 \text{ €} = \mathbf{283 \text{ €/Jahr}}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	585 €/Jahr
Instandhaltungskosten	3.038 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>283 €/Jahr</u>

$$\mathbf{\text{Bewirtschaftungskosten rund } 3.861 \text{ €/Jahr}}$$

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 27,3% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 18 – 30% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für Einfamilienhäuser) ist der Wert 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.

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

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

	Mittelwert	Objekt	LZ
Nettokaltmiete	6,81 €/m²	5,65 €/m²	+
Bodenrichtwert	127 €/m²	60 €/m²	+
Größe	149 m²	209 m²	+
Restnutzungsdauer	38 Jahre	10 Jahre	-
Bewirtschaftungskosten	23%	27,3%	+

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)										
Jahrgang (ausgewählte Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Größe [m²]	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 €/m²)			
2024	0,9	0,6	29,4	6,1	205	6,81	127	149	38	23
(2023 - 2024)						(4,44 – 9,73 €)	(36 - 320 €/m²)			

Immobilienmarktbericht 2025

Liegenschaftszinssatz des Objektes Gegenüber dem regional festgestellten Mittelwert von 0,90% für freistehende Einfamilienhäuser wirken sich die Lage mit einem deutlich abweichenden Bodenrichtwert (60 €/m² < 127 €/m²), die Größe des Objektes sowie die geringere Miete und die höheren Bewirtschaftungskosten erhöhend auf den Liegenschaftszinssatz aus, so dass allein hieraus eine Risikoverzinsung über dem Mittelwert abzuleiten ist.

Die wesentlich kürzere Restnutzungsdauer hingegen bewirkt ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz.

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



4.4.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 1,00% und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man für das Wohnhaus einen Ertragsvervielfältiger von 9,4713.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	14.160 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	3.861 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	10.299 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 1,00% von 48.817 €	488 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	9.811 €/Jahr
* Vervielfältiger	9,4713
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	92.923 €
+ Bodenwert	48.817 €
vorläufiger Ertragswert	141.740 €

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Verwilderte Außenanlage	3.000 €
Entsorgungsmehrkosten asbesthaltiges Material	1.000 €
Dämmung der obersten Geschossdecke	2.000 €
Überprüfung/ Aufrüstung Elektroinstallation	3.000 €
Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss	500 €
Feuchtigkeitsschäden an der Dachverkleidung	2.000 €
mindestens Reparatur der Dacheindeckung Südseite und Austausch der Dachfenster	4.000 €
Fehlender Energieausweis	<u>500 €</u>
Summe	16.000 €

5. Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Berechnung des Verkehrswertes

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

vorläufiger Sachwert	154.625 €
besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.000 €
Vorläufiger Verkehrswert	138.625 €

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert der mit einem Wohnhaus und Gartenhaus bebauten Grundstücks in

Rittershausen, Flur 33, Flurstück 10/28, Größe 1.020 m²
Hof- und Gebäudefläche,

zum Wertermittlungsstichtag **24. September 2025** auf rund

139.000 €

Der Wert ist nach dem Sachwertverfahren ermittelt, der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert von 141.740 € unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale stützt den Verkehrswert.

Der Verkehrswert gilt für das geräumte und besenreine Objekt.

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

Sinn- Fleisbach, den 29. September 2025

