



**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 27/25

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

betreffend das im Grundbuch von Dillenburg **Blatt 3795**
unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen Grundeigentums

**Gemarkung Dillenburg, Flur 16, Flurstück 29/1
Hof- und Gebäudefläche, 218 m²**

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg

Wilhelmstraße 7
35683 Dillenburg

Ausfertigung für das ZVG-Portal



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundbuch von Dillenburg Blatt 3795	Dillenburg, Flur 16, Flurstück 29/1
Wertermittlungsstichtag	13. Januar 2026
Grundstücksgröße	218 m ²
Bodenwert	23.915 €
Baujahr/ fiktives Baujahr	ca. 1910/ 1966
Wohnlich nutzbare Fläche (EG, OG und DG)	257 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Sachwert	
vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	96.743 €
vorläufiger Sachwert der Nebengebäude	1.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	2.902 €
Sachwertfaktor	1,12
marktangepasster vorläufiger Sachwert	139.507 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000 €
Verkehrswert des Grundeigentums	132.500 €
Grundbuch von Dillenburg Blatt 3795 Flurstücke in wirtschaftlicher Einheit (226 m²) (nur informativ)	Dillenburg, Flur 16, Flurstück 29/1 und Flurstück 29/2
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	134.000 €

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 Mieter vorhanden.
- Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz festgestellt worden.
- Es wird zurzeit 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.
- Es ist bisher kein Energieausweis erstellt worden.
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor.
- Es sind keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.3	Bauliche Anlagen.....	10
3.3.1	Wohngebäude.....	10
3.3.2	Garage	22
3.3.3	Sonstiges.....	23
4.	Wertermittlung.....	24
4.1	Verfahrenswahl	24
4.2	Bodenwert Flurstück 29/1	26
4.3	Sachwertverfahren	28
4.3.1	Sachwert und Alterswertminderung	28
4.3.2	Sachwert und Marktanpassung.....	30
4.4	Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle	32
4.4.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	32
4.4.2	Bewirtschaftungskosten	35
4.4.3	Liegenschaftszinssatz	36
4.4.4	Ertragswert.....	38
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	39
5.	Verkehrswert.....	40



1. Auftrag

**Beschluss vom
04.12.2025,
Aktenzeichen
8 K 27/25**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 04.12.2025, Aktenzeichen 8 K 27/25, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das im

Grundbuch von Dillenburg **Blatt 3795** eingetragene Grundstück lfd. Nr. 1, Gemarkung Dillenburg, Flur 16, Flurstück 29/1, Hof- und Gebäudefläche, 218 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 Energieausweis vorliegt,
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Laut Auftragschreiben des Amtsgerichts Dillenburg sind keine Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches vorhanden. Im Baulastenverzeichnis sind laut vorliegender Auskunft vom 16.10.2025 keine Baulasten zu Lasten des Flurstücks 29/1 eingetragen.

Das Gutachten soll zweifach, sowie 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.
- Bewertungsobjekt** Bei dem Flurstück 29/1 handelt es sich um ein in der Kernstadt von Dillenburg gelegenes Grundstück, das mit einer zweigeschossigen, komplett unterkellerten **Doppelhaushälfte** mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebaut ist.
Das Gebäude wurde vermutlich um das Jahr **1910** errichtet.
Laut Grundbuchauszug wurde am 25.04.2007 eine Teilfläche von 8 m² (Flurstück 29/3) übertragen, die mit dem Flurstück 29/1 eine wirtschaftliche Einheit bildet, jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens ist.
- Grundbuchrechtliche Angaben**
- Amtsgericht Dillenburg
 - Grundbuch von Dillenburg
 - Gemarkung Dillenburg
 - **Blatt 3795,**
 - lfd. Nr. 1, Flur 16, Flurstück 29/1
 - Hof- und Gebäudefläche
 - Größe 218 m²
- Eigentümer** Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
- Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung wurde am **13. Januar 2026** in der Zeit von 14.00 Uhr bis 14.55 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:
- ein Eigentümer und Familienangehörige
 - Frau Barbara Beck
 - und der Unterzeichnende.
- Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 45 Digitalfotos gefertigt.
- Wertermittlungstichtag** Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am **13. Januar 2026** abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungstichtag.
- Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**
- Grundbuchauszug, Ausdruck vom 15.09.2025, Seite 1 bis 10
 - Auskunft der Stadt Dillenburg vom 18.12.2025 mit dem Bauschein 23.2/2005-BA-06-053 vom 12.12.2005 und den genehmigten Plänen
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.10.2025
 - Auskunft aus der Altflächendatei vom 16.01.2026



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 3/2018, Haufe Verlag
 - Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
 - Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten, herausgegeben
von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 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 Stadt

Die Stadt Dillenburg liegt in Hessen, Regierungsbezirk Gießen, im nördlichen Teil des Lahn- Dill- Kreises, am Fuße des Rothaargebirges und inmitten ausgedehnter Waldungen.

Entfernungen

- zur Stadtmitte 300 m
- zur Kreisstadt Wetzlar 40 km
- nach Gießen 55 km
- nach Frankfurt 105 km
- nach Wiesbaden 110 km

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) 2,0 km entfernt
- Bahnhof in Dillenburg 2,0 km entfernt
- Bushaltestelle ca. 100 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 im Stadtgebiet

Das Objekt liegt nördlich des Flusses „Dill“ unweit von der denkmalgeschützten Bebauung der Altstadt von Dillenburg in einer Straße mit teilweise geschlossener Bebauung. Das Gebiet wurde überwiegend Ende des 19. Jahrhunderts bis Anfang des 20. Jahrhunderts erschlossen und bebaut.

Nähere Umgebung

Die Straße liegt nördlich der Dill. Das Gebiet wird von der Konrad-Adenauer-Allee, der Oranienstraße und dem Auweg umschlossen. Das Haus bildet mit den benachbarten Gebäuden eine geschlossene Ansicht.

Nördlich des Bewertungsobjektes liegen die Betriebsgebäude der Stadtwerke Dillenburg, eine der Zufahrten liegt auf der Westseite.

Topografie

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem überwiegend ebenen Bereich.

Grundstücksform

Das Flurstück 29/1 hat eine nahezu quadratische Form. Die nordwestliche Ecke ist abgeschnitten, wobei das Flurstück 29/3 die Rechteckform der wirtschaftlichen Einheit nahezu wieder herstellt.



- Parkplätze** Auf dem Grundstück ist auf der Nordostseite eine Garage vorhanden, die Zufahrtsbreite zwischen Eingangstreppe und Grenzmauer beträgt allerdings nur 2,00 m.
- Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in Grundstücksnähe auf einem der zahlreichen Parkplätze ausreichend zu.
- Immissionen** Das Bewertungsobjekt liegt unweit der viel befahrenen Konrad-Adenauer-Allee, des Auwegs und der Oranienstraße. Die hiervon ausgehenden Verkehrsimmissionen werden am Bewertungsobjekt ebenso wie die der nördlich vorbeiführenden Bahnlinie überwiegend von der Nachbarbebauung abgeschirmt. Die Straße selbst ist als Einrichtungsstraße befahrbar und weitgehend eine Anliegerstraße.
- Vom Betriebsgelände der Stadtwerke gehen während der Betriebszeiten nur mäßige Störungen aus. Sonstige Immissionen sind nicht bekannt und konnten auch während des Ortstermins nicht festgestellt werden.
- Lagebeurteilung** Innerhalb der Stadt Dillenburg hat dieses Mischgebiet mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m² aufgrund seiner ebenen, zentralen Lage, jedoch mäßigen Immissionen, geringer Besonnung und Begrünung eine **einfache bis mittlere Wohnlage**. Reine Wohngebiete mit Südhanglage werden in der Bodenrichtwertkarte mit höheren Werten (bis zu 135 €/m²) ausgewiesen, Geschäftslagen innerhalb der Altstadt mit bis zu 200 €/m².
- Lagebeurteilung** Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:
- einfache bis mittlere Wohnlage in einem Mischgebiet von Dillenburg
 - gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz
 - gute Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
 - ebene Lage
 - mäßige Belastungen durch Immissionen
 - mäßige Besonnungslage
 - mäßige Begrünungslage
 - mäßige Aussichtslage
- Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?** Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohn- und Gewerbemieten.



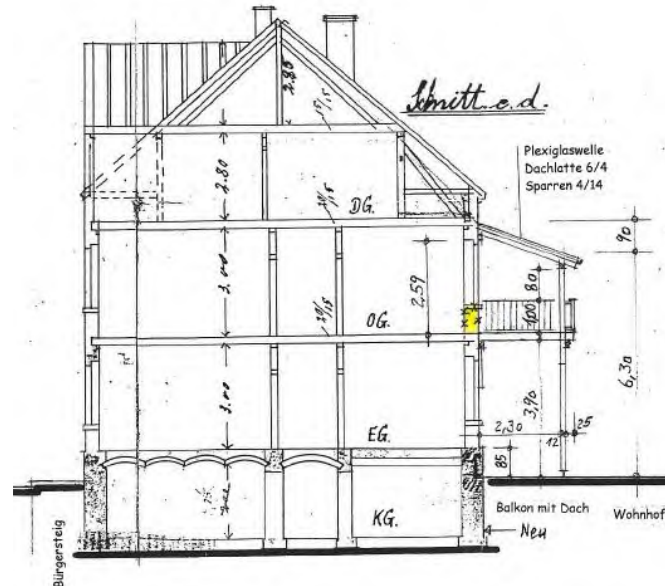
3.2 Rechtliche Gegebenheiten

- Mietverträge** Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss werden von den Eigentümern selbst bewohnt. Der Mietvertrag für die Dachgeschosswohnung wurde mir von der Mieterin vorgelegt. Die Kaltmiete beträgt 370 €/Monat.
- Gewerbliche Nutzung** Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dient das Gebäude nur zu Wohnzwecken.
- Rechte und Lasten** In der Abt. II des Grundbuchs sind keine Rechte und Lasten eingetragen.
- Baulasten** Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises vom 16.10.2025 ist zu Lasten Flur 16, Flurstück 29/1 in der Gemarkung von Dillenburg, **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Altlasten** Gemäß Auskunft vom 16.01.2026 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.
In der Auskunft vom 16.01.2026 wird folgender Hinweis gegeben:
„Derzeit liegen mir keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung auf dem angefragten Grundstück vor. Aufgrund der Nutzungsausprägung im näheren Umfeld kann eine grundstücksübergreifende Nutzungsgefährdung derzeit nicht ausgeschlossen werden.“
- Baurecht** Laut Recherche 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)
Die Bebauung auf dem Grundstück ist nicht denkmalgeschützt.
Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt.
- Abgabenrechtliche Situation** Es sind derzeit keine Erschließungsbeiträge für die angrenzenden Straßen zu erwarten.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Wohngebäude

Baujahr	<p>Das Gebäude wurde wie die umgebende Bebauung Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet, genauere Angaben dazu konnten auch seitens der Stadt Dillenburg nicht gemacht werden. Ich schätze das Baujahr 1910.</p> <p>Das in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde offenbar laufend instandgehalten.</p>
Bauweise des Gebäudes	<p>Die Beschreibung der Bauweise beruht auf üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort festzustellenden Details.</p> <ul style="list-style-type: none"> • zweigeschossiges Wohnhaus in Mauerwerksbauweise, • Fassade verputzt, • komplett unterkellert, Bruchsteinmauerwerk • Das Treppenhaus ist sowohl über eine Außentreppe auf der Westseite erreichbar (ins Erdgeschoss), als auch über einen niveaugleichen Zugang (Halbetage KG- EG) auf der Nordseite • Das Dachgeschoss ist zu Wohnraum ausgebaut • Satteldach mit Gaupen auf der Nord- und Südseite und zusätzlich Zwerchhaus auf der Südseite • Dachdeckung mit Dachpfannen • Kappendecke über dem Kellergeschoss • Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss • Treppe zwischen Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss • Überwiegend Kunststofffenster Baujahr 1996 • Treppenhausfenster Einscheibenglas, • Haustür älterer Bauart • Spitzboden über Giebelfenster belichtet • überdachter Balkon im Obergeschoss auf der Nordseite • atmosphärische Gaszentralheizung, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung außer Betrieb • Elektroinstallation veraltet, kein FI-Schalter
Bauliche Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Treppe zum Eingang ins Erdgeschoss auf der Westseite • Außenbereich komplett gepflastert • niedriger Schuppen auf der Nordseite • Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen
Anmerkung zu den Bauzeichnungen	<p>Die Aufteilung der Räume kann den von der Stadt Dillenburg zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen werden.</p> <p>Die Skizzen aus dem Bauantrag vom Mai 2005 zur Errichtung eines Balkons auf dem Flurstück 29/1, genehmigt am 12. Dezember 2005, sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.</p>

Schnitt**Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

Das Gebäude ist komplett unterkellert.

- Zugang (Halbetage KG- EG) von außen auf der Nordseite
- Zugang auch über das Treppenhaus
- Kappendecken, Boden mit Backsteinen befestigt
- Heizungsaufstellraum

Kellergeschoss

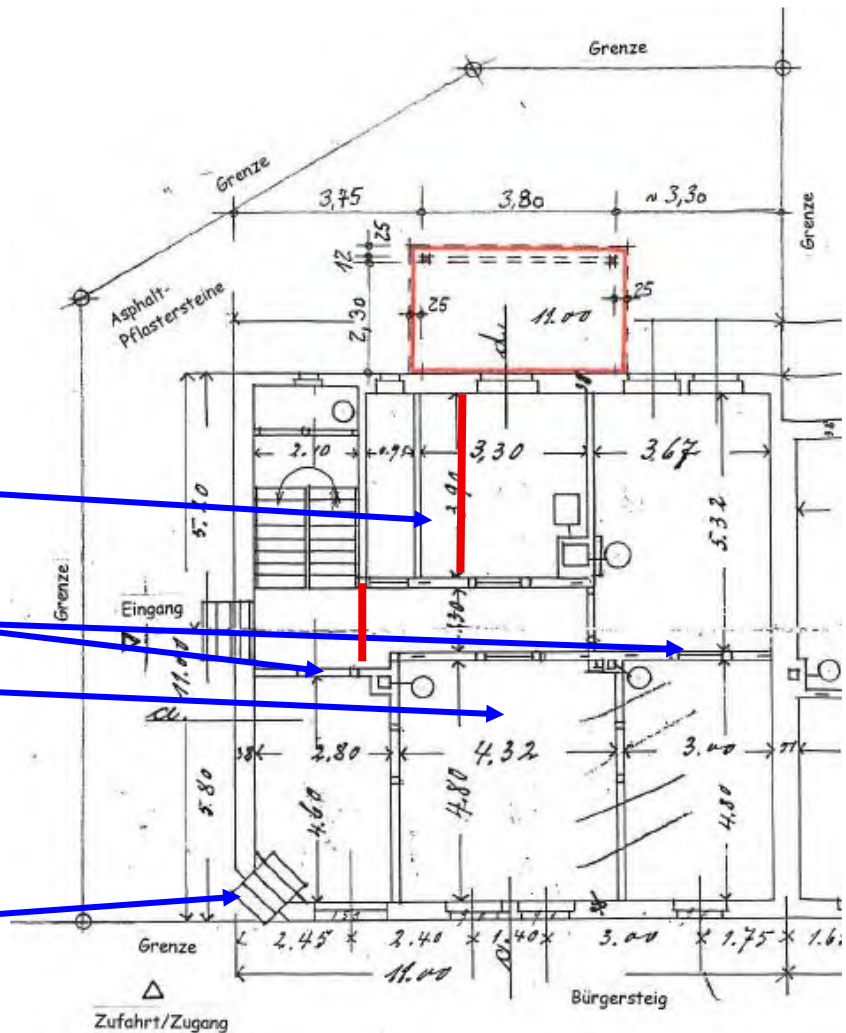
Grundriss Erdgeschoss

Bad in Richtung
Küche erweitert

Türen verschlossen

Durchgangszimmer

Treppe nicht
vorhanden



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss

- Raumhöhe ca. 3,0 m
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette 2 m hoch gefliest, ca. um 1990 modernisiert
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken mit Holzwerkstoffpaneelbrettern verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Raum Süd in der Mitte Durchgangszimmer für südöstlichen und südwestlichen Raum

Wohnfläche im Erdgeschoss

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

Wohnfläche Erdgeschoss:

Flur	1,30* 4,38	5,70 m ²
Bad	3,90* 1,75	6,80 m ²
Küche	3,90* 2,50	9,80 m ²
Schlafzimmer	5,32* 3,67	19,50 m ²
Raum Südost	3,00* 4,80	14,40 m ²
Raum Süd	4,32* 4,80	20,70 m ²
Raum Südwest	2,80* 4,60	<u>12,90 m²</u>

Wohnfläche Erdgeschoss
abzgl. ca. 3% für Putz und Belag

89,80 m²
- 2,70 m²

Wohnfläche Erdgeschoss rund

87 m²

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.

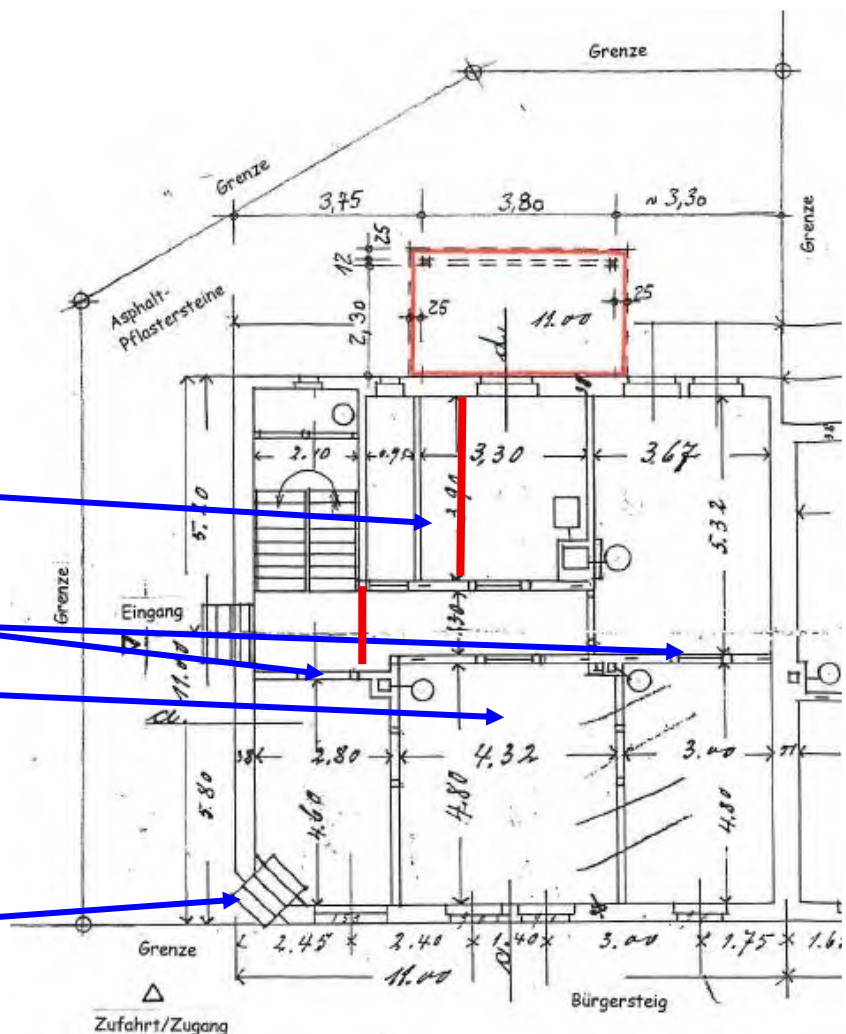
Grundriss Obergeschoss

Bad in Richtung
Küche erweitert

Türen verschlossen

Durchgangszimmer

Treppe nicht
vorhanden



Wohnfläche im Obergeschoss

Wohnfläche Obergeschoss:

Flur	1,30* 4,38	5,70 m ²
Bad	3,90* 1,75	6,80 m ²
Küche	3,90* 2,50	9,80 m ²
Balkon	¼* 4,05* 2,55	2,60 m ²
Schlafzimmer	5,32* 3,67	19,50 m ²
Raum Südost	3,00* 4,80	14,40 m ²
Raum Süd	4,32* 4,80	20,70 m ²
Raum Südwest	2,80* 4,60	12,90 m ²
Wohnfläche Obergeschoss		92,40 m ²
abzgl. ca. 3% für Putz und Belag		- 2,80 m ²

Wohnfläche Obergeschoss rund 90 m²

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

- Raumhöhe ca. 3,0 m
- Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette 2 m hoch gefliest, ca. um 1990 modernisiert

Obergeschoss

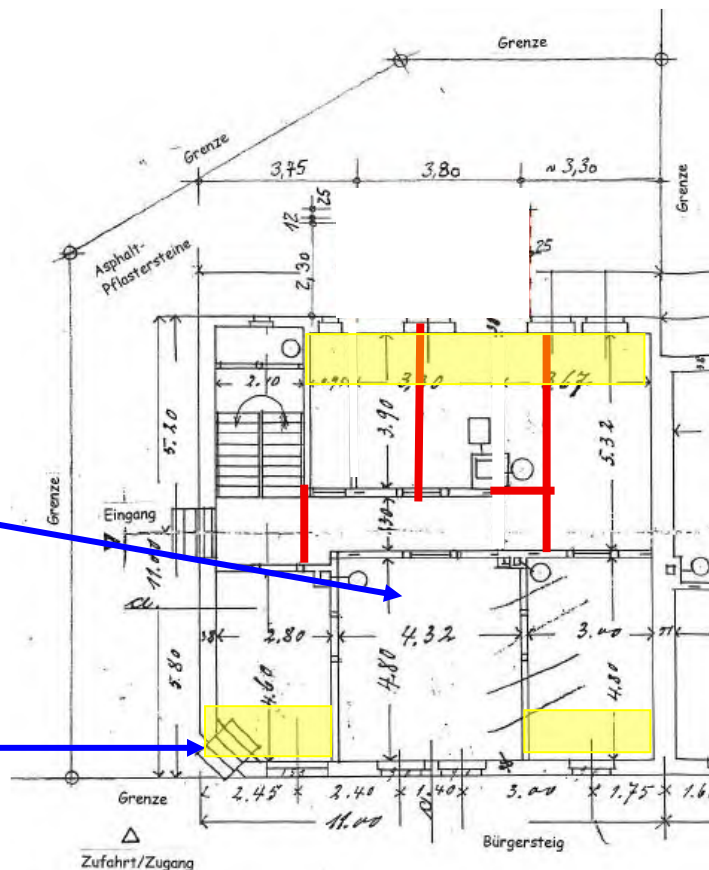
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken mit Holzpaneelbrettern verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Raum Süd in der Mitte Durchgangszimmer für südöstlichen und südwestlichen Raum
- Balkon auf der Nordseite

Grundriss Dachgeschoss schematische Darstellung

gelb dargestellt die
Dachschrägen

Durchgangszimmer

Treppe nicht
vorhanden



**Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

- Abseiten Nordseite 90 cm hoch, Breite der Gaupen 53 cm
- Abseiten Südseite 90 cm hoch, Breite der Gaupen 90 cm
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Toilette teilweise gefliest, über ein einfaches Dachfenster belichtet
- Wände innen verputzt und tapeziert
- Decken und Dachschrägen teilweise mit Holzpaneelbrettern verkleidet
- Wohnräume mit Laminatboden belegt
- Raum Süd in der Mitte Durchgangszimmer für südöstlichen und südwestlichen Raum

Dachgeschoss**Wohnfläche im Dachgeschoss**

Die Dachneigung beträgt ca. 40°. Mit einer Abseitenhöhe von 0,90 m ist die in der Wohnraumberechnung geltende Mindesthöhe von 1,0 m nach 0,12 m erreicht und nach weiteren 1,20 m eine Höhe von 2,0 m. Die Wohnfläche zwischen 1,0 und 2,0 m wird zur Hälfte angerechnet. Der Abzug auf Nord- und Südseite beträgt außerhalb der Gaupen somit $0,12 + 0,5 \cdot 1,20 = 0,72$ m.

Wohnfläche Dachgeschoss:

Flur	1,30* 5,18	6,73 m ²
Bad	(3,90- 0,72)* 2,50	7,95 m ²
Küche	(3,90- 0,72)* (2,68- 0,53)+ 3,90* 0,53	8,90 m ²
Zimmer Nordost	(5,32- 0,72)* (2,87- 0,53)+ 5,32* 0,53	13,58 m ²
Raum Südost	(4,80- 0,72)* (3,00- 0,90)+ 4,80* 0,90	12,89 m ²
Raum Süd	4,32* 4,80	20,74 m ²
Raum Südwest	(4,60- 0,72)* (2,80-0,90)+ 4,60* 0,90	<u>11,51 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss		82,30 m ²
abzgl. ca. 3% für Putz und Belag		<u>- 2,50 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss rund		80 m²

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.

Die Belichtung auf der Nordseite ist nicht ausreichend.



Zustand des Gebäudeteils

Das Gebäude ist in einem altersgerechten Unterhaltungszustand. Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Die Dachdeckung hat ihr Zielalter erreicht.
- Die oberste Geschossdecke ist nicht ausreichend gedämmt.
- Die Heizung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Januar mit Schneelage **nicht** in Betrieb.
- Die Belichtung der nördlichen Räume im Dachgeschoss ist für Wohnräume nicht ausreichend.
- Die Fenster auf der Nordseite im Dachgeschoss haben ihr Zielalter überschritten.
- Ausstattung und Oberflächen des Bades im Dachgeschoss sind überaltert
- Die Elektroinstallation muss alsbald erneuert werden.
- Mir wurde kein Energienachweis vorgelegt.

Die Funktionsfähigkeit der Heizung konnte nicht überprüft werden.

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

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 Spitzboden wird aufgrund seiner geringen Stehhöhe nicht zur Brutto-Grundfläche gerechnet. So ergeben sich folgende Flächen:

Kellergeschoss:	11,00* 11,00	= 121 m ²
Erdgeschoss:		= 121 m ²
Obergeschoss:	121,00+ 4,30* 2,67	= 132 m ²
Dachgeschoss:		= <u>121 m²</u>
Brutto- Grundfläche gerundet		495 m²

Bewertung der Ausstattung

Entsprechend den Kriterien der Sachwertrichtlinie und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als Doppelhaus einzuordnende Gebäude überwiegend einen Ausstattungsstandard der **Stufe 2**, wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Einordnung in den Gebäudetyp nach NHK 2010 Typ 2.11**Kostenkennwert****Bewertungsobjekt**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 2.11						
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	0,20	0,00	0,80	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	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 2.11	615	685	785	945	1.180	
Kostenkennwerte	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,137	0,685	0,178	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	8,22	44,53	12,46	0,00	0,00	65

Kostenkennwert (Summe)	84,26	469,23	139,73	0,00	0,00	693
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² BGF

Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend der Sachwertrichtlinie ist die Gesamtnutzungsdauer von Ein- bis Zweifamilienhäusern je nach Ausstattungsstandard mit 60 bis 80 Jahren anzusetzen, hier sind 65 Jahre ermittelt.

Die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt nach der ImmoWertV 80 Jahre. Für die weitere Ermittlung schätze ich analog den Grundlagen im Immobilienmarktbericht 2025 des AfB Marburg eine modellkonforme Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren**.



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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	<p>Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</p> <p>50,00%</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p> <p>50,00%</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)</p>	<p>Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsassade (z.B. als Dachterrasse); Kalksandstein, Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard</p> <p>23%</p>	
Dach	<p>Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung</p> <p>50,00%</p>	<p>einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</p> <p>50,00%</p>	<p>Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)</p>	<p>glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivdachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansardendach, Walmdach, Aufspannedämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005)</p>	<p>hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, strichbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p> <p>15%</p>	
Fenster und Außentüren	<p>Einfachverglasung; einfache Holztüren</p> <p>100,00%</p>	<p>Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p> <p>100,00%</p>	<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</p>	<p>Dreifachverglasung, Sommerschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil; besonderer Einbruchschutz</p>	<p>große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien</p> <p>100,00%</p> <p>11%</p>	
Innenwände und -türen	<p>Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkenstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen</p> <p>20,00%</p>	<p>massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipsgarten), Gipselfellen; leichte Türen, Stahlzargen</p> <p>100,00%</p>	<p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstangen</p> <p>80,00%</p>	<p>Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Verfüllungen (Eicheholz, Metall) Akustikputz; Massivholztüren, Schiebeturnierlemente, Glasüren, strukturierte Türhähler</p>	<p>gestaltete Wandläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfüllungen (Eicheholz, Metall) Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente</p> <p>100,00%</p> <p>11%</p>	
Deckenkonstruktion und Treppen	<p>Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz</p> <p>100,00%</p>	<p>Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung</p> <p>100,00%</p>	<p>Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz</p>	<p>Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung</p>	<p>Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Eicheholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer</p> <p>100,00%</p> <p>11%</p>	
Fußböden	<p>ohne Belag</p> <p>100,00%</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung</p> <p>100,00%</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten</p>	<p>Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzoelag, hochwertige Massivholzböden</p>	<p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion</p> <p>100,00%</p> <p>5%</p>	
Sanitär-einrichtungen	<p>einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölharzestrich, einfache PVC-Bodenbeläge</p> <p>100,00%</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest</p> <p>100,00%</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest</p>	<p>1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität</p>	<p>mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenhebers)</p> <p>100,00%</p> <p>9%</p>	
Heizung	<p>Einzelöfen, Schwerkraftheizung</p> <p>100,00%</p>	<p>Fern- oder Zentralheizung, einfache Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)</p> <p>100,00%</p>	<p>elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperaturer Brennkessel</p> <p>100,00%</p>	<p>Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Kaminanschluss</p>	<p>Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage</p> <p>100,00%</p> <p>9%</p>	
Sonstige technische Ausstattung	<p>sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz</p> <p>100,00%</p>	<p>wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen</p> <p>100,00%</p>	<p>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen</p>	<p>zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse</p>	<p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem</p> <p>100,00%</p> <p>6%</p>	



verlängerte Restnutzungsdauer infolge 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.

An dem um das Jahr 1910 errichteten Gebäude wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Um das Jahr 1975 wurden vermutlich folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Die Dachdeckung wurde erneuert.
- Die Elektroinstallation wurde überholt.
- Die Raumaufteilung Bad/Küche wurde geändert.
- Die Bäder wurden eingerichtet.
- Eine Heizungsanlage wurde eingebaut.

Diese Arbeiten mit einem Schwerpunkt um das Jahr 1975 führen zu einem überwiegenden Modernisierungsgrad, den ich mit 14 Punkten in Ansatz bringe. Daraus ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 41 Jahre wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer 1975	41 Jahre
Restnutzungsdauer bis fiktives Baujahr	2016 1946

Als weiteres Modernisierungsjahr wird das Jahr 2000 angenommen.

- Die Fenster wurden 1996 ausgetauscht
- Die Bäder im Erd- und Obergeschoss wurden modernisiert
- Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2000 erneuert.
- Der Balkon auf der Nordseite wurde 2005 errichtet.

Mit der mittleren Modernisierung mit Schwerpunkt im Jahr 2000 ergeben sich die folgenden Daten:

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer 2000	33 Jahre
Restnutzungsdauer bis fiktives Baujahr	2033 1963
Restnutzungsdauer am WES	7 Jahre

Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt 7 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer schätze ich aufgrund des vorgefundenen Zustands am Wertermittlungstichtag 2026 auf noch rund **10 Jahre**.



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ca. im Jahr 1975

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	1975	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1910	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	65	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
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 Innenausbauers, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	14
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	14	0,3040	0,6760	0,9506
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70			
Alter:	65			
Relatives Alter:	93%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 18,35 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -43,94 \\
 c \cdot GND & = 66,54 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad \quad \quad \mathbf{41} \quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$



Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ca. im Jahr 2000

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2000	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1946	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	54	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Gesamtpunktzahl	20	9
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	50%
4 Punkte	0,7300	1,5770	1,1133	45%
5 Punkte	0,6250	1,4578	1,0850	40%
6 Punkte	0,6150	1,3385	1,0567	35%
7 Punkte	0,5575	1,2193	1,0283	30%
8 Punkte	0,5000	1,1000	1,0000	25%
9 Punkte	0,4660	1,0270	0,9906	20%
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	9	0,4660	1,0270
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70		
Alter:	54		
Relatives Alter:	77%		

a	*	Alter ²	:	GND	=	19,41
b	*	Alter	:	GND	=	-55,46
c	*	GND	:	GND	=	69,34
Verlängerte Restnutzungsdauer:						33 Jahre

3.3.2 Garage

Baujahr

Als Baujahr wird aufgrund der Bauweise das **Jahr 1960** angenommen.

Bauweise der Garage

- Garage mit Backsteinen gemauert, unverputzt
- mechanisch betriebenes Tor
- nur für Kleinfahrzeuge nutzbar
- Flachdach mit Bitumenbahnen belegt
- Stromanschluss

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

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

Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche der Garage wurde in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit aus dem digitalen Lageplan unter dem Geoportal Hessen gemessen zu:

3,60 m* 5,00 m

18,00 m²

BGF Garage

18 m²

Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung liegt die Gesamtnutzungsdauer von vergleichbaren Garagen in der Regel bei 40 bis 60 Jahren.

Die Garage hat keine rechnerische Restnutzungsdauer mehr. Sie ist aufgrund der Zufahrtssituation und der Größe nur mit Kleinfahrzeugen erreichbar, bzw. als Abstellraum für Fahrräder und Gartenmöbel nutzbar.

Der Restwert der massiv errichteten Garage wird ohne weiteren Nachweis mit **1.000 €** im Verkehrswert berücksichtigt.

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 Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das im Jahr 2023 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, es sind mindestens folgende Punkte 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
- Bei einem Kesseltausch sind die Vorgaben des GEG zu beachten.

Eine genaue Analyse der energetischen Verhältnisse ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Energieausweis

Das GEG 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.

Im vorliegenden Fall wurde mir kein Energieausweis vorgelegt.

Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG keinesfalls gerecht wird und ein Energieausweis dies auch mit dem **Label „H“ > 250 kWh/(m²*Jahr)** dokumentieren würde.

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

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 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 **Dreifamilienhaus**.

Derartige Objekte werden sowohl selbst als auch 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** 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. 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 zusätzlich der Ertragswert ermittelt, da hierfür ebenfalls geeignete Daten zur Verfügung stehen und die ertragsorientierte Nutzung ebenfalls in Betracht gezogen werden muss

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

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 Marktangepassungsfaktoren) 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:

Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
* Ertragsvervielfältiger
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
= Reparaturfreier Ertragswert
± Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

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

4.2 Bodenwert Flurstück 29/1

Bodenrichtwert

Eine am 16.01.2026 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 **100 €/m²** angegeben wird.

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Dillenburg
Zonaler Bodenrichtwert	100 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	12200190
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Fläche des Richtwertgrundstücks	350 m ²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	0,80

Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Mischgebiet
- Grundstücksfläche 350 m²
- WGFZ ≤ 0,80

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

- Flurstück 29/1
- Baureifes Land
- Mischgebiet
- Grundstücksfläche 218 m²
- WGFZ ~ 1,0

Anpassung wegen der Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Ein Anpassungsfaktor ist nicht erforderlich.

Anpassung wegen der Grundstücksform

Das Grundstück hat eine fast quadratische Form. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Anpassung aufgrund des Stichtages

Der Bodenrichtwert ist in den Jahren zwischen 2010 und 2024 um 5 €/m² gestiegen. Die Datenbasis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 stammt aus Verkaufspreisen der Jahre 2022 und 2023.

Ich schätze bezogen auf den Wertermittlungsstichtag den Bodenrichtwert auch zum Wertermittlungsstichtag als noch zutreffend.



Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Aus zahlreichen Untersuchungen und Kauffällen ist bekannt, dass der spezifische Bodenwert eines Grundstückes mit abnehmender Grundfläche zunimmt. Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 350 m² großes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 218 m².

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2024

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

Der Umrechnungskoeffizient wegen der Grundstücksgröße beträgt interpoliert aus diesen Werten:

Richtwertgrundstück	350 m ²	1,14
Bewertungsobjekt	218 m ²	1,25
Umrechnungsfaktor	1,25/ 1,14 = 1,097	

Abweichung der Geschossflächenzahl

Als wertbeeinflussend wird die Abweichung von der Geschossflächenzahl nur bei Mehrfamilienhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert von über 200 €/m² vom Gutachterausschuss angegeben.

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

Flurstück 29/1

Bodenrichtwert	100,00 €/m ²
* Anpassungsfaktor Größe	1,097
= spezifischer Bodenwert	109,70 €/m ²
* Grundstücksgröße	218 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	23.915 €

**Kostenkennwerte im vorliegenden Fall**

Der endgültige Kostenwert für das Wohnhaus berechnet sich mit den Baupreisentwicklungen somit wie folgt:

Ausgangswert Typ 2.11	693 €/m ²
* Baupreisentwicklung 2010 – 2021	1,413
* Baupreisentwicklung 2021 – 2026	1,358
* Faktor Zwei- bis Dreifamilienhaus	1,050
= korrigierter Kostenkennwert	1.396 €/m ²

Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche wurde unter Punkt 3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu **495 m²** ermittelt.

Herstellungskosten ursprüngliches Wohngebäude

Mit dem oben ermittelten und korrigierten Kostenkennwert und der berechneten dem Gebäudetyp zugeordneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes.

korrigierter Kostenkennwert	1.396 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	495 m ²
Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	691.020 €

Gesamtnutzungsdauer für NHK 2010

Nach der Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergibt sich für Mehrfamilienhäuser mit der oben ermittelten Ausstattungs- Standardstufe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer **von 70 Jahren.**

Lineare Alterswertminderung

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 10 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $60/70 = 86$ Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten bauliche Anlagen	691.020 €
– 86% Alterswertminderung	<u>- 594.277 €</u>
Sachwert des Wohnhauses	96.743 €



4.3.2 Sachwert und Marktanpassung

Ermittlung des Sachwerts Der Gesamtsachwert des Gebäudes und des Grundstücks berechnet sich aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und dem Bodenwert.

Sachwert der baulichen Anlagen	96.743 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen (3%)	2.902 €
+ Restwert der Garage	1.000 €
+ Bodenwert Flurstück 29/1	<u>23.915 €</u>
= Sachwert	124.560 €

Sachwertfaktor

Die Tabelle der Sachwertfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung) zeigt einen interpolierten Sachwertfaktor von 1,24. Für Drei- und Mehrfamilienhäuser sind keine regionalen Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Aufgrund der kürzeren Restnutzungsdauer und der geringeren Standardstufe schätze ich im vorliegenden Fall unter Abwägung der regionalen Gegebenheiten den Sachwertfaktor wegen der Eigenschaft als Dreifamilienhaus und der deutlich über dem Mittelwert liegenden Wohnfläche mit dem Faktor 0,90 abgemindert auf

$$0,90 * 1,24 \sim \mathbf{1,12.}$$

Vorläufiger reparaturfreier Sachwert

Der vorläufige reparaturfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	124.560 €
* Sachwertfaktor	<u>1,12</u>
Vorläufiger Sachwert	139.507 €

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

9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

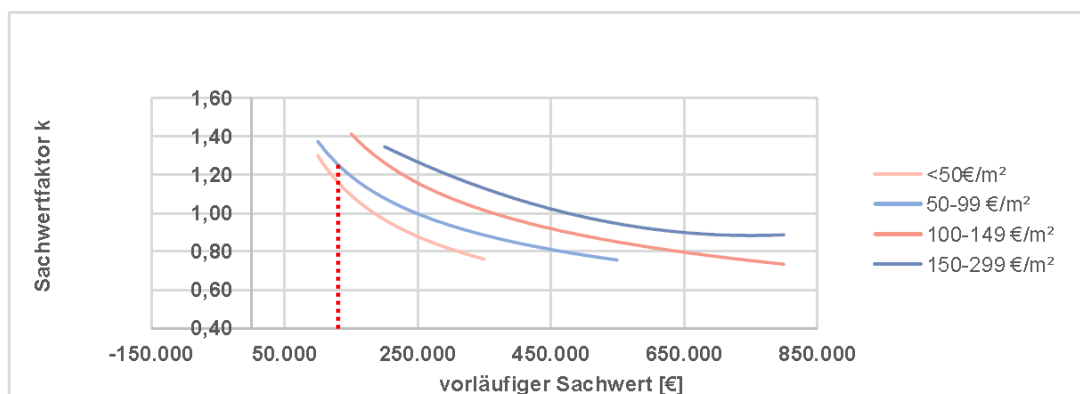
Vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m ²	50 - 99 €/m ²	100 - 149 €/m ²	150 - 299 €/m ²

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 Gebäudedefaktor [€/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 nach den Kriterien des Mika allenfalls einer **einfachen bis mittleren Ausstattung** des vergleichbaren Baujahrs 1990.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 85 m² der Ausstattungsstufe 1,8 mit dem vergleichbaren Baujahr 1990 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 5,80 €/m² aus.

Für die 90 m² große Wohnung im Obergeschoss mit ansonsten gleichen Voraussetzungen werden 5,70 €/m² genannt.

Für die einfach (1,6 Punkte) ausgestattete 80 m² große Wohnung im Dachgeschoss, deren Ausstattung mit dem Baujahr 1960 verglichen werden kann, könnte bei ausreichender Belichtung ein Mietwert von 5,45 €/m² berechnet werden.

Wohnraummiete Erdgeschosswohnung

durchschnittliche Wohnraummiete

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

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Dillenburg
angesetzter Bodenrichtwert	100 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1990
Ausstattung	einfach bis mittel (1,8)
Wohnfläche	85 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	5,80 €/m²
entspricht einer Miete von	493,00 €



Wohnraummiete Obergeschoss- wohnung

durchschnittliche Wohnraummiete

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

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Dillenburg
angesetzter Bodenrichtwert	100 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1990
Ausstattung	einfach bis mittel (1,8)
Wohnfläche	90 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	5,70 €/m ²
entspricht einer Miete von	513,00 €

Wohnraummiete Dachgeschoss- wohnung

Mika - Mietwertkalkulator 2025

durchschnittliche Wohnraummiete

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

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dillenburg
Gemarkung	Dillenburg
angesetzter Bodenrichtwert	100 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1960
Ausstattung	einfach (1,6)
Wohnfläche	80 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	5,45 €/m ²
entspricht einer Miete von	436,00 €

Besonderheiten

In allen drei Wohnungen ist das mittlere Zimmer auf der Südseite ein Durchgangszimmer für die Räume Südost und Südwest. Diese Besonderheit wird mit einem **Anpassungsfaktor von 0,95** für die gesamte Wohnung berücksichtigt.

Gemäß HBO müssen „Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes haben.“

Die Räume auf der Nordseite im Dachgeschoss erfüllen diese Anforderungen nicht. Mit dem lichten Maß der Gaupenfenster von $(0,53 \cdot 1,20) \cdot 8 =$ rund 5 m² überschreitet sowohl die Küche mit 8,90 m² als auch das Zimmer Nordost mit 13,60 m² die zulässige Raumgröße.

Badezimmer sind auch ohne Tagesbelichtung zulässig.

Die beiden Räume auf der Nordseite werden deshalb für die Ermittlung der Miete nur mit 75% ihrer Fläche von insgesamt 21,8 m² angesetzt.

**Mietwert**

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

Wohnung EG	87 m ² * 5,80 €/m ² * 0,95 =	480 €
Wohnung OG	90 m ² * 5,70 €/m ² * 0,95 =	487 €
Wohnung DG	(80- 21,8/4) m ² * 5,45 €/m ² * 0,95	386 €
Keller- Spitzboden und Garagennutzung sowie Stellplatz		<u>67 €</u>
Mietwert		1.420 €

tatsächlich gezahlte Miete

Gemäß vorgelegtem Mietvertrag wird für die Wohnung im Dachgeschoss derzeit eine monatliche Kaltmiete von 370 € gezahlt.

Erzielbarer Rohertrag

Die erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das Wohnhaus unter Mitbenutzung der Nebenflächen schätze ich auf **rund 1.420 €/ Monat**. Auf dieser Grundlage berechnet sich der folgende jährliche Rohertrag:

Wohnhaus **17.040 €/Jahr**



4.4.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Modernisierungsrisiko
- Mietausfallwagnis

Die in der Anlage 3 der ImmoWertV genannten Modellansätze 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 mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2025 hochzurechnen. (Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe)

Oktober 2025 = 123,0 und Oktober 2001 = 77,1; $123,0 / 77,1 = \mathbf{1,5953}$

Verwaltungskosten In Anlehnung an das 2. Wohnungsbaugesetz, die ImmoWertV und modellkonform zu den Werten im Immobilienmarktbericht schätze ich die Verwaltungskosten auf 230 € für die Wohnungen und 30 € für die Garage.

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

$$(3 * 230 \text{ €/Jahr}) * 1,5953 = \mathbf{1.101 \text{ €/Jahr.}}$$

Instandhaltungskosten Mietwohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 22 Jahre beträgt, Instandhaltungskosten von 9,00 €/m² an. Für Garagen werden 68 €/Jahr angesetzt, für den Stellplatz 17 €/Jahr.

Indiziert auf das Jahr 2025 sind modellkonform 14 €/m², 106 € für die Garage und 26 € für den Stellplatz anzusetzen.

Auf das Gebäude (ohne Berechnung von Garage und Stellplatz) bezogen sind das:

$$257 \text{ m}^2 * 14 \text{ €/m}^2 = \mathbf{3.598 \text{ €/Jahr}}$$

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

$$2\% \text{ von } 17.040 \text{ €} = \mathbf{341 \text{ €/Jahr}}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	1.101 €/Jahr
Instandhaltungskosten	3.598 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>341 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund **5.040 €/Jahr**

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 29,5% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 18- 35% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten) 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 2025 die folgende Statistik veröffentlicht:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %

Liegenschaftszinssatz

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

Immobilienmarktbericht 2025

Für Drei- und Mehrfamilienhäuser werden im Immobilienmarktbericht 2025 auf der Basis der Jahre 2021-2024 **3,60% ± 1,10%** bei einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren, einer mittleren Größe von 916 m² und einem Bodenwert von 113 €/m² genannt.

Für (teil)vermietete Zweifamilienhäuser werden im Immobilienmarktbericht 2025 auf der Basis der Jahre 2023-2024 **1,60% ± 0,80%** bei einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren, einer mittleren Größe von 171 m² und einem Bodenwert von 140 €/m² genannt.

Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Nutzung

Regional – Gewerbliche Nutzung - Mittelwerte									
Jahrgang (Mittel) (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser									
(aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2023	3,6	1,1	16,6	4,1	12	7,47	113	39	24
(2021 - 2024)	Ø Wfl. 916 m ²								

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)											
Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltniete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Größe [m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	
EFH unvermietete Objekte											
2023 (2022 - 2023)	0,7	0,9	30,5	6,9	295	6,80 (4,58 - 10,00 €)	123 (34 - 310 €/m ²)	150	38	22	
2024 (2023 - 2024)	0,9	0,6	29,4	6,1	205	6,81 (4,44 - 9,73 €)	127 (36 - 320 €/m ²)	149	38	23	
EFH (teil)vermietete Objekte											
2023 (2022 - 2023)	1,3	0,5	28,6	9,0	13	6,53 (4,67 - 8,23 €)	144 (65 - 300 €/m ²)	177	37	23	
2024 (2023 - 2024)	1,4	0,6	29,7	8,8	11	6,73 (4,67 - 8,20 €)	140 (65 - 300 €/m ²)	182	41	24	
ZFH unvermietete Objekte											
2023 (2022 - 2023)	1,2	0,3	24,6	4,8	19	6,42 (5,28 - 9,50 €)	114 (46 - 200 €/m ²)	189	35	25	
2024 (2023 - 2024)	1,4	0,7	22,8	4,0	14	6,42 (5,28 - 8,00 €)	143 (60 - 245 €/m ²)	220	34	26	
ZFH (teil)vermietete Objekte											
2023 (2022 - 2023)	1,4	0,6	23,8	5,5	11	7,25 (4,56 - 10,00 €)	116 (46 - 200 €/m ²)	174	33	25	
2024 (2023 - 2024)	1,6	0,8	27,5	8,7	15	7,13 (4,67 - 9,33 €)	140 (55 - 300 €/m ²)	171	37	23	

Lage des Objektes

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

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m², einer unter dem Schnitt liegenden vermietbaren Fläche von 257 m², einer Restnutzungsdauer von nur 10 Jahren und wirtschaftlichen Lage mit fallenden Immobilienpreisen einen Liegenschaftszinssatz im unteren Bereich der Bandbreite zwischen Dreifamilienhäusern und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern **von 1,50%**.



4.4.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 1,50% und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man für das Dreifamilienhaus einen Ertragsvervielfältiger von 9,2222.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	17.040 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	5.040 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	12.000 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 1,50% von 23.915 €	359 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	11.641 €/Jahr
* Vervielfältiger	9,2222
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	107.356 €
+ Bodenwert	23.915 €
vorläufiger Ertragswert	131.271 €

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 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 10 Jahren ermöglicht.

Wie weiter oben beschrieben, weist das Gebäude Unregelmäßigkeiten auf, die jeder potentielle Käufer beim Kauf berücksichtigt 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 Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich.

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

Wertmindernde besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind insbesondere zu berücksichtigen:

- | | |
|--|--------------|
| • Dämmung der obersten Geschossdecke. | 3.000 € |
| • Risiken aus dem Heizkessel | 2.000 € |
| • Dachfenster im Bad der Wohnung im DG | 1.500 € |
| • Fehlender Energieausweis | <u>500 €</u> |

wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale - **7.000 €**

Die wertmindernden objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen insbesondere beim Sachwert berücksichtigt werden. Beim Ertragswert werden diese Umstände mindestens teilweise bei den Instandhaltungskosten berücksichtigt.



5. Verkehrswert

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

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

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

Vorläufiger Sachwert	139.507 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 7.000 €</u>
= Berechneter Verkehrswert	132.507 €

Verkehrswert Flur 16, Flurstück 29/1 Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks in der

**Gemarkung Dillenburg,
Flur 16, Flurstück 29/1
Hof- und Gebäudefläche,
Größe 218 m²**

zum Wertermittlungsstichtag **13. Januar 2026** auf insgesamt rund

132.500 €

Der Wert ist mit dem Sachwertverfahren ermittelt worden. Der vorläufige Ertragswert von 131.300 € bestätigt damit den ermittelten Verkehrswert.

Verkehrswert Flur 16, Flurstücke 29/1 und 29/2 in wirtschaftlicher Einheit

**Gemarkung Dillenburg,
Flur 16, Flurstück 29/1 und 29/2
Hof- und Gebäudefläche bzw. Gebäude und Freifläche
Größe in wirtschaftlicher Einheit 226 m²**

zum Wertermittlungsstichtag **13. Januar 2026** auf insgesamt rund

134.000 €

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

Sinn- Fleischbach, den 19. Januar 2026