



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

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

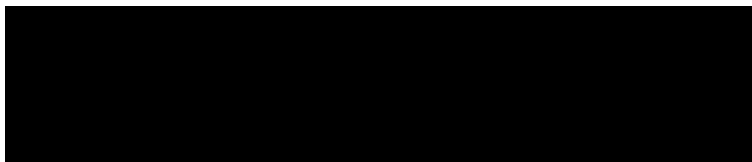
Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

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



Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

**Gemarkung Mandeln, Flur 5, Flurstücke 679/1 und 3819/1
Hohler Weg 4
in wirtschaftlicher Einheit 182 m²**

Auftraggeber:



Druckbare Kopie



Das Gutachten umfasst 41 Seiten.

1. Allgemeines

Bewertungsobjekt

Bei den **Flurstücken 679/1 und 3819/1** handelt es sich um in Dietzhöhlzal- Mandel gelegene Grundstücke. Vermutlich vor dem Jahr 1900 wurde das Flurstück 679/1 mit einem Wohnhaus bebaut.

Das Flurstück 3819/1 ist vermutlich erst nach einer Grenzregulierung in den Besitz übergegangen. Es ist aufgrund seiner Größe nicht eigenständig bebaubar und wird daher zusammen mit dem Flurstück 679/1 als wirtschaftliche Einheit bewertet.

Der Kriechkeller unter dem Wohnzimmer des Ursprungsgebäudes ist nur über eine Bodenklappe im Flur zugänglich und nicht zuletzt aufgrund seiner geringen lichten Höhe nicht nutzbar. Das Erdgeschoss des Ursprungsgebäudes ist in Massivbauweise errichtet, das Obergeschoss in Fachwerkbauweise.

Die Dachdeckung des um ca. 40 Grad geneigten Satteldaches besteht aus Kunstschiefer, der aufgrund des Alters (vor 1985) mit hoher Wahrscheinlichkeit asbesthaltig ist.

Das Wohnhaus wurde im Laufe der Zeit in südwestlicher Richtung und zuletzt mit einem Vorbau mit Loggia in nordöstlicher Richtung angebaut. Die Anbauten sind aus der Bauweise schließend ca. 1970 bzw. 1980 in Massivbauweise (Bimshohlblockmauerwerk) errichtet worden.

Die nach Südwesten bis Nordwesten ausgerichteten Fassaden des Wohnhauses sind mit Kunstschiefer verkleidet, der Sockel mit Kunststoffplatten in Riemchenoptik. Die übrigen Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillenburg
- Grundbuch von Mandeln
- Blatt 1155
- Gemarkung Mandeln
- Lfd. Nr. 1, Flur 5, Flurstück 679/1, Größe 177 m²
- Lfd. Nr. 5, Flur 5, Flurstück 3819/1, Größe 5 m²
- Gebäude- und Freifläche,
- Hohler Weg 4

In der Abteilung II sind keine Rechte und Lasten eingetragen.

Baurecht

Laut Auskunft der Internetseite der Gemeinde Dietzhöhlzal vom 17.12.2025 existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, kein Bebauungsplan.

Für die Flurstücke 679/1 und 3819/1 gilt:

Sie liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die Bebauung richtet sich nach §34 BauGB.

Baulasten

Vereinbarungsgemäß wurde keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eingeholt. Zur Erstattung des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Altlasten

Vereinbarungsgemäß wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt. Ich gehe davon aus, dass **keine Altlasten** in der Altflächendatei des Landes Hessen eingetragen sind.



**Wertermittlungs-
stichtag**

Der Wertermittlungsstichtag wurde mir ohne Angabe eines Tages auf **August 2022** benannt, ich wähle den **15. August 2022**.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 17.12.2025 in der Zeit von 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr statt. Anwesend waren:

- [REDACTED]
- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Im Zuge des Ortstermins wurden 42 Digitalfotos vom Objekt angefertigt.

**Wesentliche rechtli-
che 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
- Bewertungsgesetz (BewG) Stand vom 21. Dezember 2020

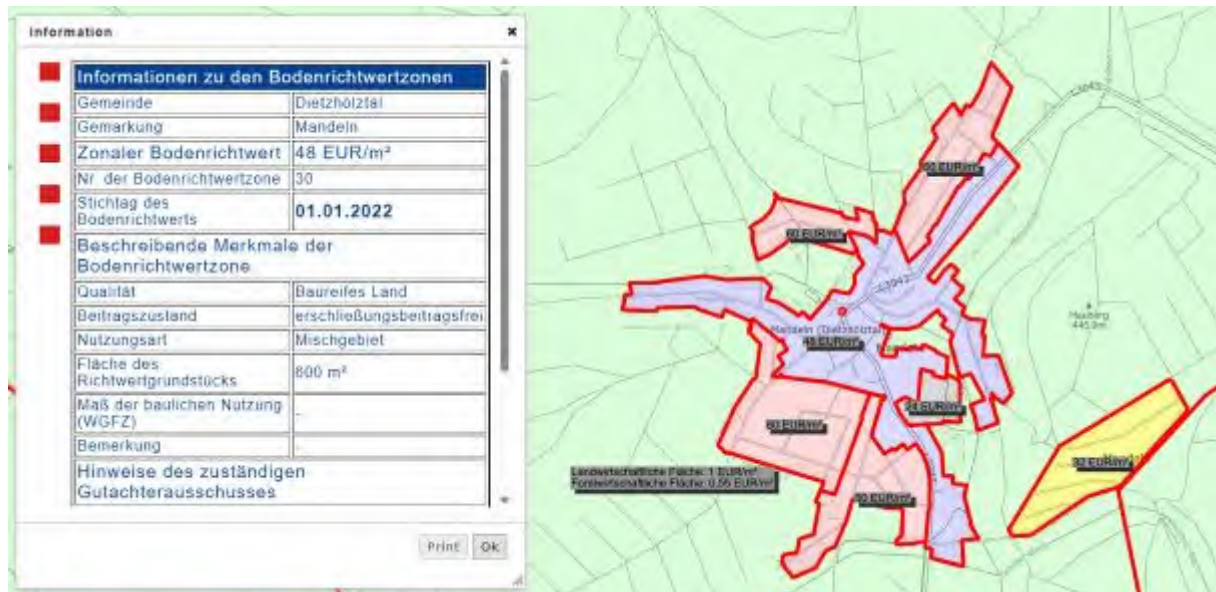
Wesentliche Literatur

- 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 Gut-
achterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

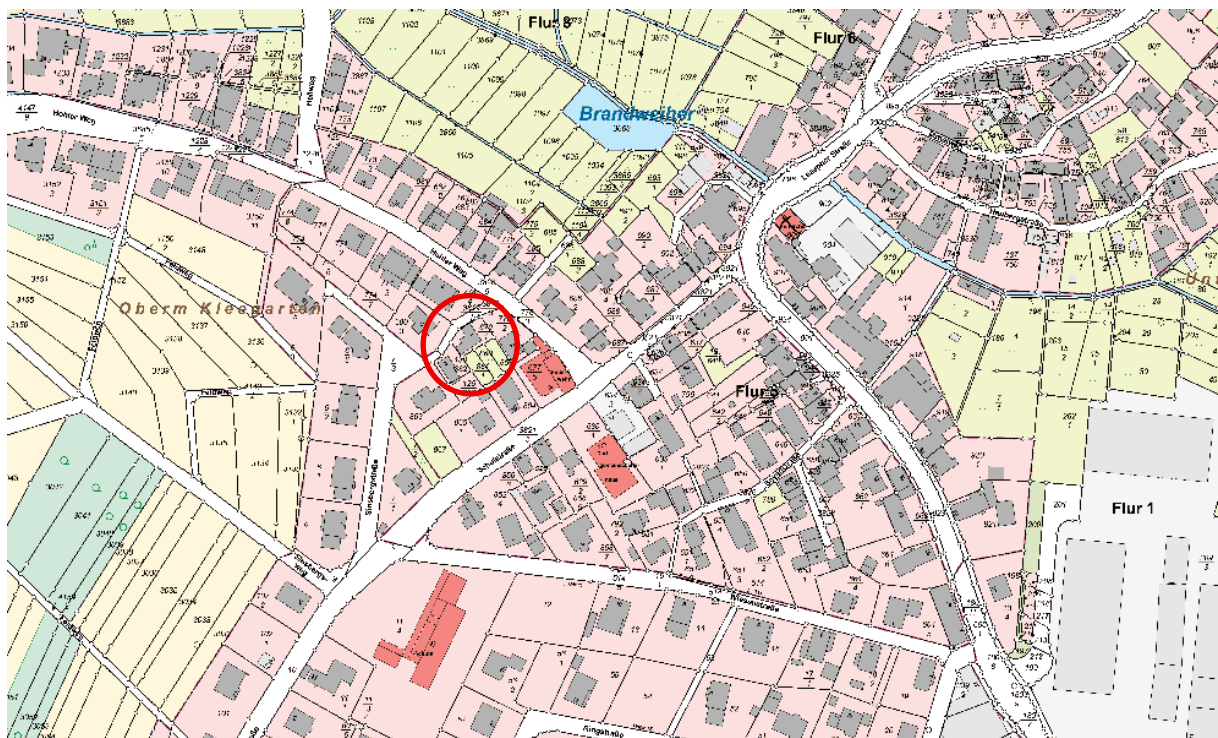
2. Lage

Dietzhölztal

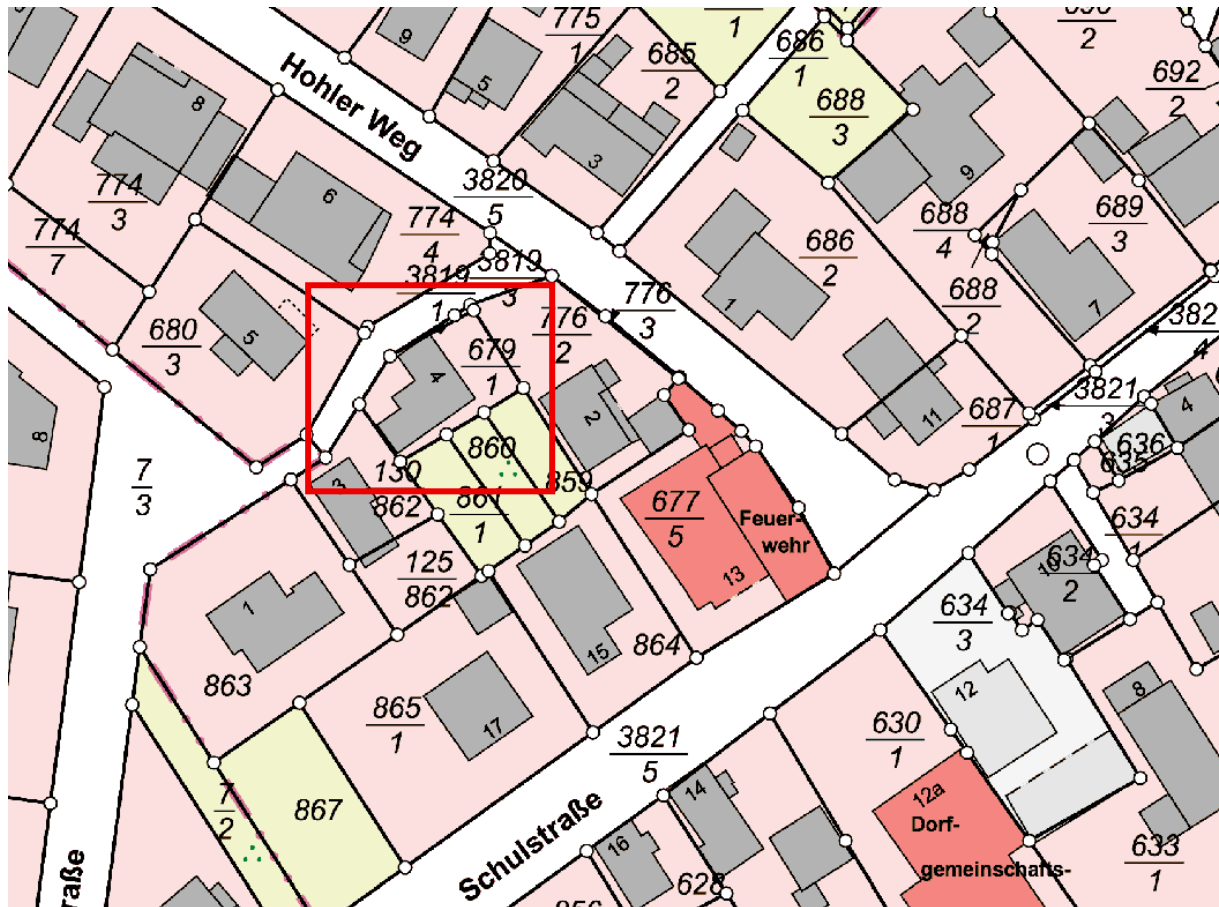
Die Gemeinde Dietzhölztal liegt in Hessen und dort im nördlichen Lahn-Dill-Kreis. Mandeln ist ein Ortsteil der Gemeinde Dietzhölztal und liegt in einem Seitental der Dietzhölze, im Westen angrenzend an den Landkreis Marburg-Biedenkopf und im Norden an den Kreis Siegen- Wittgenstein.



Bodenrichtwertkarte von Mandeln, das Objekt liegt in der Ortsmitte von Mandeln im Mischgebiet



Die Lage in der Ortsmitte von Mandeln



Die kleinräumige Lage Hohler Weg 4 an einem Fußweg

**Ansicht von
Nordosten mit dem
Fußweg im
Vordergrund**



**Blick vom Objekt
entlang des
Fußweges nach
Südwesten**



**Blick zum Objekt
nach Nordosten**



**Südliche Zufahrt in
den Fußweg**

**im Hintergrund das
Bewertungsobjekt**



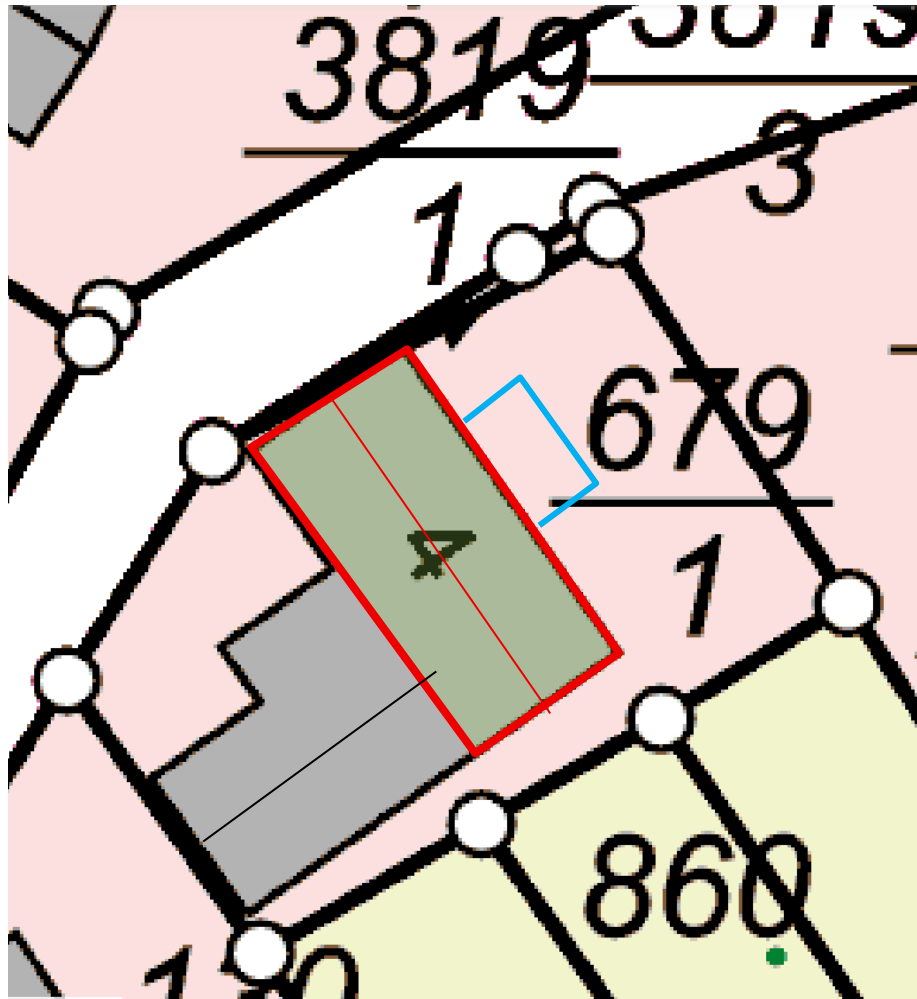
3. Bauliche Anlagen

Die Flurstücke
679/1 und 3819/1
mit der Bebauung

Rot eingrahmt das
Ursprungsgebäude

Blau ergänzt der
Vorbau und schwarz
die Anbauten

Firststrichtungen als
Linie angedeutet



Bauweise

- Ursprungsgebäude im Erdgeschoss in Massivbauweise errichtet,
- Im Dachgeschoss in Fachwerkbauweise.
- Im südöstlichen Teil unterkellert, nicht nutzbar
- Dachneigung des Satteldaches ca. 40 Grad
- Dachdeckung mit Kunstschiefer
- Holzbalkendecke über dem EG und DG zum nicht nutzbaren Spitzboden
- Geradläufige Holztreppe ins Dachgeschoss
- Einschubtreppe zum nicht begehbaren Spitzboden
- Vorbau in Massivbauweise, im Dachgeschoss als Loggia
- Anbauten zweigeschossig in Massivbauweise, vermutlich ca. 1970
- Flach geneigtes Sattel-, bzw. Pultdach hölzerne Dachkonstruktion mit Bitumenbahnen abgedichtet
- In westlicher Richtung ausgerichtete Fassaden mit Kunstschiefer
- Sockelverkleidung mit Kunststoffplatten (Klinkeroptik)
- Sonstige Außenwände verputzt und gestrichen
- Öl- Zentralheizung mit zentrale Warmwasserbereitung,
- Elektroinstallation weitgehend im Originalzustand, kein FI-Schalter

**Hohler Weg 4
Ansicht von Norden**



**Ansicht von
Südwesten**



**Dachformen und
Dachabdichtung**



Ansicht Südosten



**Gartenhütte an der
nordöstlichen Grenze**



**Vorbau und östliche
Freifläche**



**Freifläche, Vorbau
Blick zum Fußweg**



**Hauszugang vom
Fußweg aus**



**Stützwand zum
Fußweg**



Ausstattung des Gebäudes

- Überwiegend Kunststofffenster älterer Bauart (vor 1985) in der Küche und im Wohnzimmer Kunststofffenster Baujahr 2005
- Bodenbeläge in den Wohnräumen Laminat bzw. PVC
- Decken im Wohnzimmer und Flur im Erdgeschoss Profilholz, sonst Deckenputz auf Spalierlatten und Anstrich
- Kinderzimmer im Dachgeschoss mit Profilholzdecken, sonst wie im EG
- Wände verputzt und tapeziert
- Bad im Erdgeschoss mit Wanne, Waschbecken und WC
- Wände im Bad raumhoch gefliest, Boden gefliest.
- Wärmeerzeuger als ölbetriebener Stahlheizkessel Baujahr 1991
- Heizöltanks aus Kunststoff
- Elektroverteilung mit wenigen Stromkreisen und ohne FI-Schalter
- Wenige Schalter und Steckdosen.

Wohnzimmer



Küche Raumhöhe 2,03 m (Decke abgesenkt)





Badezimmer im Erdgeschoss



sichtbar verlegte Leitungen



Badewanne

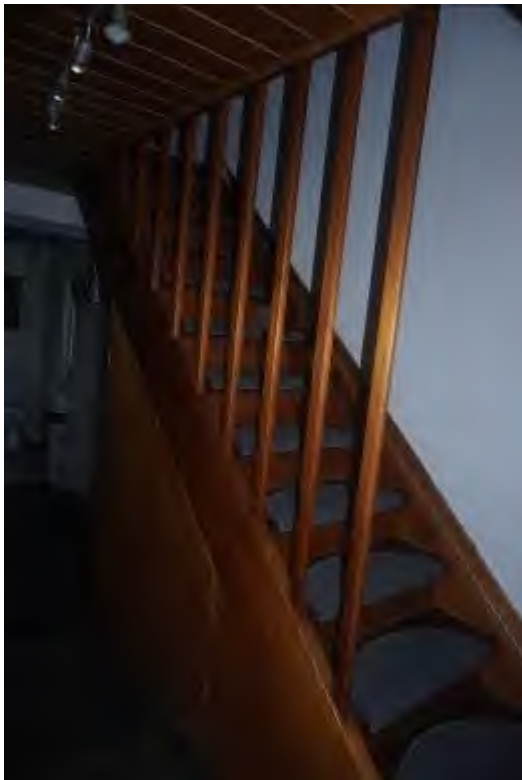




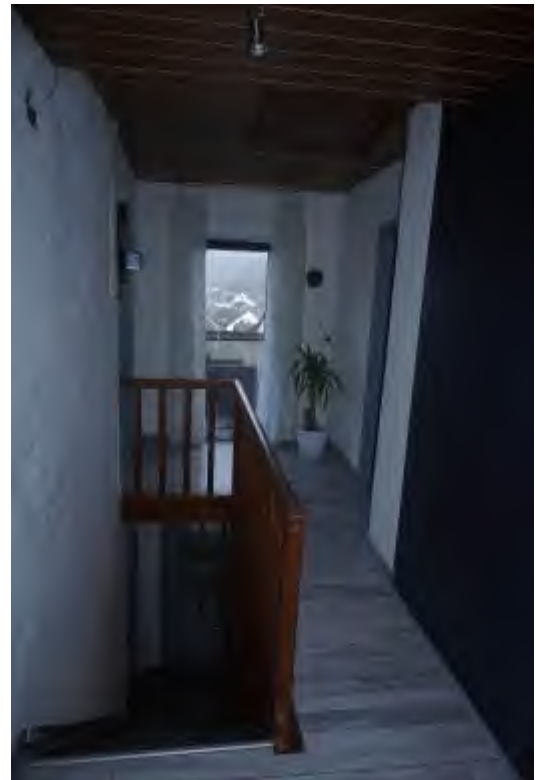
Hauseingang mit Loggia im Dachgeschoss



Vorraum



Treppe zum Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss

**Kinderzimmer über
der Küche**

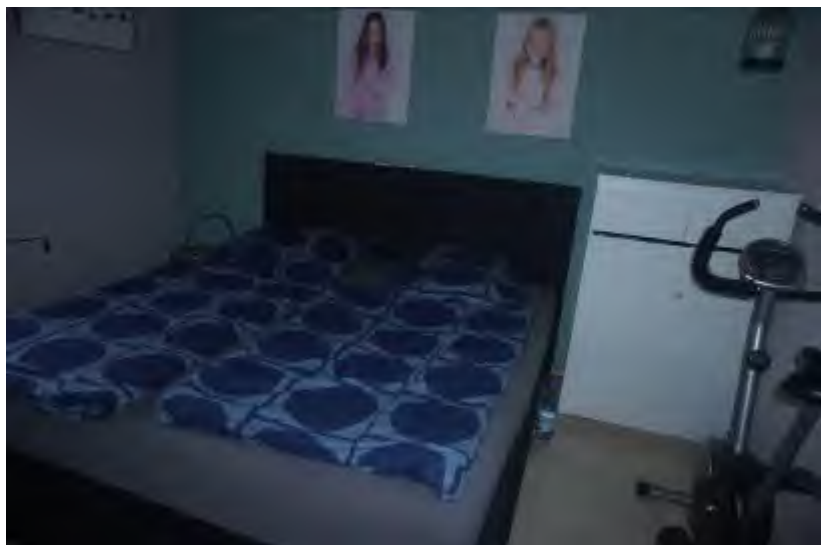
**Boden abgesenkt
hohe Stufe zum Flur**



**Anbau mit
Durchgangszimmer
mit Tür zum
Schlafzimmer**



**Schlafzimmer im
Anbau**



**Dachfläche mit
Kunstschiefer
gedeckt**



**Loggia über dem
Vorbau**



**Spitzboden nicht
begehrbar**

**Dach und oberste
Decke ungedämmt**

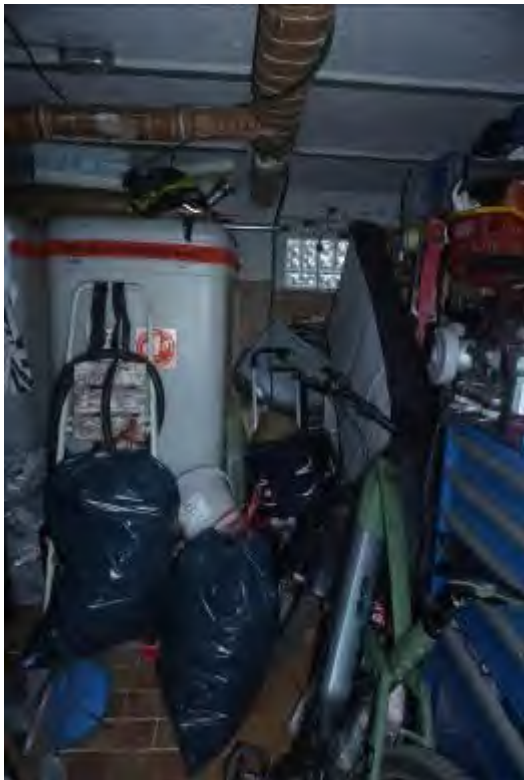




Nicht ausgebauter WC-Raum Dachgeschoss



Elektroverteilung im Dachgeschoss



Heizöltanks im Heizungsaufstellraum



Stahl- Heizkessel Baujahr 1991

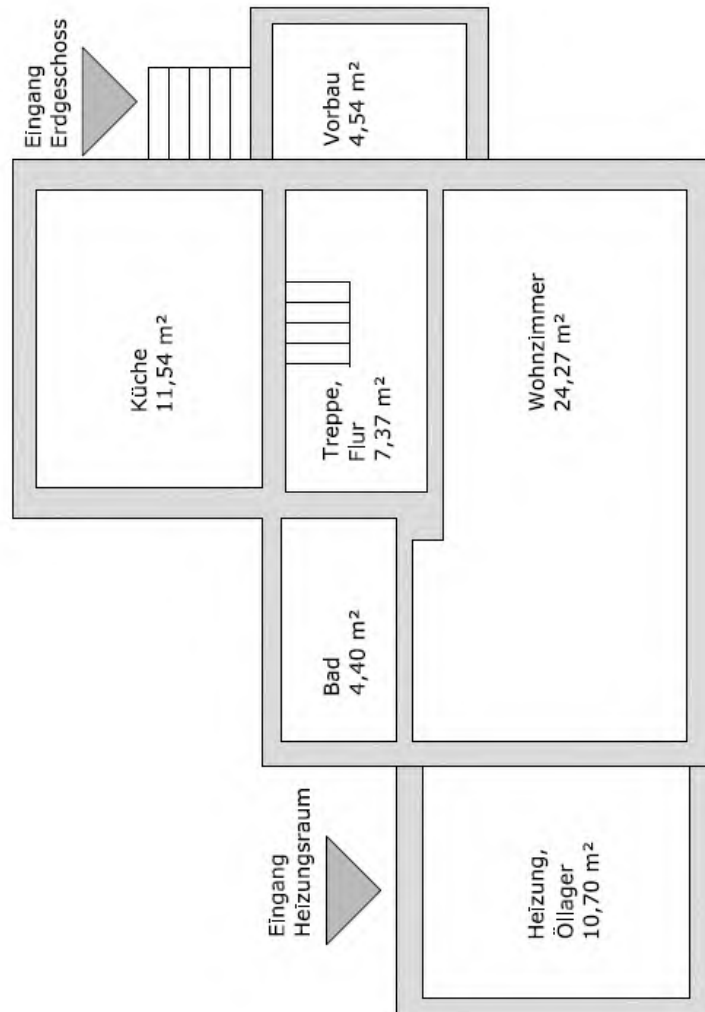
Bauliche Außenanlagen Stellplatz

- Weg zum Hauseingang mit Betonpflaster belegt
- Asphaltierter Stellplatz hinsichtlich der Größe und Form unzureichend
- Gemauerte Stützwand zum nordöstlichen Nachbargrundstück mit Jägerzaun. Die Stützwand neigt sich sehr stark zur Luftseite.
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen
- Gartenhütte in Holzbauweise

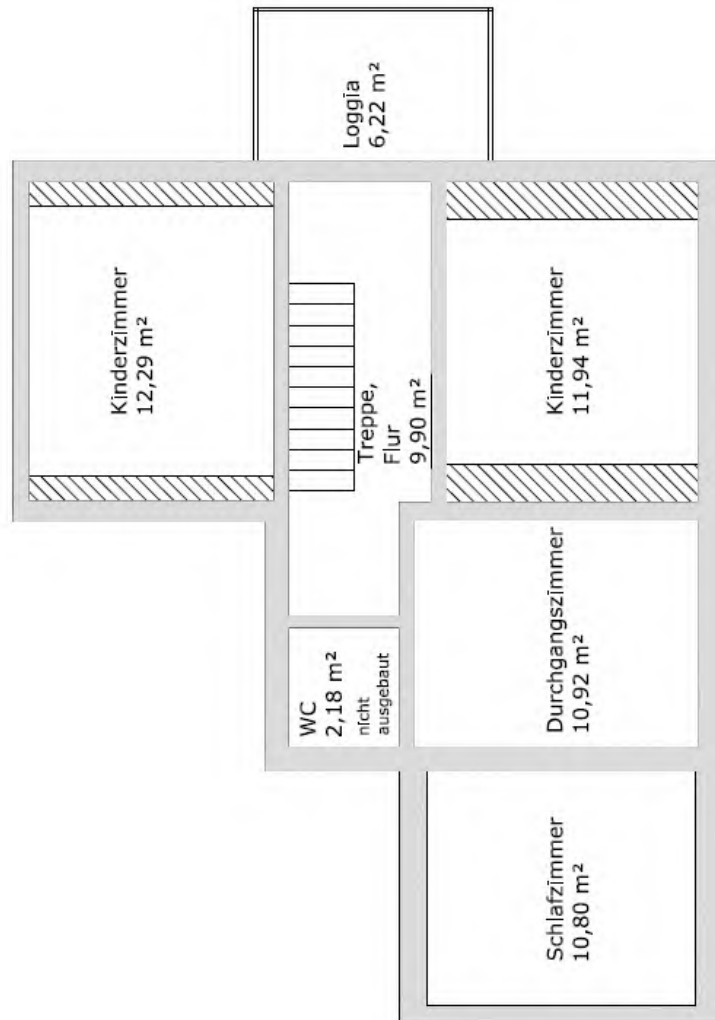
Zustand des Gebäudes

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an den überalterten wasserführenden Leitungen, dem nicht eingerichteten Bad im Dachgeschoss und der unzureichenden Wärmedämmung im Dachbereich festgestellt werden. Die Elektroinstallation ist vollkommen überaltert, die Dacheindeckung ist asbesthaltig.

Grundrisskizze Erdgeschoss



Grundrisskizze Dachgeschoss



Aufteilung und wohn- lich nutzbare Flächen im Erd- und Dachgeschoss nach Planskizzen

Erdgeschoss:

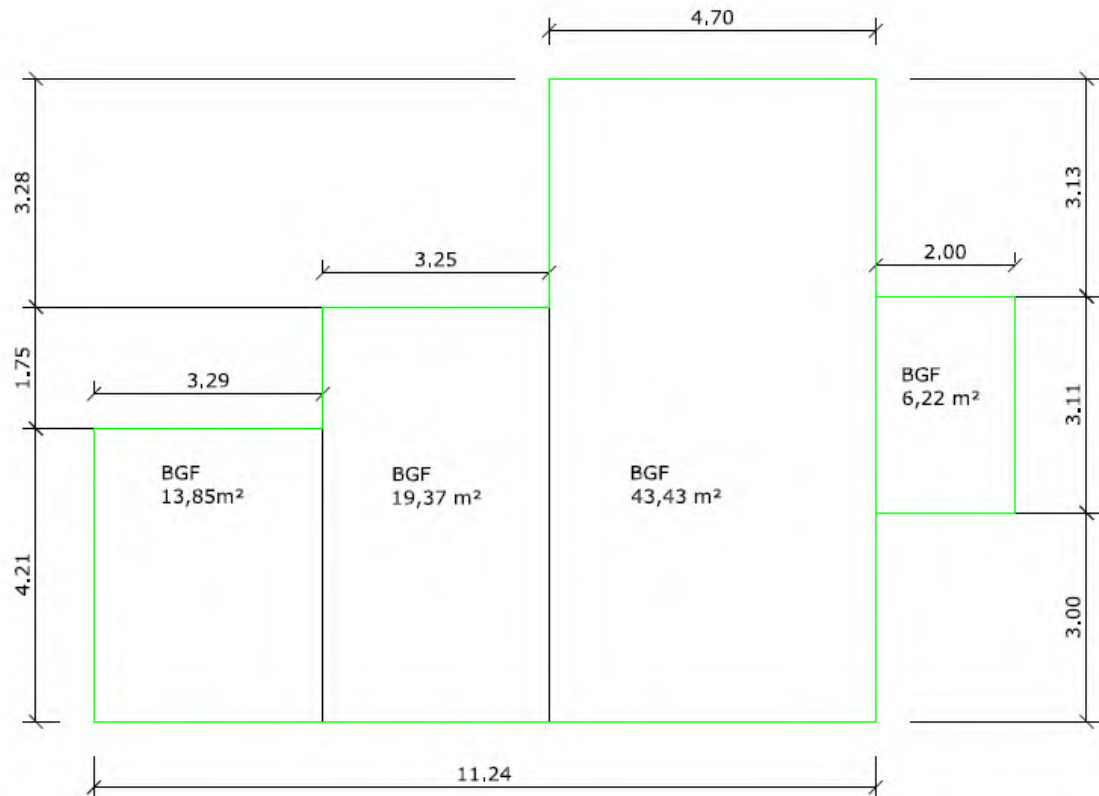
Küche	11,54 m ²
Wohnzimmer	24,27 m ²
Bad	4,40 m ²
Flur	7,37 m ²
Vorbau	4,54 m ²
Wohnfläche im Erdgeschoss	52,12 m²

Dachgeschoss:

Kinderzimmer	12,29 m ²
Kinderzimmer	11,94 m ²
Durchgangszimmer	10,92 m ²
Schlafzimmer	10,80 m ²
WC	2,18 m ²
Loggia	1/4 * 6,22 m ²
Flur	9,90 m ² - Treppe
	<u>~ 6,00 m²</u>
Wohnfläche im Dachgeschoss	55,69 m²

Wohnfläche insgesamt rund

108 m²



Brutto Grundflächen und Außenmaße

Ursprungsgebäude

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Südwestlicher Anbau

Keller, Erdgeschoss		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.03	620	690	795	955	1195

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

Loggia

Keller, Erdgeschoss		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560

Zuordnung der Bauteile nach Gebäudetypen und Brutto Geschossflächen (BGF)

Das Gebäude kann in einzelne Baukörper unterteilt und den Gebäudetypen nach der ImmoWertV zugeordnet werden. Die Aneinanderreihung ist dann mit einem Reihenhendhaus vergleichbar, so dass die Typen 2.21, 2.03, 2.33 und 2.23 herangezogen werden. Die Loggia auf dem Vorbau (Typ 2.23) wird mit einem Zuschlag von 100 €/m² BGF berücksichtigt.

Ursprungsgebäude Typ 2.21	2* 43,43 m ²	86,86 m ²
Vorbau Typ 2.23	6,22 m ²	6,22 m ²
Anbau Typ 2.33	2* 19,37 m ²	38,74 m ²
Anbau (Heizraum) Typ 2.03	2* 13,85 m ²	<u>27,70 m²</u>
Summe BGF		159,52 m²

Normalherstellungskosten NHK 2010 der Gebäudetypen

Die Normalherstellungskosten der Gebäudetypen sind abhängig von der Ausstattung des Gebäudes. Die jeweiligen NHK sind in 5 Standardstufen unterteilt, die Gewichtung der einzelnen Ausstattungsmerkmale ist ebenfalls in der ImmoWertV bewertet. Die nachfolgende Tabelle zeigt für das Gebäude einen überwiegenden Ausstattungsstandard der Stufe 2 mit Elementen der Stufen 1 und 3.

NHK 2010 für den Gebäudetyp 2.21 mit der vorhandenen Ausstattung

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 2.21						
Außenwände	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	23%
Dach	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	15%
Fenster und Außentüren	0,00	0,75	0,25	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	0,25	0,75	0,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	6%
Gebäudeart 2.21	740	825	945	1.140	1.425	
Kostenkennwerte	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,190	0,715	0,095	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	11,40	46,48	6,65	0,00	0,00	65

Kostenkennwert (Summe)	140,60 €/m ²	589,88 €/m ²	89,78 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	820 €/m² BGF
------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------------	--------------------------	------------------------------------

Gesamtnutzungsdauer

Die rechnerische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird bezogen auf die Gebäudeausstattung mit **65 Jahren** ermittelt. Sie wird modellkonform angesetzt.

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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugendichtstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzerkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblindmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Fluxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachplatte, Faserzementplatten / Weipfatten, keine bis geringe Dachdämmung	50,00% Einfache Betondachplatte oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Rollendichtung; Rinnen und Fallrinne aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrasse; Konstruktion in besonders dichtem, schweres Massivdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarddach-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, betonierte Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrinne aus Kupfer; Passivhausstandard	100,00% 15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	50,00% Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	100,00% 11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	75,00% massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsalen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Plienvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfüllungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	100,00% 11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzballendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	100,00% Holzballendecken mit Füllung, Kappdeckeln; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzballendecken mit Tritt- und Lufschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettens); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	100,00% 11%
Fußböden	ohne Belag	100,00% Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	100,00% 5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Sand-WC, ; Installation auf Putz, Ofarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	100,00% I Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	I Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gaste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bilder/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendecks)	100,00% 9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	100,00% Fern- oder Zentralheizung, einfache Gasanlagen, wasserthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperaturkessel, Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	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 Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Lüftung teilweise auf Putz	25,00% wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	75,00% zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	100,00% 6%
		100,00%				100,00%

NHK 2010 für den Gebäudetyp 2.23 mit der vorhandenen Ausstattung

Gebäudeart 2.23 Kostenkennwerte	865 €/m ²	965 €/m ²	1.105 €/m ²	1.335 €/m ²	1.670 €/m ²																											
Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,190	0,715	0,095	0,000	0,000	1,00																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th><th colspan="5">Standardstufe</th><th rowspan="2"></th></tr> <tr> <th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</td><td>60</td><td>65</td><td>70</td><td>75</td><td>80</td><td></td></tr> <tr> <td>rechnerische Gesamtnutzungsdauer</td><td>11,40</td><td>46,48</td><td>6,65</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>65</td></tr> </tbody> </table>								Standardstufe						1	2	3	4	5	Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80		rechnerische Gesamtnutzungsdauer	11,40	46,48	6,65	0,00	0,00	65
	Standardstufe																															
	1	2	3	4	5																											
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80																											
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	11,40	46,48	6,65	0,00	0,00	65																										
Kostenkennwert (Summe)	164,35 €/m ²	689,98 €/m ²	104,98 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	959 €/m ² BGF																										

Für die auf dem Flachdach des Typ 2.23 hergestellte Loggia mit Belag und Geländer wird ein Zuschlag von 100 €/m² BGF angesetzt.

NHK 2010 für den Gebäudetyp 2.33 mit der vorhandenen Ausstattung

Gebäudeart 2.33 Kostenkennwerte	735 €/m ²	820 €/m ²	940 €/m ²	1.135 €/m ²	1.415 €/m ²																											
Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,190	0,715	0,095	0,000	0,000	1,00																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th><th colspan="5">Standardstufe</th><th rowspan="2"></th></tr> <tr> <th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</td><td>60</td><td>65</td><td>70</td><td>75</td><td>80</td><td></td></tr> <tr> <td>rechnerische Gesamtnutzungsdauer</td><td>11,40</td><td>46,48</td><td>6,65</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>65</td></tr> </tbody> </table>								Standardstufe						1	2	3	4	5	Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80		rechnerische Gesamtnutzungsdauer	11,40	46,48	6,65	0,00	0,00	65
	Standardstufe																															
	1	2	3	4	5																											
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80																											
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	11,40	46,48	6,65	0,00	0,00	65																										
Kostenkennwert (Summe)	139,65 €/m ²	586,30 €/m ²	89,30 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	815 €/m ² BGF																										

NHK 2010 für den Gebäudetyp 2.03 mit der vorhandenen Ausstattung

Gebäudeart 2.03 Kostenkennwerte	665 €/m ²	735 €/m ²	845 €/m ²	1.020 €/m ²	1.275 €/m ²																											
Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,190	0,715	0,095	0,000	0,000	1,00																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th><th colspan="5">Standardstufe</th><th rowspan="2"></th></tr> <tr> <th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</td><td>60</td><td>65</td><td>70</td><td>75</td><td>80</td><td></td></tr> <tr> <td>rechnerische Gesamtnutzungsdauer</td><td>11,40</td><td>46,48</td><td>6,65</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>65</td></tr> </tbody> </table>								Standardstufe						1	2	3	4	5	Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80		rechnerische Gesamtnutzungsdauer	11,40	46,48	6,65	0,00	0,00	65
	Standardstufe																															
	1	2	3	4	5																											
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80																											
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	11,40	46,48	6,65	0,00	0,00	65																										
Kostenkennwert (Summe)	126,35 €/m ²	525,53 €/m ²	80,28 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	732 €/m ² BGF																										

Normalherstellungskosten NHK 2010

Mit den Kostenkennwerten und der ermittelten BGF errechnen sich die Normalherstellungskosten des Gebäudes im Jahr 2010:

Ursprungsgebäude Typ 2.21	86,86 m ² * 820 €/m ²	71.225 €
Vorbau Typ 2.23	6,22 m ² * 1.059 €/m ²	6.587 €
Anbau Typ 2.33	38,74 m ² * 815 €/m ²	31.573 €
Anbau (Heizraum) Typ 2.03	27,70 m ² * 732 €/m ²	20.276 €
Summe NHK 2010		129.661 €

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters. Das Alter des Ursprungsgebäudes kann nur fiktiv angesetzt werden, Bauunterlagen sind nicht vorhanden. Zum Zeitpunkt als die Anbauten errichtet wurden, kann man ein Alter von rund 60 Jahren annehmen und im Zuge der Anbauten eine umfassende Modernisierung. Die Anbauten habe ich auf das Baujahr 1970 geschätzt. Die Restnutzungsdauer des Ursprungsgebäudes nach Anbau und Modernisierung schätze ich auf rund 45 Jahre, somit bis zum Jahr 2015 und damit das fiktive Baujahr 1950.

Mit der ermittelten BGF und den Baujahren der Anbauten errechnet sich dann ein gewichtetes mittleres Baujahr:

Ursprungsgebäude Typ 2.21	86,86 m ² * 1950	169.377
Vorbau Typ 2.23	6,22 m ² * 1980	12.313
Anbau Typ 2.33	38,74 m ² * 1970	76.318
Anbau (Heizraum) Typ 2.03	27,70 m ² * 1970	<u>54.569</u>
Summen	159,52 m ²	312.577
Mittleres Baujahr	312.577/ 159,52	1959

Das Gebäude ist vermutlich zusammen mit dem Neubau des Vorbaus nochmals modernisiert worden, ich unterstelle in 1980 einen mittleren Modernisierungsgrad mit 8 Modernisierungspunkten.

Fktives Baujahr	1959
Restnutzungsdauer nach Modernisierung in 1980	45 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2025
Fiktives Baujahr	1960

Eine weitere Modernisierung fällt mit dem Einbau der Heizungsanlage im Jahr 1991 zusammen. Ich schätze wiederum eine mittlere Modernisierung mit 8 Punkten, bei der vermutlich auch die Außenwandverkleidung hergestellt wurde.

Fktives Baujahr	1960
Restnutzungsdauer nach Modernisierung in 1991	38 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2029
Fiktives Baujahr	1964

Die letzte Modernisierung fällt vermutlich mit der Übernahme des Gebäudes in den Jahren 2010 bzw. 2011 zusammen. Der Eindruck beim Ortstermin lässt auf eine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung schließen.

Fktives Baujahr	1964
Restnutzungsdauer nach Modernisierung in 2011	23 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2034
Fiktives Baujahr	1969

Rechnerische Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag im Jahr 2022 beträgt somit **12 Jahre**.

Beim Ortstermin am 17. Dezember 2025 und den dabei gewonnenen Eindrücken, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes von maximal 10 Jahren zulassen, ist der ermittelte Wert von 12 Jahren bezogen auf das Jahr 2022 plausibel und wird für die Wertermittlung angesetzt.

Restnutzungsdauer nach Anbau und Modernisierung 1970

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1970	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1905	
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 Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	≥ 18
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

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

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 $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$.

		a	b	c
Modernisierungspunkte	18	0,2000	0,4400	0,9420
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65			
Alter:	65			
Relatives Alter:	100%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 13,00 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -28,60 \\
 c \cdot \text{GND} & = 61,23 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad 46 \quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$

Restnutzungsdauer nach Anbau und Modernisierung 1980

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	1980	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1959	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	21	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	20	8
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	8	0,5000	1,1000	1,0000
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65			
Alter:	21			
Relatives Alter:	32%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 3,39 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -23,10 \\
 c \cdot GND & = 65,00 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad 45 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

Restnutzungsdauer nach Modernisierung 1991

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:	1991	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1960	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	31	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1 2 3 2
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	8
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	8	0,5000	1,1000	1,0000
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65			
Alter:	31			
Relatives Alter:	48%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 7,39 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -34,10 \\
 c \cdot GND & = 65,00 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad 38 \quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$

Restnutzungsdauer nach Modernisierung 2011

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2011	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1964	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	47	
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	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	4
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

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

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 $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$.

	a	b	c
Modernisierungspunkte	4	0,7300	1,5770
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65		1,1133
Alter:	47		
Relatives Alter:	72%		

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : \text{GND} = 24,81 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -74,12 \\
 c \cdot \text{GND} & = 72,36 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad 23 \quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$

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.

Energetische Qualität Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres, energetisch nicht saniertes Bestandsgebäude, das im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG keinesfalls gerecht werden kann.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Gebäude dieser Art haben regelmäßig einen Endenergiebedarf von über 300 kWh/m² im Jahr und sind damit in die **Energieeffizienzklasse H** einzuordnen.

Eine genaue Analyse der energetischen Verhältnisse ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich, auf den zu erstellenden Energieausweis wird verwiesen.

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. Das Risiko wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften erfasst.

Anmerkung

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

5. Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein **Einfamilienhaus**.

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

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** auf der Grundlage der ImmoWertV und der Sachwertrichtlinie SW-RL mit 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 zusätzlich der Ertragswert ermittelt.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich aus den folgenden Komponenten:

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

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall aus dem Sachwert abgeleitet.

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:

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

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

5.1 Bodenwert Flurstücke 679/1 und 3819/1

Bodenrichtwert

Eine am 17.12.2025 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der vom Gutachterausschusses ermittelte Bodenrichtwert für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den **01.01.2022** mit **48 €/m²** angegeben wird. Zum Stichtag 01.01.2024 hat sich der Wert nicht verändert.

Auszug aus dem Geoportal Hessen



Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Mischgebiet
- Grundstücksfläche 600 m²

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

- Flurstücke 679/1 und 3819/1
- Erschließung abgeschlossen
- Mischgebiet
- Grundstücksfläche 182 m²

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 600 m² großes Grundstück. Die Bewertungsgrundstücke haben eine Grundstücksgröße von zusammen 182 m².

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

Grundstücksgröße	600 m ²	1,02
	182 m ²	1,30

Die festgestellten Umrechnungskoeffizienten ergeben einen Umrechnungsfaktor von ca. $1,30 / 1,02 = \mathbf{1,28}$.

**Umrechnungs-
koeffizienten für
abweichende
Flächengrößen**
**Amt für Boden-
management**

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

**Anpassung wegen der
Lage**

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks im Ortskern von Mandeln.

**Anpassung aufgrund
des Stichtages**

Der Bodenrichtwert ist in den Jahren zwischen 2022 und 2024 nicht gestiegen, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

**Erschließungsbei-
tragsfreier Bodenwert**

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert für die wirtschaftliche Einheit:

Bodenrichtwert	48,00 €/m ²
* Anpassungen wegen der Größe	1,28
= spezifischer erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	61,44 €/m ²
* Grundstücksgröße	182 m ²
= rechnerischer Bodenwert	11.182 €
= erschließungsfreier Bodenwert	11.182 €

5.2 Sachwertverfahren

5.2.1 Sachwert und Alterswertminderung

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

Für das Bewertungsmodell wurden in dem für den Wertermittlungsstichtag anwendbaren **Immobilienmarktbericht 2023** regionale Auswertungen veröffentlicht. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt.

Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudeart Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17% Baunebenkosten angegeben.

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen sind die Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 bereits aus den einzelnen Gebäudetypen und den zugehörigen BGF ermittelt worden, sie betragen **129.661 €**.

Korrekturen und Anpassungen

Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im 3. Quartal 2022 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

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

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

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

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

- 3. Quartal 2022 mit **118,9** Bezugsjahr ist das Jahr 2021

Herstellungskosten im Jahr 2022

Die Herstellungskosten für das Wohnhaus berechnen sich wie folgt:

Ausgangswert	129.661 €
* Baupreisentwicklung 2010 - 2021	1,410
* Baupreisentwicklung 2021 - III/2022	1,189
= Herstellungskosten	217.375 €

Sachwert des Gebäudes nach der linearen Alterswertminderung

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 12 Jahren erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $53/65 = 81,5\%$ der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten Wohnhaus	217.375 €
– 81,5% Alterswertminderung	<u>- 177.161 €</u>
vorläufiger Sachwert des Gebäudes	40.214 €

5.2.2 Sachwert und Marktanpassung

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Der Gesamtsachwert des Gebäudes und des Grundstücks berechnet sich aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und dem Bodenwert. Dem stark modernisierungsbedürftigen Gartenhaus werden noch 500 € beigemessen.

Sachwert der baulichen Anlagen	40.214 €
+ Sachwert des Gartenhauses	500 €
+ Sachwert der befestigten Außenanlagen 3%	1.206 €
+ erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	<u>11.182 €</u>
= vorläufiger Sachwert	53.102 €

Sachwertfaktor

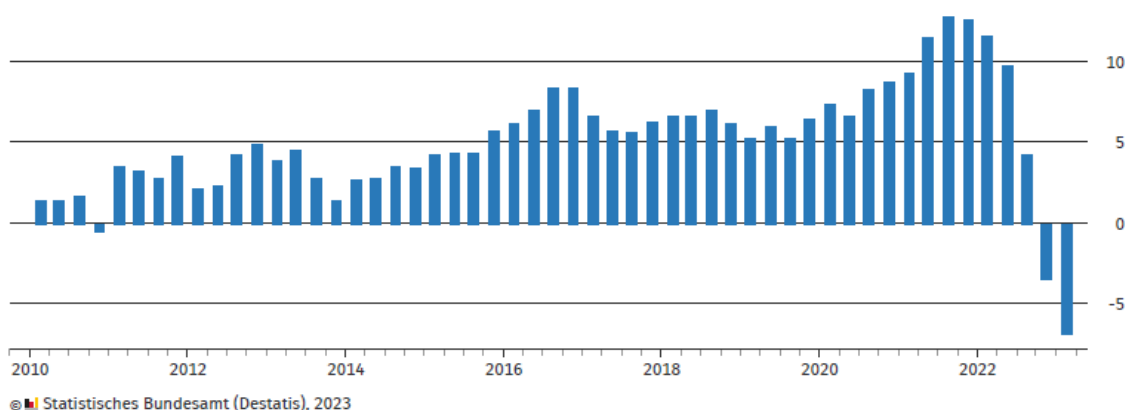
Im **Immobilienmarktbericht 2023** für die Region Mittelhessen sind Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 12.09.2012 veröffentlicht. Die Datenbasis dieses Berichtes sind die Jahre 2021 und 2022, insofern spiegelt er den Markt am Wertermittlungsstichtag nicht mehr wider. In den Jahren 2020 und insbesondere 2021 wurden auch in ländlichen Bereichen sehr hohe Preise für Immobilien gezahlt.

Mit Beginn des Ukrainekrieges und der starken Anhebung der Leitzinsen durch die EZB und den dadurch bedingten Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite, sind die Preise zum Ende des Jahres 2022 stark gefallen.

Gegenüber dem 1. Quartal 2022 sind in ländlichen Gebieten ca. 8% Preisabschlag vom statistischen Bundesamt ermittelt worden. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag schätze ich einen Abschlag von 5%.

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



Sachwertfaktor

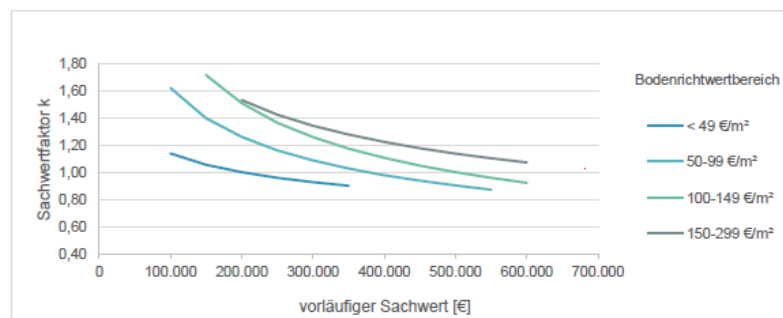
Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 53.000 € kann in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Bodenwerten bis 49 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 43 €/m²) angegebenen Werten ein Sachwertfaktor von ca. 1,30 extrapoliert werden.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023

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	1,14	1,63		
150.000	1,06	1,40	1,72	
200.000	1,01	1,27	1,51	1,54
250.000	0,96	1,17	1,37	1,43
300.000	0,93	1,09	1,26	1,35
350.000	0,91	1,03	1,18	1,28
400.000		0,98	1,11	1,23
450.000		0,94	1,06	1,18
500.000		0,91	1,01	1,14
550.000		0,88	0,96	1,11
600.000			0,93	1,08

Merkmale der Datengrundlage				
Anzahl Kauffälle	13	127	98	85
Kauffälle Jahrgang	2021-2022	2021-2022	2021-2022	2021-2022
Bestimmtheitsmaß R²	0,32	0,34	0,46	0,38
Ø vorl. Sachwert [€]	232.235	285.966	328.364	362.312
Ø Grundstücksgröße [m²]	773	762	732	690
Ø BRW [€/m²]	43	75	119	199
Ø RND [Jahre]	33	36	37	33
Ø Standardstufe	2,6	2,7	2,8	2,6
Ø BGF [m²]	347	347	341	362
Ø Wohnfläche [m²]	155	156	160	166
Ø Wert Außenanlage [€]	8.160	9.333	10.468	8.779
Ø Wert Nebengebäude [€]	4.130	4.926	6.786	6.164
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,15	0,19	0,23	0,31
Ø Gebädefaktor [€/m² bereinigter KP/Wohnfläche]	1.493	2.102	2.551	2.848



Vorläufiger reparationsfreier Sachwert

Der vorläufige reparationsfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	53.102 €
* Sachwertfaktor laut Immobilienmarktbericht 2023	~ 1,30
* Wertabschlag wegen Preisrückgang	0,95

Vorläufiger Sachwert 65.581 €

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

5.3 Ertragswertverfahren, Plausibilitätskontrolle

5.3.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für das Einfamilienhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt.

Ausstattung der Wohnungen Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an, die in etwa der unter Punkt 2 eingefügten Tabelle zum Ausstattungsstandard entspricht. Für das Wohnhaus ist insbesondere wegen der energetischen Eigenschaften eine Ausstattung vergleichbar dem Baujahr 1970 anzusetzen.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 108 m² mit **einfacher bis mittlerer** Ausstattung des der Ausstattung entsprechenden Baujahrs 1970 für die Lage in Mandeln eine durchschnittliche Wohnraummiete von 4,60 €/m² aus.

Miete nach Mika 2023

Mika - Mietwertkalkulator 2023

durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1-2023)

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Dietzhölztal
Gemarkung	Mandeln
angesetzter Bodenrichtwert	48 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1970
Ausstattung	einfach (1,6)
Wohnfläche	110 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023)	4,60 €/m ²
entspricht einer Miete von	506,00 €

Mietwert

Den Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache schätze ich am Stichtag 15.08.2022 pro Monat somit:

Wohnhaus	108 m ² * 4,60 €/m ² =	497 €
Zuschlag für Einfamilienhaus	~ 0,50 €/m ² * 108 m ² ~	53 €
Mietwert pro Monat		550 €

Abzüge für Durchgangszimmer und Höhenunterschiede in den Etagen bleiben bei der Plausibilitätskontrolle unberücksichtigt.

Jährlicher Rohertrag

Im Weiteren wird eine Nettokaltmiete **von 550 €/Monat** als nachhaltig erzielbar angesehen.

Auf dieser Grundlage berechnet sich der folgende jährliche Rohertrag:

Grundstück insgesamt **6.600 €/Jahr**

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2021 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe)

Oktober 2021 = 104,3 und Oktober 2001 = 77,1; $104,3/77,1 = 1,353$

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV und die II. Berechnungsverordnung werden die Verwaltungskosten mit Preisbasis 2001 auf 230 € je Haus modellkonform geschätzt.

Für das **Wohnhaus** schätze ich die Verwaltungskosten auf

$230 \text{ €/Jahr} \cdot 1,353 =$ **311 €/Jahr**

Instandhaltungskosten

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

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

Auf die Mietfläche des Hauses bezogen sind das:

$108 \text{ m}^2 \cdot 9,00 \text{ €/m}^2 \cdot 1,353 =$ **1.315 €/Jahr**

Mietausfallwagnis

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

$2\% \text{ von } 6.600 \text{ €} =$ **132 €/Jahr**

Bewirtschaftungskosten insgesamt

Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	311 €/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnhaus	1.315 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>132 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund 1.758 €/Jahr

Das sind ca. 27% vom Rohertrag.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

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

9.4.1 Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)										
Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Größe [m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
EFH unvermietete Objekte										
2021 (2020-2021)	0,6	0,7	29,7	7,4	397	5,46 (3,55 - 8,25 €)	102 (32 - 260 €/m²)	161	36	25
2022 (2021-2022)	0,6	0,5	31,3	7,5	267	6,46 (4,19 - 9,50 €)	118 (34 - 300 €/m²)	157	38	22

Immobilienmarktbericht 2023 (Amt für Bodenmanagement (AfB) Marburg)

Liegenschaftszinssatz nach Statistik AfB

Für unvermietete Einfamilienhäuser werden in dem für den Wertermittlungsstichtag relevanten Immobilienmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze in der Bandbreite von 0,60% ± 0,60% bei einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren, einer mittleren Größe von 157 m² und einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 118 €/m² genannt.

Lage des Objektes

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

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund der Lage mit einem Bodenrichtwert von 48 €/m² und einer weit unter dem Schnitt liegenden Restnutzungsdauer von 12 Jahren einen Liegenschaftszinssatz **von 1,00%.**



5.3.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 1,00% und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren erhält man für das Einfamilienhaus einen Ertragsvervielfältiger von 11,2551.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	6.600 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	1.758 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	4.842 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 1,00% von 11.182 €	112 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	4.730 €/Jahr
* Vervielfältiger	11,2551
= vorläufiger Ertragswert	53.237 €
+ Bodenwert	11.182 €
vorläufiger Ertragswert	64.419 €

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

Der vorläufige Ertragswert von 64.419 € bestätigt den ermittelten vorläufigen Sachwert von 65.581 €.

5.4 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 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 12 Jahren ermöglicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen wird nicht gesondert berücksichtigt, da kleinere Unterhaltungsrückstände, wie z. B. die Erneuerung der Tapeten und Bodenbeläge oder der Rollladengurte auch im Ansatz der Restnutzungsdauer, bzw. in der Alterswertminderung enthalten sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die folgenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale wirken sich wertmindernd aus.

Ein Energiepass liegt nicht vor, ein Wertabschlag von 500 € ist sachgerecht. Für die asbesthaltige Dacheindeckung und weitere bauzeitbedingt vorhandene Schadstoffe schätze ich einen Abschlag von 1.000 €.

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale - 1.500 €

Weitere objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Höhenunterschiede innerhalb von Geschossen, geringe Raumhöhen, eine überalterte Heizungsanlage, nicht ausreichende Stellplatzflächen auf dem Grundstück und die gesamte Erreichbarkeit des Grundstücks können ebenso außer Acht gelassen werden wie der vorhandene Kriechkeller.

6. 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 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Berechnung des Sachwertes

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

	Vorläufiger reparaturfreier Sachwert	65.581 €
-	besondere objektspezifische Merkmale	<u>- 1.500 €</u>
=	Sachwert	64.081 €

Verkehrswert

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

**Gemarkung Mandeln, Flur 5,
Flurstücke 679/1 und 3819/1
in wirtschaftlicher Einheit
Hohler Weg 4, Größe 182 m²**

zum Wertermittlungstichtag 15. August 2022 auf rund

64.000 €

Der Wert ist nach dem Sachwertverfahren ermittelt worden.

Der zur Kontrolle zusätzlich ermittelte reparaturfreie Ertragswert für das Grundeigentum bestätigt den Verkehrswert hinlänglich.

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

Sinn- Fleisbach, den 29. Dezember 2025

