



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

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

**Amtsgericht Dillenburg  
Wilhelmstraße 7**

**35683 Dillenburg**

Dipl.- Ing. (TU)  
**Hans Werner Beck**

Drosselweg 6  
35764 Sinn- Fleisbach

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

**Aktenzeichen 8 K 1/26**

## **Verkehrswertgutachten**

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von **Steinbrücken Blatt 1620**,  
unter der lfd. Nr. 9 eingetragene Grundstück

**Gemarkung Steinbrücken,  
Flur 19, Flurstück 370/1  
Gebäude- und Freifläche, 551 m<sup>2</sup>  
35716 Dietzhölztal**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Dillenburg**  
Wilhelmstraße 7  
35683 Dillenburg

**Ausfertigung für das ZVG-Portal**

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

|        |                                                                                           |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt | <b>Grundbuch Blatt 1620<br/>Dietzhöhlztal- Steinbrücken,<br/>Flur 20, Flurstück 370/1</b> |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Wertermittlungsstichtag    | <b>30.06.2026</b> |
| Baujahr / fiktives Baujahr | 2024              |
| Restnutzungsdauer          | 75 Jahre          |

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche Flur 19, Flurstück 370/1 | 551 m <sup>2</sup> |
| Bodenwert erschließungsbeitragsfrei        | 36.796 €           |

|                                                        |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Sachwert</b>                                        |             |
| Sachwert der <b>fertiggestellten</b> baulichen Anlagen | 653.570 €   |
| Sachwert der baulichen Außenanlagen                    | 0 €         |
| Sachwertfaktor                                         | 0,74        |
| Abschlag wegen der Einpassung auf dem Grundstück       | 0,90        |
| vorläufiger reparaturfreier Sachwert                   | 459.784 €   |
| Fertigstellungsrückstand                               | - 115.000 € |
| Risiko der Standsicherheit der Hangstützwände          | - 50.000 €  |

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | <b>295.000 €</b> |
|---------------------|------------------|

**Die Standsicherheit der hergestellten Hangstützwände ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht an jeder Stelle nachzuweisen. Eine fachliche Beurteilung mit einem statischen Nachweis von zu ergreifenden Maßnahmen ist ebenso zwingend notwendig, wie die feste Absicherung der bis zu 4,50 m hohen Absturzkanten. Sofern die Standsicherheit nicht nachgewiesen werden kann ist Gefahr in Verzug.**

- Das Gebäude wurde nie bezogen, **der Innenausbau ist nicht fertiggestellt.**
- Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht bestellt.
- **Ein Zwangsverwalter ist bestellt, AZ 8 L 1/26.**
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Ein Energiepass wurde mir nicht vorgelegt, aufgrund des Baujahrs ist davon auszugehen, dass ein solcher mindestens bei der Bauaufsichtsbehörde AZ 2022-BA-05-012 vorliegt.
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                      |           |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Auftrag .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Allgemeines .....</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Wertrelevante Grundstücksmerkmale .....</b>       | <b>7</b>  |
| 3.1       | Lage.....                                            | 7         |
| 3.2       | Rechtliche Gegebenheiten.....                        | 10        |
| 3.3       | Bauliche Anlagen.....                                | 11        |
| 3.3.1     | Beschreibung des Wohnhauses .....                    | 11        |
| 3.3.2     | Flächenermittlungen und Ausstattung .....            | 16        |
| 3.4       | Sonstiges.....                                       | 20        |
| <b>4.</b> | <b>Wertermittlung.....</b>                           | <b>21</b> |
| 4.1       | Verfahrenswahl .....                                 | 21        |
| 4.2       | Bodenwert .....                                      | 22        |
| 4.3       | Sachwertverfahren .....                              | 24        |
| 4.3.1     | Herstellungskosten des Gebäudes .....                | 24        |
| 4.3.2     | Sachwert und Marktanpassung.....                     | 26        |
| 4.4       | Vergleichswert mit Vergleichsfaktoren .....          | 28        |
| 4.5       | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale..... | 30        |
| <b>5.</b> | <b>Verkehrswert.....</b>                             | <b>32</b> |



## 1. Auftrag

**Beschluss vom  
21.01.2026,  
Aktenzeichen  
8 K 1/26**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben vom 19.05.2026 und Beschluss vom 21.01.2026, Aktenzeichen 8 K 1/26, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das

- im Grundbuch von **Steinbrücken, Blatt 1620**,  
unter der lfd. Nr. 9 eingetragene Grundstück,  
Gemarkung Steinbrücken, Flur 19, Flurstück 370/1,  
Gebäude- und Freifläche,  
Größe 551 m<sup>2</sup>

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

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

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



## 2. Allgemeines

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mitarbeit an diesem Gutachten</b>                                                 | Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Zweck des Gutachtens</b>                                                          | Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bewertungsobjekt</b>                                                              | Es handelt sich um ein in Dietzhölztal- Steinbrücken gelegenes Grundstück, das in den Jahren 2023/ 2024 mit einem Zweifamilienwohnhaus in Holz-Ständerbauweise als „Fertighaus“ bebaut wurde. Das eingeschossige Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist als Wohnraum vorgesehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Eigentümer</b>                                                                    | Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Wertermittlungstichtag</b>                                                        | Die Ortsbesichtigung wurde am <b>30. Juni 2026</b> durchgeführt, dieser Tag gilt auch als Wertermittlungstichtag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ortsbesichtigung</b>                                                              | <p>Mit Schreiben vom 20.05.2026 habe ich um einen Ortstermin zwecks Innenbesichtigung des Objektes und um Bestätigung bis zum 19.06.2026 gebeten. Am 22.06.2026 teilte die Eigentümerin mit, dass das Gebäude am 27.01.2026 durch die Zwangsverwalterin in Besitz genommen wurde.</p> <p>Die Ortsbesichtigung wurde sodann mit der Zwangsverwalterin für den <b>30.06.2026</b> vereinbart und in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr durchgeführt.</p> <p>Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frau Rechtsanwältin Orth in Vertretung der Zwangsverwalterin</li> <li>• Frau Barbara Beck</li> <li>• und der Unterzeichnende.</li> </ul> <p>Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 33 Digitalfotos gefertigt.</p> |
| <b>Grundbuchrechtliche Angaben</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amtsgericht Dillenburg</li> <li>• Grundbuch von Steinbrücken,</li> <li>• Blatt 1620,</li> <li>• Gemarkung Steinbrücken,</li> <li>• Lfd. Nr. 9, Flur 19, Flurstück 370/1,</li> <li>• Gebäude- und Freifläche, , Größe 551 m²</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.01.2026</li> <li>• Auskunft aus der Altflächendatei vom 26.05.2026</li> <li>• Grundbuchauszug, Abdruck vom 12.01.2026, Seiten 1 bis 9</li> <li>• Baugenehmigungsunterlagen des Lahn-Dill-Kreis AZ 2022-BA-05-012 zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses</li> <li>• Befreiungsbescheid vom 30.11.2022 von der festgesetzten Firstrichtung und Überschreitung des Höchstwertes für die Geschossflächenzahl</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |



### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

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

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

### **Wesentliche Literatur**

- Kleiber, Wolfgang  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch  
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen  
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien  
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.  
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen  
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,  
Stand 2/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell  
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber  
Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten, herausgegeben von  
der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte  
beim Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2026 für den Bereich der  
Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und  
der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der  
Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

### 3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage

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

**Entfernungen**

- zur Stadt Dillenburg 12 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 50 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 115 km
- nach Wiesbaden 110 km

**Verkehrsanbindung**

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 13,0 km entfernt
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 13,0 km entfernt
- Nächste Bushaltestelle ca. 100 m vom Objekt entfernt

**Internetpräsenz der Gemeinde Dietzhölztal**

*Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 3.744,47 ha.*

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

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

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

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

*Daneben in den Ortsteilen Ewersbach, Mandeln und Steinbrücken Versammlungsstätten der Freien evangelischen Gemeinde und im Ortsteil Ewersbach eine katholische Kirche. Ein Altenpflegeheim mit ca. 100 Plätzen rundet das gute Infrastrukturangebot in Ewersbach ab.*

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

*Der größte Arbeitgeber in Dietzhölztal ist die Firma Rittal mit Werken in Steinbrücken und in Ewersbach. Daneben haben sich vor allem im Gewerbegebiet "In der Heg I" über 30 kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Im Anschluss daran wurden im Gewerbegebiet "In der Heg II" weitere Gewerbeflächen (ca. 60.000 m<sup>2</sup>) ausgewiesen und stehen zum Verkauf bereit.*

**Bevölkerungsentwicklung**

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

Im Ortsteil Steinbrücken sank die Bevölkerung von 1.066 im Jahr 1999 auf 776 Einwohner im Jahr 2025.

**Lage im Gemeindegebiet**

Das Objekt liegt im Ortskern des Ortsteils Steinbrücken, einem Ort mit überwiegend dörflichem Charakter. Die Erschließungsstraße zweigt nach Nordwesten von der Ortsdurchfahrt (L 3043) ab, das Objekt liegt ca. 50 m von der Landesstraße entfernt.

**Nähere Umgebung**

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise vorhanden. In der benachbarten Straße findet man auch Mehrfamilienwohnhäuser

**Topografie**

Das Bewertungsobjekt liegt an einem steil nach Osten fallenden Hang. Der Höhenunterschied an der straßenseitigen Grenze beträgt ca. 1,50 m.

Insgesamt fällt das Gelände des Grundstücks an der nördlichen Grenze von 345,48 m ü. NN auf 338,55 m ü. NN, somit ca. 7 Meter und an der südlichen Grenze von 343,72 m ü. NN auf 337,02 m ü. NN, somit 6,70 m.

Der Fußboden des Erdgeschosses liegt auf eine geodätische Höhe von 341,00 m über NN geplant, er liegt ca. 2,50 m bis 4,00 m über dem Straßenniveau an der Grenze (338,55 m ü. NN und 337,02 m ü. NN) und 4,48 m unter der Höhe des nordwestlichen Grenzpunkts.

**Grundstücksform**

Das Flurstück 370/1 hat eine langgestreckte Rechteckform mit einem günstigen Seitenverhältnis.

**Immissionen**

Die Erschließungsstraße ist eine Sammelstraße des Ortsteils Steinbrücken, sie erschließt den nordwestlichen Ortsteil und ist Zufahrtsstraße zum Sportplatz. Die von ihr ausgehenden Immissionen sind am Objekt nicht störend. Immissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet im Süden von Steinbrücken waren bei der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

**Lagebeurteilung**

Innerhalb des Ortsteils Steinbrücken besitzt der Bereich in dem das Objekt liegt aufgrund seiner Umgebung mit **offener Bebauung**, guter Bepflanzung und Begrünung, einen **mittleren Wohnwert**. Das Objekt selbst ist an der Westseite nahezu vollständig in den Hang eingegraben.



**Lagebeurteilung  
insgesamt**

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- Einfache bis mittlere Lage in einem Dorfgebiet von Dietzhölztal
- gute Erreichbarkeit der Ortsmitte der Kerngemeinde Dietzhölztal
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mittlere bis mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes
- starke Hanglage Richtung Osten
- gute Besonnungslage nach Süden und Osten
- mittlere Aussichtslage
- durch Verkehrsimmissionen nahezu unbelastete Lage

**Wo wird die Lage bei  
der Wertermittlung  
berücksichtigt?**

Bei der Auswahl von Vergleichsobjekten sowie in der Höhe des nachhaltig erzielbaren Ertrags (Miete) und beim Bodenwert.

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----|------------------------|-----|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Mietverträge</b>                                                                                      | Mietverträge lagen zur Erstattung des Gutachtens nicht vor. Das Gebäude ist nicht fertiggestellt, es steht zurzeit leer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
| <b>Gewerbliche Nutzung</b>                                                                               | Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin diente das Gebäude nur zu Wohnzwecken. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
| <b>Rechte und Lasten</b>                                                                                 | In Abteilung II des Grundbuchs sind laut Anschreiben des Amtsgerichts Dillenburg keine Eintragungen vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
| <b>Baurecht</b>                                                                                          | <p>Laut Auskunft der Gemeinde Dietzhölztal existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, <b>der Bebauungsplan "Am Stein + Aufm Heckelchen Nr. 2"</b> rechtskräftig seit dem 30.01.1968 mit den für das Bewertungsobjekt maßgebenden wesentlichen Festsetzungen:</p> <table> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet</td><td>WA</td></tr> <tr> <td>eingeschossig zwingend</td><td>Z I</td></tr> <tr> <td>GRZ/ GFZ</td><td>0,4/ 0,4</td></tr> <tr> <td colspan="2">Drempel zulässig, Satteldach, Dachneigung bis 50°, Firstrichtung Hauptgebäude, Baugrenzen und Baulinien</td></tr> </table>                                                                          | Allgemeines Wohngebiet | WA | eingeschossig zwingend | Z I | GRZ/ GFZ | 0,4/ 0,4 | Drempel zulässig, Satteldach, Dachneigung bis 50°, Firstrichtung Hauptgebäude, Baugrenzen und Baulinien |  |
| Allgemeines Wohngebiet                                                                                   | WA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
| eingeschossig zwingend                                                                                   | Z I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
| GRZ/ GFZ                                                                                                 | 0,4/ 0,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
| Drempel zulässig, Satteldach, Dachneigung bis 50°, Firstrichtung Hauptgebäude, Baugrenzen und Baulinien  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
| <b>Befreiungsbescheid des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises vom Baurecht<br/>AZ: 2022-BA-05-012</b> | <p>Für das vorgenannte Bauvorhaben wird Befreiung erteilt nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) - in der derzeit gültigen Fassung - von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgendem Umfang:</p> <p>Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Stein + Auf dem Heckelchen Nr. 2" der Gemeinde Dietzhölztal wird die Befreiung von der festgesetzten Firstrichtung zugelassen.</p> <p>Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Stein + Auf dem Heckelchen Nr. 2" der Gemeinde Dietzhölztal wird eine Überschreitung des zulässigen Höchstwertes für die Geschossflächenzahl von 0,4 um 0,11 zugelassen. Das entspricht 61,62 m<sup>2</sup>.</p> |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
| <b>Baulasten</b>                                                                                         | Laut Mitteilung des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises sind <b>keine Baulasten</b> im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Flurstücks eingetragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
| <b>Altlasten</b>                                                                                         | Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, vom 26.05.2026 liegt in der Altflächendatei des Landes Hessen <b>für das Bewertungsgrundstück nach aktueller Datenlage kein Eintrag vor.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |
| <b>Abgabenrechtliche Situation</b>                                                                       | Es wird unterstellt, dass die Erschließungsbeiträge entrichtet worden sind und in absehbarer Zeit keine Beiträge anfallen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |    |                        |     |          |          |                                                                                                         |  |

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Beschreibung des Wohnhauses

**Vorbemerkung**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der Ausstattung beruhen auf vorgelegten Unterlagen, Annahmen aufgrund des Baujahrs und örtlichen Feststellungen.

**Baujahr**

Für das Zweifamilienhaus auf dem Flurstück 370/1 wurde am 30.11.2022 die Baugenehmigung durch den Kreissauschuss des Lahn-Dill-Kreises erteilt. Es wird unterstellt, dass das „Fertighaus“ Fabrikat Massa Haus und die Stützwände zur Geländeabfangung weitgehend in den Jahren 2023 und 2024 errichtet wurden.

Das als Haustyp FamS 26.01 S bezeichnete Gebäude wurde offenbar als „Ausbauhaus“ bestellt, bei dem der Bauherr verschiedene Ausbauarbeiten in Eigenleistung erbringen kann.

**Baubeschreibung zum Bauantrag**

Der Bauherr beabsichtigt den Bau eines nicht unterkellerten Zweifamilienhauses mit einem Vollgeschoss der Gebäudeklasse (1) mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad sowie einer Kniestockhöhe von 0,80 m.

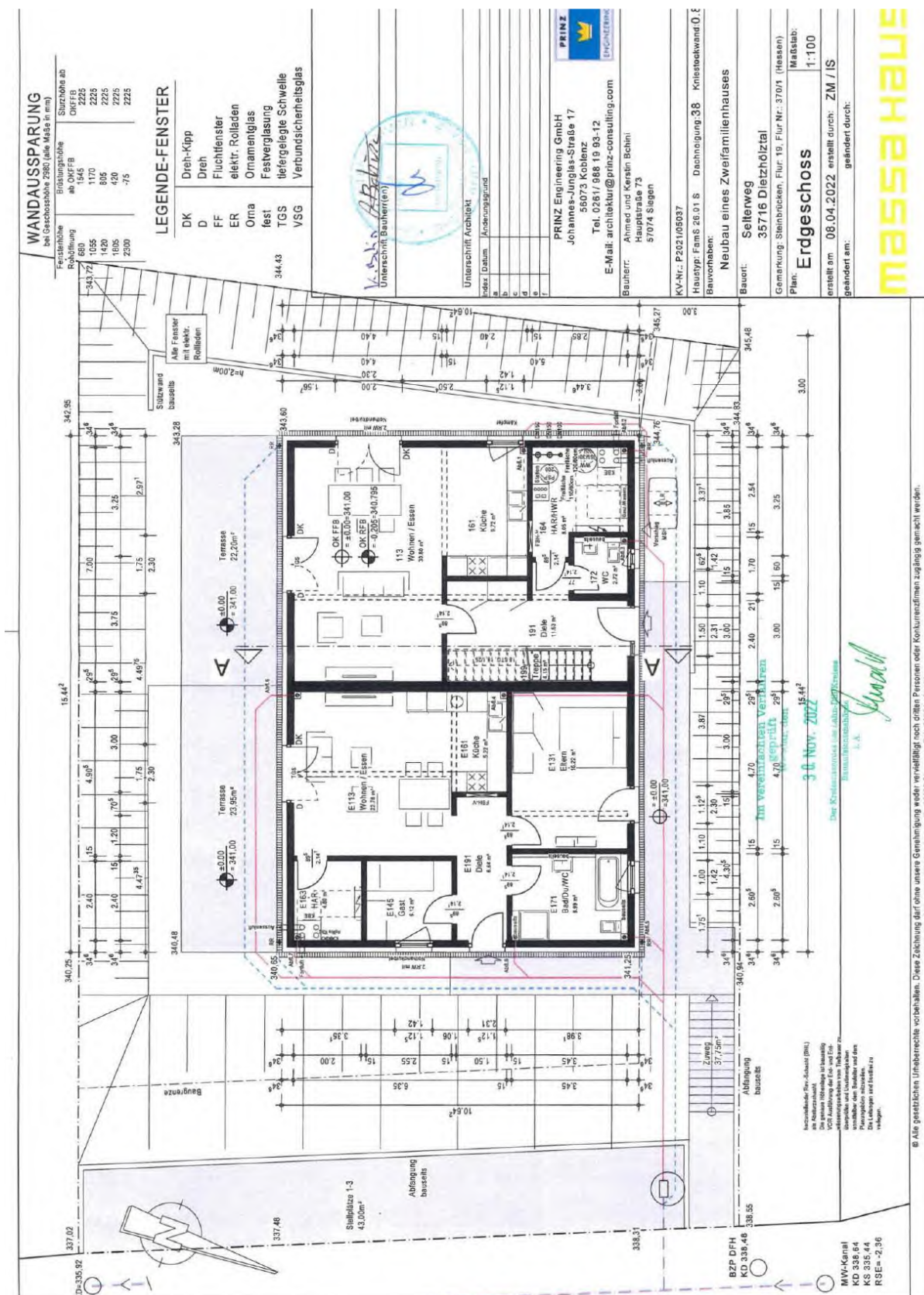
Das Wohnhaus wird in Holzrahmenbauweise im Fertigteilbau hergestellt. Bei der Bodenplatte handelt es sich um eine tragende armierte Bodenplatte auf einem frostsicheren Schotterpolster.

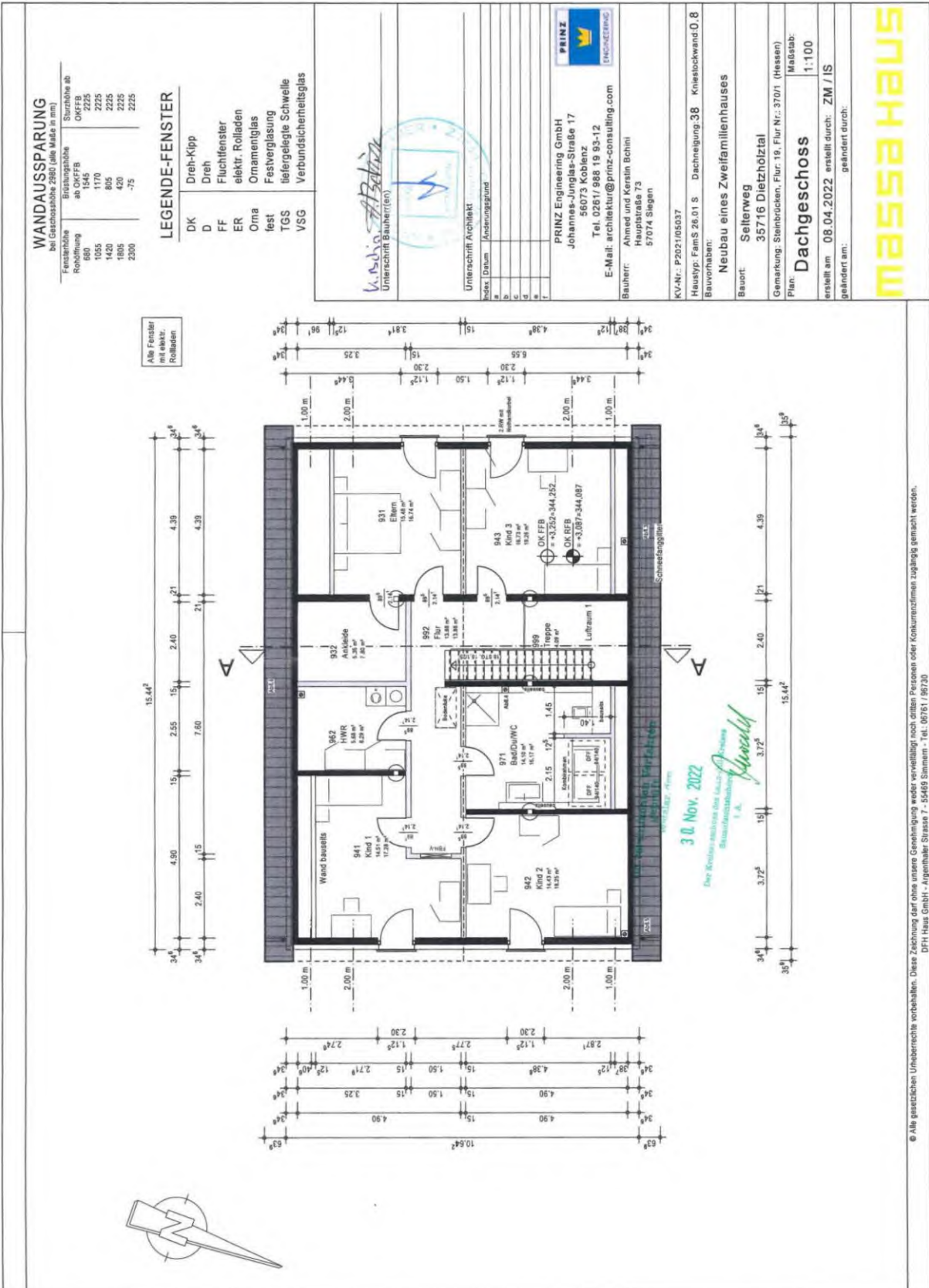
Am gesamten Wohnhaus ist ein Wärmedämmverbundsystem vorgesehen mit einer Außenwanddämmung von 140 mm Stärke und einer weißen Putzfassade.

Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster, Farbe anthrazit. Zur Dacheindeckung sind Betondachsteinpfannen in anthrazit vorgesehen. Es werden 3 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

**Bauweise des Gebäudes**

- Baurechtlich eingeschossiges Gebäude in Holzrahmenbauweise,
- zu Wohnraum ausbaubares Dachgeschoss
- Innenseite der Außenwände und Innenwände mit Gipskartonplatten beplankt aber nicht fertig verspachtelt
- Satteldach ohne Gauben mit Betonsteindeckung
- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen,
- Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss und zum Spitzboden
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Hauseingangstüren vermutlich Aluminium/ Kunststoff Verbund
- Luft-Wasser Wärmepumpe mit Warmwasserbereitung
- Zentrale Lüftungsanlage je Wohnung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Keine Balkone, lediglich bodentiefe Fenster mit Absturzsicherungen im Dachgeschoss als „französische Balkone“.







### **Zustand des Gebäudes**

Die Arbeiten im und am Gebäude sowie an den Aussenanlagen sind seit geraumer Zeit eingestellt. Die äußere Hülle des Gebäudes ist weitgehend hergestellt. Dachdeckung, Fenster mit Außenfensterbänken und Rollläden, Haustüren und Außenputz sind vorhanden und auch abgesehen von Verschmutzungen am Außenputz infolge Spritzwasser augenscheinlich ohne wesentliche Mängel.

Mit dem Innenausbau wurde begonnen. Die Beplankungen der Innen- und Außenwände sowie der Decken mit Gipskartonplatten sind weitgehend montiert, die Fugen allerdings noch nicht malerfertig verspachtelt und geschliffen.

Der Estrich samt Dämmung ist eingebaut, wobei nachträglich hergestellte Aussparungen für die eingebaute Innentreppe noch nicht verschlossen wurden.

Sämtliche Bodenbelagsarbeiten, Fliesen- und Malerarbeiten sind noch nicht ausgeführt, Innentüren und Innenfensterbänke sind noch nicht eingebaut.

Die haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro) sind als Rohinstallation weitgehend fertiggestellt. Die Wärmepumpe mit Außeneinheit und Pufferspeicher sind betriebsfertig montiert, ebenso die Geräte für die zentrale Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Die Sanitäreinrichtungen wie Waschbecken, Toiletten, Wannen einschließlich der Armaturen sind ebenso wie die Lüftungsgitter der Raumlufthanlagen noch nicht montiert.

Die über eine Luft-Wasser Wärmepumpe betriebene Fußbodenheizung ist offenbar nahezu betriebsfertig hergestellt. Schalter und Steckdosen sind ebenfalls weitgehend montiert.

Die befestigten und gärtnerisch zu gestaltenden Außenanlagen sind nicht hergestellt, ebenso fehlen die Erdarbeiten und die Geländeabfangung für die geplanten drei Parkplätze.

### 3.3.2 Flächenermittlungen und Ausstattung

#### Wohnfläche

Die Wohnflächenermittlung der Haupt- und Einliegerwohnung (ohne Hausanschlussräume) wird aus den Bauantragsunterlagen übernommen.

Hauptwohnung Erdgeschoss:

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Wohnen/ Essen                         | 30,80 m <sup>2</sup>      |
| Diele                                 | 11,53 m <sup>2</sup>      |
| Küche                                 | 9,72 m <sup>2</sup>       |
| Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum | (8,05 m <sup>2</sup> )    |
| WC                                    | <u>2,72 m<sup>2</sup></u> |
|                                       | 54,77 m <sup>2</sup>      |

Hauptwohnung Dachgeschoss:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Kind 3              | 16,73 m <sup>2</sup>      |
| Eltern              | 15,48 m <sup>2</sup>      |
| Kind 1              | 14,51 m <sup>2</sup>      |
| Kind 2              | 14,43 m <sup>2</sup>      |
| Bad/ Dusche/ WC     | 14,10 m <sup>2</sup>      |
| Flur                | 13,88 m <sup>2</sup>      |
| Hauswirtschaftsraum | 5,68 m <sup>2</sup>       |
| Ankleide            | <u>5,35 m<sup>2</sup></u> |
|                     | 100,16 m <sup>2</sup>     |

Einliegerwohnung Erdgeschoss:

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Wohnen/ Essen     | 22,78 m <sup>2</sup>        |
| Eltern            | 16,22 m <sup>2</sup>        |
| Bad/ Dusche/ WC   | 8,99 m <sup>2</sup>         |
| Diele             | 6,64 m <sup>2</sup>         |
| Gast              | 6,12 m <sup>2</sup>         |
| Küche             | 5,22 m <sup>2</sup>         |
| Hausanschlussraum | <u>(4,80 m<sup>2</sup>)</u> |
|                   | 65,97 m <sup>2</sup>        |

**Wohnfläche der Hauptwohnung rund**

**155 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche der Einliegerwohnung**

**66 m<sup>2</sup>**

| Erdgeschoss,<br>nicht unterkellert           |  | Dachgeschoss voll ausgebaut |     |      |      |      |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----|------|------|------|
|                                              |                                                                                     | 1                           | 2   | 3    | 4    | 5    |
| Standardstufe                                |                                                                                     |                             |     |      |      |      |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup> | 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 |

**Normalherstellungskosten (NHK 2010) nach Anlage 1 der ImmoWertV in €/m<sup>2</sup> BGF**

#### 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 Grundrissebenen eines Bauwerks.

Sie beziehen sich weiterhin auf den Kostenstand des Jahres 2010 und sind abhängig von der zu ermittelnden Standardstufe des Gebäudes.

Für freistehende Zweifamilienhäuser ist ein Korrekturfaktor von 1,05 zu berücksichtigen.

**Brutto- Grundfläche  
nach Anlage 4 der  
ImmoWertV**

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.

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

Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Der vorhandene Spitzboden wird nicht zur Brutto- Grundfläche gerechnet.

**Brutto- Grundfläche  
des Wohnhauses**

Das Wohnhaus entspricht dem Gebäudetyp 1.21 Erd- und Dachgeschoss ausgebaut, nicht unterkellert.

|                                 |                     |                             |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoss                     | 10,642 m * 15,442 m | 164,33 m <sup>2</sup>       |
| Dachgeschoss                    |                     | <u>164,33 m<sup>2</sup></u> |
| <b>Brutto- Grundfläche rund</b> |                     | <b>329 m<sup>2</sup></b>    |

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses**

Aufgrund der noch fehlenden Innenausstattung wird die mögliche Innenausstattung passend zum übrigen Gebäudestandard gewählt. Anhand der Ausstattungsmerkmale nach Anlage 1 der ImmoWertV sind für das zu bewertende Gebäude folgende Standardstufen anzusetzen:

|              |                                         |      |
|--------------|-----------------------------------------|------|
| Außenwände   | Holzfachwerk Stufe 1                    | 50%  |
|              | Dämmung nach 2005 Stufe 4               | 50%  |
| Dach         | Betondachsteine Stufe 3                 | 50%  |
|              | Dämmung nach 2005 Stufe 4               | 50%  |
| Fenster etc. | Dreifachverglasung Stufe 4              | 75%  |
|              | kein besonderer Schutz daher Stufe 3    | 25%  |
| Innenwände   | vorausgesetzt schwere Holztüren Stufe 3 | 100% |
| Decken etc.  | Stufe 3                                 | 100% |
| Fußböden     | angenommen Stufe 3                      | 100% |
| Sanitär      | Rohinstallation für Stufe 3             | 100% |
| Heizung      | Fußbodenheizung Stufe 4                 | 30%  |
|              | keine Solarkollektoren daher Stufe 3    | 20%  |
|              | Wärmepumpe Stufe 5                      | 50%  |
| Sonstige     | Lüftung mit Wärmerückgewinnung Stufe 5  | 50%  |
|              | keine Klimaanlage Stufe 4               | 50%  |

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

|                                        | 1                                                                                                                                                                                                             | 2                                                                                                                                                                | 3                                                                                                                                                                           | 4                                                                                                                                                                                                                                                  | 5                                                                                                                                                                                                                                   |                |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Außenwände</b>                      | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, 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 Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gesteinesteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)                 | Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)                                                                                                                                   | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigfalle, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Blaualblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard | <b>23%</b>     |
| <b>Dach</b>                            | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung                                                                                                                                    | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                       | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Follenabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)                    | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung lt. w. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005 | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard | <b>100,00%</b> |
| <b>Fenster und Außentüren</b>          | Einfachverglasung; einfache Holztüren                                                                                                                                                                         | 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.); höhenverstellbare Türelemente; besonderer Einbruchschutz                                                                                                           | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Aufbauten in hochwertigen Materialien                                                                                                              | <b>100,00%</b> |
| <b>Innenwände und -türen</b>           | Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen                                                                               | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahltüren                 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren                                             | Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türlätter                                                                                                                          | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervordagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verankerungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente                                     | <b>100,00%</b> |
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>  | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz                                                                                           | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung                                                           | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverfälschungen (Holzpaneele/kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer                                                                               | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer                                                                                                                | <b>100,00%</b> |
| <b>Fußböden</b>                        | ohne Belag                                                                                                                                                                                                    | Unoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                                                                                          | Unoleum-, 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                                                                                                                     | <b>100,00%</b> |
| <b>Sanitär-einrichtungen</b>           | einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ofenbänstrich, einfache PVC-Bodenbeläge                                                                                                                    | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                                                         | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                                     | 1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bilder/Urnen, 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)                                                                                             | <b>9%</b>      |
| <b>Heizung</b>                         | Einzelöfen, Schwerkraftheizung                                                                                                                                                                                | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                            | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                   | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss                                                                                                                                                             | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage                                                                                            | <b>100,00%</b> |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz                                                                                   | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                                                      | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zählerkasten (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippverschlüssen                                                      | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernanschlüsse                                                                                                             | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem                                                                                                                                          | <b>100,00%</b> |
|                                        |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                             | <b>50,00%</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>50,00%</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>100,00%</b> |

**Kostenkennwert nach  
NHK 2010****Gebäudetyp 1.21**

| Standardmerkmal                 | Standardstufe |             |              |              |              | Wägungs-<br>anteil |
|---------------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
|                                 | 1             | 2           | 3            | 4            | 5            |                    |
| <b>Gebäudeart 1.21</b>          |               |             |              |              |              |                    |
| Außenwände                      | 0,50          | 0,00        | 0,00         | 0,50         | 0,00         | 23%                |
| Dach                            | 0,00          | 0,00        | 0,50         | 0,50         | 0,00         | 15%                |
| Fenster und Außentüren          | 0,00          | 0,00        | 0,25         | 0,75         | 0,00         | 11%                |
| Innenwände und -türen           | 0,00          | 0,00        | 1,00         | 0,00         | 0,00         | 11%                |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 0,00          | 0,00        | 1,00         | 0,00         | 0,00         | 11%                |
| Fußböden                        | 0,00          | 0,00        | 1,00         | 0,00         | 0,00         | 5%                 |
| Sanitäreinrichtungen            | 0,00          | 0,00        | 1,00         | 0,00         | 0,00         | 9%                 |
| Heizung                         | 0,00          | 0,00        | 0,20         | 0,30         | 0,50         | 9%                 |
| Sonstige technische Ausstattung | 0,00          | 0,00        | 0,00         | 0,50         | 0,50         | 6%                 |
| <b>Gebäudeart 1.21</b>          | <b>790</b>    | <b>875</b>  | <b>1.005</b> | <b>1.215</b> | <b>1.515</b> |                    |
| <b>Kostenkennwerte</b>          | <b>€/m²</b>   | <b>€/m²</b> | <b>€/m²</b>  | <b>€/m²</b>  | <b>€/m²</b>  |                    |

|                                            |       |       |       |       |       |      |
|--------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Summe aus<br>Standardstufe * Wägungsanteil | 0,115 | 0,000 | 0,481 | 0,330 | 0,075 | 3,25 |
|--------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|

|                               |              |             |               |               |               |                 |
|-------------------------------|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>Kostenkennwert (Summe)</b> | <b>90,85</b> | <b>0,00</b> | <b>483,41</b> | <b>400,95</b> | <b>113,63</b> | <b>1.089</b>    |
|                               | <b>€/m²</b>  | <b>€/m²</b> | <b>€/m²</b>   | <b>€/m²</b>   | <b>€/m²</b>   | <b>€/m² BGF</b> |

Bezogen auf die Ausstattung hat das Gebäude einen Ausstattungsstandard der Stufe 3,25. Die Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung betragen:

$1.089 \text{ €/m}^2 * 1,05 = \mathbf{1.143 \text{ €/m}^2}$  bezogen auf Preise des Jahres 2010.

**Gesamtnutzungs-  
dauer**

Nach Anlage 1 zu §12 der ImmoWertV ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Ein- und Zweifamilienhauses modellkonform mit **80 Jahren** anzusetzen.

**Restnutzungsdauer  
des Wohnhauses**

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

Für das um das Jahr 2024 errichtete Gebäude, schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abweichend vom rechnerischen Wert aufgrund des vorgefundenen Zustands auf **75 Jahre**.

**Wo werden die  
Gebäudemerkmale  
bei der Wertermittlung  
berücksichtigt?**

- Beim Ansatz des Rohertrags und der Bewirtschaftungskosten.
- Bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung.
- Die Beseitigungskosten für die Rückstände und Schäden werden als besondere objektspezifische Gebäudemerkmale berücksichtigt

### 3.4 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
- Erschließung** Das Grundstück ist verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße. Die im Norden anschließende öffentliche Parzelle ermöglicht ebenfalls eine verkehrliche Erschließung jedoch mit extremer Steigung.
- Energetische Qualität** Das Gebäudeenergiegesetz, das im Jahr 2022 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude mit hochwertigen Fenstern, Außenwänden in Holzständerbauweise mit Dämmstofffüllung, zusätzlich 14 cm dick gedämmter Putzfassade, Vollsparrendämmung, zentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Beheizung mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe.
- Energieausweis** Da es sich um ein neues Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG vollständig gerecht wird und ein Energieausweis dies auch mindestens mit dem Label „A“ oder „B“ (Endenergiebedarf 50 bis 75 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr) dokumentieren würde. Der Energieausweis kann ggf. beim Planer oder bei der Bauaufsichtsbehörde angefordert werden.
- Hinweis auf Schadstoffrisiken** Aufgrund des Baujahrs besteht bei dem Gebäude **kein Risiko** für das Vorhandensein von Schadstoffen.
- Anmerkung** Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen **aufgrund des äußeren Eindrucks getroffen**.
- Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.
- Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl

#### Begründung der Verfahrenswahl

Das Gebäude wird als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung eingeordnet. 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 nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch 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.

Auf eine Plausibilitätskontrolle mit dem **Ertragswertverfahren** wird wegen der nicht bekannten Innenausstattung und deren Erhaltungszustand **verzichtet**.

#### Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

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

## 4.2 Bodenwert

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Die Online-Recherche im Geoportal Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2026 mit **70 €/m<sup>2</sup>** angegeben wird.

### Bodenrichtwert und Bodenwert

Der Bodenrichtwert von 70 €/m<sup>2</sup> bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- erschließungsbeitragsfrei
- Allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksfläche 750 m<sup>2</sup>

### Anpassung wegen der Lage innerhalb der Richtwertzone

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand der Bodenrichtwertzone, die nahezu den gesamten nördlichen Teil der Ortslage von Steinbrücken umfasst. Im Osten schließt sich ein Wohngebiet mit einem Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup> an, das jedoch wie auch die südliche Zone des Dorfgebiets mit 55 €/m<sup>2</sup> von den Immissionen der Durchgangsstraße beeinflusst ist.

Innerhalb der Zone fällt das Grundstück durch seine Steillage, welche die Bebauung deutlich erschwert, auf. Für diese Besonderheit schätze ich einen Abschlag von 10%.

### Anpassung wegen der Grundstücksform

Das zu bewertende Grundstück hat eine rechteckige Form, eine Anpassung ist hier nicht erforderlich.

### Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Aus zahlreichen Untersuchungen und Kauffällen ist bekannt, dass der spezifische Bodenwert eines Grundstückes mit zunehmender Grundfläche abnimmt. Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 750 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einem Dorfgebiet. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 551 m<sup>2</sup>.

### Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht

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

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

|                  |                    |      |
|------------------|--------------------|------|
| Grundstücksgröße | 750 m <sup>2</sup> | 0,97 |
|                  | 551 m <sup>2</sup> | 1,03 |

Die festgestellten Umrechnungskoeffizienten ergeben einen Umrechnungsfaktor von

$$1,03 / 0,97 = \mathbf{1,06}$$

**Anpassung aufgrund  
des Stichtages**

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

**Abgabenrechtliche  
Situation**

Es wird unterstellt, dass in naher Zukunft keine Erschließungsbeiträge anfallen.

**Erschließungsbei-  
tragsfreier Boden-  
wert**

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

**Flurstück 370/1:**

|   |                                              |                        |
|---|----------------------------------------------|------------------------|
|   | Bodenrichtwert                               | 70,00 €/m <sup>2</sup> |
| * | Anpassung wegen der Topografie               | 0,90                   |
| * | Anpassung wegen der Größe                    | 1,06                   |
| = | spezifischer Bodenwert                       | 66,78 €/m <sup>2</sup> |
| * | Grundstücksgröße                             | 551 m <sup>2</sup>     |
|   | <b>erschließungsbeitragsfreier Bodenwert</b> | <b>36.796 €</b>        |

## 4.3 Sachwertverfahren

### 4.3.1 Herstellungskosten des Gebäudes

#### Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden im Immobilienmarktbericht 2026 des Amtes für Bodenmanagement Marburg 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 werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten angegeben.

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde der Gebäudestandard beschrieben. Aufgrund der Wägungsanteile ergibt sich der Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.21 mit der Berücksichtigung des Anpassungsfaktors von 1,05 bei Zweifamilienhäusern **1.143 €/m² BGF**.

#### Korrekturen und Anpassungen

Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2026 liegt.

Fertighäuser wie das hier vorhandene, werden aufgrund der Serienfertigung und der auf größere Stückzahlen zu verteilenden Baunebenkosten mit ca. 5% geringeren Kosten hergestellt.

#### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

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

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

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

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

- 1. Quartal 2026 mit 137,0                      Bezugsjahr ist das Jahr 2021
- 4. Quartal 2025 mit 135,0
- 3. Quartal 2025 mit 134,3
- 2. Quartal 2025 mit 133,6

Der Baupreisindex für das zweite Quartal 2026 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet. Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 2. Quartal 2026 in Höhe von

$$\bullet \quad 137,0 + (0,5 \cdot 2,0 + 0,3 \cdot 0,7 + 0,2 \cdot 0,7) = \mathbf{138,4} \text{ ermitteln.}$$

**Kosten Wohnhaus**

Die Herstellungskosten des Wohnhauses ermittelt mit den Kostenkennwerten der ImmoWertV bezogen auf das Jahr 2010 und dem aktuellen Baupreisindex berechnen sich somit wie folgt:

|                                            |                                             |                  |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|
| Gebäudetyp 1.21                            | 1.143 €/m <sup>2</sup> * 329 m <sup>2</sup> | 376.047 €        |
| * Kostenvorteil Fertighaus                 |                                             | 0,95             |
| * Baupreisentwicklung 2010 - 2021          |                                             | 1,410            |
| * Baupreisentwicklung 2021 - 2026          |                                             | 1,384            |
| <b>= Herstellungskosten des Wohnhauses</b> |                                             | <b>697.141 €</b> |

**Lineare Alterswertminderung**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 75 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von  $5/80 = 6,25$  Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Herstellungskosten des Wohnhauses     | 697.141 €         |
| – 6,25% Alterswertminderung           | <u>- 43.571 €</u> |
| <b>Sachwert des fertigen Gebäudes</b> | <b>653.570 €</b>  |

### 4.3.2 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.

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Sachwert der baulichen Anlagen           | 653.570 €        |
| + Sachwert der baulichen Außenanlagen 0% | 0 €              |
| + Bodenwert                              | <u>36.796 €</u>  |
| <b>= vorläufiger Sachwert</b>            | <b>690.366 €</b> |

#### Sachwertfaktor

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2026 mit den Kauffällen des Jahres 2025 zeigt für den Bodenrichtwert von 70 €/m<sup>2</sup> einen Sachwertfaktor von 0,71. Die mittleren Daten zeigen im Vergleich mit dem Bewertungsobjekt folgende Merkmale:

|                      |                     |                     |   |
|----------------------|---------------------|---------------------|---|
| vorläufiger Sachwert | 337.437 €           | 646.794 €           |   |
| Grundstücksgröße     | 810 m <sup>2</sup>  | 551 m <sup>2</sup>  | - |
| Bodenrichtwert       | 74 €/m <sup>2</sup> | 70 €/m <sup>2</sup> | ± |
| Restnutzungsdauer    | 41 Jahre            | 70 Jahre            | + |
| Standardstufe        | 2,7                 | 3,25                | + |
| Brutto- Grundfläche  | 361 m <sup>2</sup>  | 329 m <sup>2</sup>  | ± |
| Wohnfläche           | 156 m <sup>2</sup>  | 221 m <sup>2</sup>  | - |
| Wert der Außenanlage | 5%                  | 0%                  | - |
| Bodenwertanteil      | 0,23                |                     |   |

Der geringere Bodenwertanteil, die größere Wohnfläche und die fehlende Außenanlage bewirken einen geringen Abschlag auf den Sachwertfaktor, ich schätze 5%.

Das neuere, energetisch günstige Gebäude bewirkt hingegen einen Zuschlag auf den Sachwertfaktor, den ich mit 10% ansetze.

Die räumliche Lage mit einem Bodenrichtwert von 70/m<sup>2</sup> und die Objektgröße wirken neutral.

Vorn erheblicher Bedeutung ist allerdings wie das Gebäude auf dem Grundstück platziert ist. Insbesondere die nah am Haus stehenden hohen Stützwände wirken auf einen möglichen Erwerber sehr abstoßend. Der Umstand ist mit einem separaten Abschlag zu berücksichtigen, ich schätze diesen auf 10% des vorläufigen Sachwertes.

Der vorläufige reparaturfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Sachwert                                      | 690.366 €        |
| * Sachwertfaktor 0,71* 0,95* 1,10             | 0,74             |
| * Abminderung wegen der Einpassung im Gelände | 0,90             |
| <b>Vorläufiger reparaturfreier Sachwert</b>   | <b>459.784 €</b> |

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

### 9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

| Vorläufiger<br>Sachwert<br>[€]                                         | Bodenrichtwertbereich                                    |                                                          |                                                          |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                                                        | bis 49 €/m²                                              | 50 - 99 €/m²                                             | 100 - 149 €/m²                                           | 150 - 350 €/m²                                           |
| Hinweis: Die kursiv gedruckten Werte liegen im extrapolierten Bereich. |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |
| 100.000                                                                |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |
| 150.000                                                                | 0,94                                                     | 1,03                                                     | 1,23                                                     | 1,29                                                     |
| 200.000                                                                | 0,84                                                     | 0,96                                                     | 1,12                                                     | 1,18                                                     |
| 250.000                                                                | 0,77                                                     | 0,90                                                     | 1,05                                                     | 1,11                                                     |
| 300.000                                                                | 0,72                                                     | 0,86                                                     | 0,99                                                     | 1,05                                                     |
| 350.000                                                                | 0,67                                                     | 0,83                                                     | 0,94                                                     | 1,00                                                     |
| 400.000                                                                | 0,64                                                     | 0,80                                                     | 0,90                                                     | 0,96                                                     |
| 450.000                                                                | 0,61                                                     | 0,78                                                     | 0,87                                                     | 0,93                                                     |
| 500.000                                                                | 0,59                                                     | 0,76                                                     | 0,84                                                     | 0,90                                                     |
| 550.000                                                                |                                                          | 0,74                                                     | 0,81                                                     | 0,87                                                     |
| 600.000                                                                |                                                          | 0,72                                                     | 0,79                                                     | 0,85                                                     |
| 650.000                                                                |                                                          | 0,71                                                     | 0,77                                                     | 0,83                                                     |
| 700.000                                                                |                                                          |                                                          | 0,75                                                     | 0,81                                                     |
| 750.000                                                                |                                                          |                                                          | 0,74                                                     | 0,79                                                     |
| 800.000                                                                |                                                          |                                                          | 0,72                                                     | 0,78                                                     |
| Merkmale der Datengrundlage                                            |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |
| Anzahl Kauffälle                                                       | 12                                                       | 110                                                      | 112                                                      | 84                                                       |
| Kauffälle Jahrgang                                                     | 2024-2025                                                | 2024-2025                                                | 2024-2025                                                | 2024-2025                                                |
| Bestimmtheitsmaß R²                                                    | 0,38                                                     | 0,26                                                     | 0,36                                                     | 0,36                                                     |
| Ø vorl. Sachwert [€]                                                   | 328.527                                                  | 337.437                                                  | 379.297                                                  | 433.076                                                  |
| Ø Grundstücksgröße [m²]                                                | 784                                                      | 810                                                      | 713                                                      | 680                                                      |
| Ø BRW [€/m²]                                                           | 41                                                       | 74                                                       | 122                                                      | 201                                                      |
| Ø RND [Jahre]                                                          | 39                                                       | 41                                                       | 42                                                       | 41                                                       |
| Ø Standardstufe                                                        | 2,6                                                      | 2,7                                                      | 2,7                                                      | 2,7                                                      |
| Ø BGF [m²]                                                             | 412                                                      | 361                                                      | 349                                                      | 367                                                      |
| Ø Wohnfläche [m²]                                                      | 164                                                      | 156                                                      | 159                                                      | 164                                                      |
| Ø Wert Außenanlage [€]                                                 | 5%                                                       | 5%                                                       | 5%                                                       | 5%                                                       |
| Ø Wert Nebengebäude [€]                                                | 5.000 € je<br>Garagenstellplatz<br>2.000 € je<br>Carport | 5.000 € je<br>Garagenstellplatz<br>2.000 € je<br>Carport | 5.000 € je<br>Garagenstellplatz<br>2.000 € je<br>Carport | 5.000 € je<br>Garagenstellplatz<br>2.000 € je<br>Carport |
| Ø Bodenwertanteil am<br>bereinigten Kaufpreis                          | 0,15                                                     | 0,23                                                     | 0,27                                                     | 0,35                                                     |
| Ø Gebäudefaktor [€/m²]<br>(bereinigter<br>KP/Wohnfläche)               | 1.462                                                    | 1.872                                                    | 2.251                                                    | 2.528                                                    |

#### 4.4 Vergleichswert mit Vergleichsfaktoren

##### Erläuterungen zu Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der Objekte die in den Jahren 2023/2024/2025 beurkundet und bis Ende August 2024 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten.

Die Vergleichsfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt.

**Sie führen für Standardobjekte zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von  $\pm 20\%$ .** Die Vergleichsfaktoren erhalten je nach Grundstücksgröße und Baujahr einen Zu- oder Abschlag (Korrekturwert), bevor sie mit der Wohnfläche multipliziert werden. Diese Korrekturwerte sind unabhängig vom Bodenrichtwert.

Einzelne Besonderheiten des Grundstücks können in einem pauschalierten Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt werden. Individuelle Besonderheiten des Grundstücks können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens Berücksichtigung finden.

##### Vergleichsfaktoren Marktbereich 2 und 3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Dietzhölztal liegt nach den Angaben im Immobilienmarktbericht im Marktbereich 2. Aus eigenen Erfahrungen tendieren die Preise jedoch deutlich über denen im Altkreis Biedenkopf und fallen damit in den Marktbereich 3.

Der Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist im Marktbereich 3 im Bodenwertbereich 50 bis 99 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 75 €/m<sup>2</sup>) mit 1.619 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Für das Gebäude des Baujahrs nach 2020 auf einem 551 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist ein Zuschlag von  $(468 + 514) \cdot \frac{1}{2} = 491$  €/m<sup>2</sup> anzusetzen.

Insgesamt ergibt das einen Vergleichsfaktor von

$$1.619 \text{ €/m}^2 + 491 \text{ €/m}^2 = 2.110 \text{ €/m}^2$$

$$2.110 \text{ €/m}^2 \cdot 221 \text{ m}^2 = 466.310 \text{ €}$$

Genauigkeitsgrenzen des Vergleichswertes:

$$388.592 \text{ €} < 466.310 \text{ €} < 559.572 \text{ €}$$

Mit den Werten des Marktbereichs 2 ergibt sich ein Vergleichsfaktor von

$$1.369 \text{ €/m}^2 + 353 \text{ €/m}^2 = 1.722 \text{ €/m}^2$$

Es ist zu berücksichtigen, dass die Werte für ein fertiggestelltes Objekt einschließlich der befestigten Außenanlage und einschließlich Stellplätzen zu sehen sind.

Der ermittelte vorläufige reparaturfreie Sachwert des Objektes ohne die befestigte Außenanlage und ohne Berücksichtigung der fragwürdigen Einpassung des Gebäudes in das Baugrundstück beträgt

$$690.366 \text{ €} \cdot 0,74 = 510.871 \text{ €}$$

Er liegt damit auch ohne die mit i.d.R. mit mindestens 5% vom Sachwert anzusetzenden befestigten Außenanlage über dem Mittelwert des aus Vergleichsfaktoren ermittelten Wertes im Marktbereich 3.

**Vergleichsfaktoren (VF) für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) – Marktbereich 3**

| Marktbereich 3 | Vergleichsfaktoren in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (EFH/ZFH)<br>bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße und Baujahr 1980 |                               |                          |                             |                           |                           |                           |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                | Wohnfläche                                                                                                               | Bodenrichtwertbereich in €/m² |                          |                             |                           |                           |                           |
|                |                                                                                                                          | m²                            | bis 49 €/m²<br>(25 €/m²) | 50 bis 99 €/m²<br>(75 €/m²) | 100 bis 149<br>(125 €/m²) | 150 bis 199<br>(175 €/m²) | 200 bis 299<br>(250 €/m²) |
|                | 100                                                                                                                      | 2.264                         | 2.630                    | 2.996                       | 3.362                     | 3.911                     | 4.642                     |
|                | 110                                                                                                                      | 2.129                         | 2.462                    | 2.794                       | 3.127                     | 3.626                     | 4.291                     |
|                | 120                                                                                                                      | 2.016                         | 2.321                    | 2.626                       | 2.931                     | 3.388                     | 3.998                     |
|                | 130                                                                                                                      | 1.921                         | 2.202                    | 2.484                       | 2.765                     | 3.187                     | 3.750                     |
|                | 140                                                                                                                      | 1.839                         | 2.100                    | 2.362                       | 2.623                     | 3.015                     | 3.538                     |
|                | 150                                                                                                                      | 1.768                         | 2.012                    | 2.256                       | 2.500                     | 2.866                     | 3.354                     |
|                | 160                                                                                                                      | 1.706                         | 1.935                    | 2.164                       | 2.392                     | 2.735                     | 3.192                     |
|                | 170                                                                                                                      | 1.651                         | 1.867                    | 2.082                       | 2.297                     | 2.620                     | 3.050                     |
|                | 180                                                                                                                      | 1.603                         | 1.806                    | 2.009                       | 2.213                     | 2.517                     | 2.924                     |
|                | 190                                                                                                                      | 1.559                         | 1.752                    | 1.944                       | 2.137                     | 2.426                     | 2.811                     |
|                | 200                                                                                                                      | 1.520                         | 1.703                    | 1.886                       | 2.069                     | 2.343                     | 2.709                     |
|                | 210                                                                                                                      | 1.485                         | 1.659                    | 1.833                       | 2.007                     | 2.269                     | 2.617                     |
|                | 220                                                                                                                      | 1.452                         | 1.619                    | 1.785                       | 1.951                     | 2.201                     | 2.533                     |
|                | 230                                                                                                                      | 1.423                         | 1.582                    | 1.741                       | 1.900                     | 2.139                     | 2.457                     |
|                | 240                                                                                                                      | 1.396                         | 1.549                    | 1.701                       | 1.853                     | 2.082                     | 2.387                     |
|                | 250                                                                                                                      | 1.371                         | 1.518                    | 1.664                       | 1.810                     | 2.030                     | 2.322                     |

Tabelle: VF (EFH/ZFH), MB 3 LK Gießen, Lahn-Dill-Kreis, LK Marburg-Biedenkopf

**Korrekturwert (KW) für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) in €/m² – Marktbereich 3**

| Marktbereich 3      | Baujahr (EFH/ZFH)        |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                      |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
|                     |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                      |
|                     | 1950<br>- 1954<br>(1952) | 1955<br>- 1964<br>(1960) | 1965<br>- 1974<br>(1970) | 1975<br>- 1984<br>(1980) | 1985<br>- 1994<br>(1990) | 1995<br>- 2004<br>(2000) | 2005<br>- 2014<br>(2010) | ab<br>2015<br>(2020) |
| Grundstücksgröße m² | 300                      | -578                     | -466                     | -326                     | -186                     | -45                      | 95                       | 375                  |
|                     | 400                      | -532                     | -419                     | -279                     | -139                     | 1                        | 141                      | 421                  |
|                     | 500                      | -485                     | -373                     | -233                     | -93                      | 47                       | 187                      | 468                  |
|                     | 600                      | -439                     | -327                     | -187                     | -46                      | 94                       | 234                      | 514                  |
|                     | 700                      | -392                     | -280                     | -140                     | 0                        | 140                      | 280                      | 561                  |
|                     | 800                      | -346                     | -234                     | -94                      | 46                       | 187                      | 327                      | 607                  |
|                     | 900                      | -300                     | -187                     | -47                      | 93                       | 233                      | 373                      | 653                  |
|                     | 1.000                    | -253                     | -141                     | -1                       | 139                      | 279                      | 419                      | 700                  |
|                     | 1.100                    | -207                     | -95                      | 45                       | 186                      | 326                      | 466                      | 746                  |
|                     | 1.200                    | -160                     | -48                      | 92                       | 232                      | 372                      | 512                      | 792                  |
|                     | 1.300                    | -114                     | -2                       | 138                      | 278                      | 418                      | 559                      | 839                  |
|                     | 1.400                    | -68                      | 44                       | 185                      | 325                      | 465                      | 605                      | 885                  |
|                     | 1.500                    | -21                      | 91                       | 231                      | 371                      | 511                      | 651                      | 932                  |

Tabelle: KW (EFH/ZFH), MB 3 LK Gießen, Lahn-Dill-Kreis, LK Marburg-Biedenkopf

## 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 in der Regel 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.

Wie weiter oben beschrieben, weist das Gebäude erhebliche Fertigstellungsrückstände auf, die jeder potentielle Käufer beim Kauf mit den dafür entstehenden Kosten berücksichtigen wird.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Für die grobe Abschätzung der erforderlichen Kosten wird ebenfalls eine mittlere Ausstattung berücksichtigt. Anhand der Wägungsanteile für den Baupreisindex lassen sich die Kosten für die Fertigstellung gut abschätzen.

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| Restarbeiten im Bereich Erd- und Rohbauarbeiten      | 5.000 €  |
| Restarbeiten Außenputz/ WDVS/ Sockel                 | 3.000 €  |
| Werksteinarbeiten innen                              | 3.000 €  |
| Putz- und Trockenbauarbeiten                         | 7.000 €  |
| Estricharbeiten                                      | 1.000 €  |
| Fliesen- und Plattenarbeiten                         | 15.000 € |
| Bodenbeläge                                          | 15.000 € |
| Maler- und Tapezierarbeiten                          | 20.000 € |
| Tischlerarbeiten (Innentüren und Zargen)             | 16.000 € |
| Restarbeiten Heizung und Lüftung                     | 4.000 €  |
| Fertiginstallation Sanitär                           | 20.000 € |
| Fertiginstallation Elektro mit Kommunikationsanlagen | 6.000 €  |

**Kosten der Baufertigstellung 115.000 €**

Die Kosten für die Fertigstellung der befestigten Außenanlage kommen hinzu. Sie sind hier nicht berücksichtigt, da sie der Höhe nach im vorläufigen Sachwert ebenfalls nicht enthalten sind.



### **Risiko Stützwände**

Die Standsicherheit der hergestellten Hangstützwände ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht an jeder Stelle nachzuweisen. Eine fachliche Beurteilung mit einem statischen Nachweis von zu ergreifenden Maßnahmen (vermutlich Rückbau und Neubau gemäß entsprechender Statik) ist ebenso zwingend notwendig, wie die feste Absicherung der bis zu 4,50 m hohen Absturzkanten.

Das Risiko der nicht standsicher hergestellten Hangstützwände zur Abfangung der Nachbargrundstücke schätze ich wegen der sehr eingeschränkten Zugänglichkeit für notwendige Sicherungsmaßnahmen auf mindestens

**50.000 €**

## 5. Verkehrswert

### Definition

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

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

### Ableitung des Verkehrswertes

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

|                                                 |             |
|-------------------------------------------------|-------------|
| vorläufiger reparaturfreier Sachwert            | 459.784 €   |
| - Kosten der Fertigstellung                     | - 115.000 € |
| - Risiko aus der Standsicherheit der Stützwände | - 50.000 €  |
| = Berechneter Verkehrswert                      | 294.784 €   |

### Verkehrswert Steinbrücken Flur 19, Flurstück 370/1

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des mit einem **nicht fertiggestellten** Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks

Gemarkung Steinbrücken,  
Flur 19, Flurstück 370/10  
Gebäude- und Freifläche,  
Größe 551 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag **30.06.2026** auf rund:

**295.000 €**

**Die Standsicherheit der hergestellten Hangstützwände ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht an jeder Stelle nachzuweisen. Eine fachliche Beurteilung mit einem statischen Nachweis von zu ergreifenden Maßnahmen ist ebenso zwingend notwendig, wie die feste Absicherung der bis zu 4,50 m hohen Absturzkanten. Sofern die Standsicherheit nicht nachgewiesen werden kann ist Gefahr in Verzug.**

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

**Sinn- Fleisbach, den** 6. Juli 2026