



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

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

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

**Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72**

35216 Biedenkopf

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 70 K 13/26

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Gönnern Blatt 1202,
unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundeigentum

**Gemarkung Gönnern, Flur 9, Flurstück 189/9,
Hof- und Gebäudefläche, 413 m²**

35719 Angelburg- Gönnern

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Ausfertigung für das ZVG-Portal

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Angelburg-Gönnern, Flur 9, Flurstück 189/9
Ortstermin und Wertermittlungsstichtag	24. Juli 2026
Grundstücksfläche Flur 9, Flurstück 189/9	413 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	17.263 €
Baujahr des Gebäudes/ fiktives Baujahr	1928/ 1961
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnlich nutzbare Fläche Erdgeschoss	65 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche Obergeschoss	62 m ²
Raum im Dachgeschoss	12 m ²
Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen	89.910 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und des Gartenhauses	3.697 €
Sachwertfaktor	1,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.500 €
Verkehrswert	100.000 €
Der Verkehrswert gilt für das geräumte und besenreine Objekt.	

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

- Es sind keine Mieter vorhanden.
- Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Es liegt **kein** Energiepass vor.
- Es sind keine Altlasten bekannt.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	10
3.1	Lage.....	10
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.3	Bauliche Anlagen.....	17
3.4	Sonstiges.....	26
4.	Wertermittlung.....	31
4.1	Verfahrenswahl	31
4.2	Bodenwert	33
4.3	Sachwertverfahren	35
4.4	Sachwert und Marktanpassung.....	37
4.5	Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle	39
4.5.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	39
4.5.2	Bewirtschaftungskosten	41
4.5.3	Liegenschaftszinssatz	42
4.5.4	Ertragswert.....	43
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	44
5.	Verkehrswert.....	45



1. Auftrag

**Beschluss vom
09.06.2026
Aktenzeichen
70 K 13/26**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Anschreiben vom 15.06.2026 und Beschluss vom 09.06.2026, Aktenzeichen 70 K 9/26, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Consors Finanz, Immobilien-Service
Salzufer 8, 10587 Berlin

(Gläubiger)

gegen

die Schuldner sind dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt
sie sollen im Gutachten nicht namentlich genannt werden

betreffend das Grundeigentum eingetragen im

Grundbuch von Gönnern, Blatt 1202

lfd. Nr. 1 Gemarkung Gönnern,
Flur 9, Flurstück 189/9,
Hof- und Gebäudefläche,
Größe 413 m²

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

- a) ob und ggf. welche sind 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 oder Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In der Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet und einfach in Schriftform, sowie in digitaler Fassung (als PDF- Datei) über das Justizportal mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung eingereicht werden.

2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten

Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).

Bewertungsobjekt

Das **Flurstück 189/9** ist mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Baujahr wurde vom Eigentümer mit dem Jahr 1928 angegeben.

Keller- Erd- und Obergeschoss sind in Massivbauweise errichtet, das Dachgeschoss in Fachwerkbauweise.

Südöstlich vom Wohnhaus ist eine Fertiggarage aufgestellt worden, die jedoch aufgrund von Umbauten und mangels Zufahrt nur als Abstellraum genutzt wird. Ein Gartenhaus auf der sonst weitgehend unbefestigten Außenanlage komplettiert die Bebauung.

Ansicht von Südosten



Fertigarage mit Vordach, verglastes Eingangelement anstelle des Schwingtores



**Ansicht von
Westen**



Ansicht von Norden



**Ansicht von
Nordwesten**



**Freifläche nordöstlich
vom Wohnhaus**



**Gartenhaus, Zugang
zur Fertiggarage und
Freifläche**



Zweck des Gutachtens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.

**Grundbuchrechtliche
Angaben**

Das zu bewertende Grundeigentum ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht Biedenkopf
- Grundbuch von Gönnern
- Blatt 1202
- Gemarkung Gönnern
- Laufende Nummer 1
- Flur 9
- Flurstück 189/9
- Hof- und Gebäudefläche,
- Größe 413 m²



Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 15.06.2026 habe ich die Parteien um einen Ortstermin am 24.07.2026 um 16.00 Uhr gebeten. Der Schuldner hat am 06.07.2026 um 13.40 Uhr den Termin telefonisch bestätigt. Auf Wunsch des Eigentümers wurde die Ortsbesichtigung kurzfristig vorverlegt.

Die Ortsbesichtigung mit örtlichem Aufmaß wurde am **24. Juli 2026** in der Zeit von 13.50 Uhr bis 14.55 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- Frau Barbara Beck
- und der Unterzeichnende.

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 45 Digitalfotos gefertigt.

Eigentümer

Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, das ist der **24. Juli 2026**.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Kopien aus der Bauakte der Gemeinde Angelburg zur Aufstellung einer Stahlgarage (Bauschein 25-23-70) vom 26.10.1970
- Einbau eines Erdtanks für Heizöl (Bauschein 2/2-7-77) vom 17.10.1977
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.06.2026
- Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen aus der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) vom 03.07.2026
- Grundbuchauszug Ausdruck vom 29.04.2026, Seiten 1 bis 6

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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



Wesentliche Literatur

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

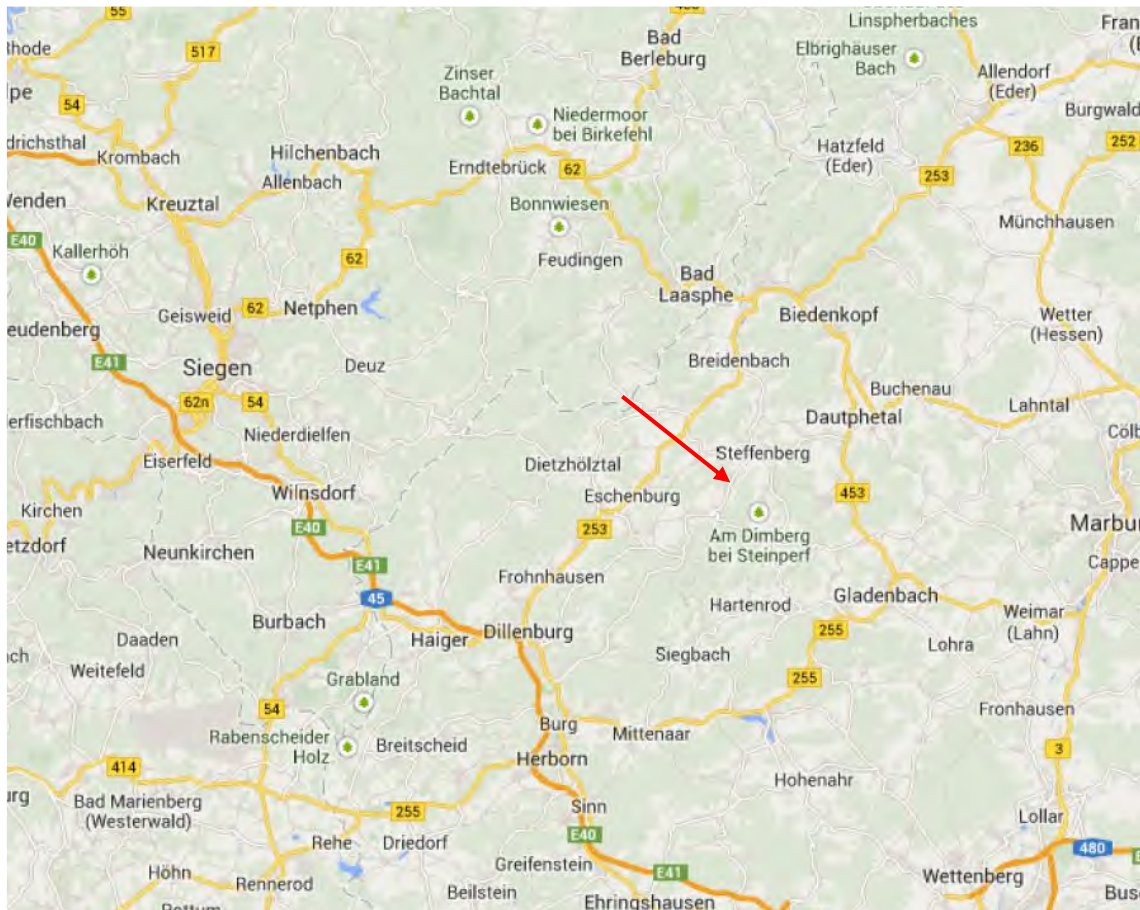
3.1 Lage

Lage der Gemeinde Angelburg

Angelburg liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen.

Entfernungen

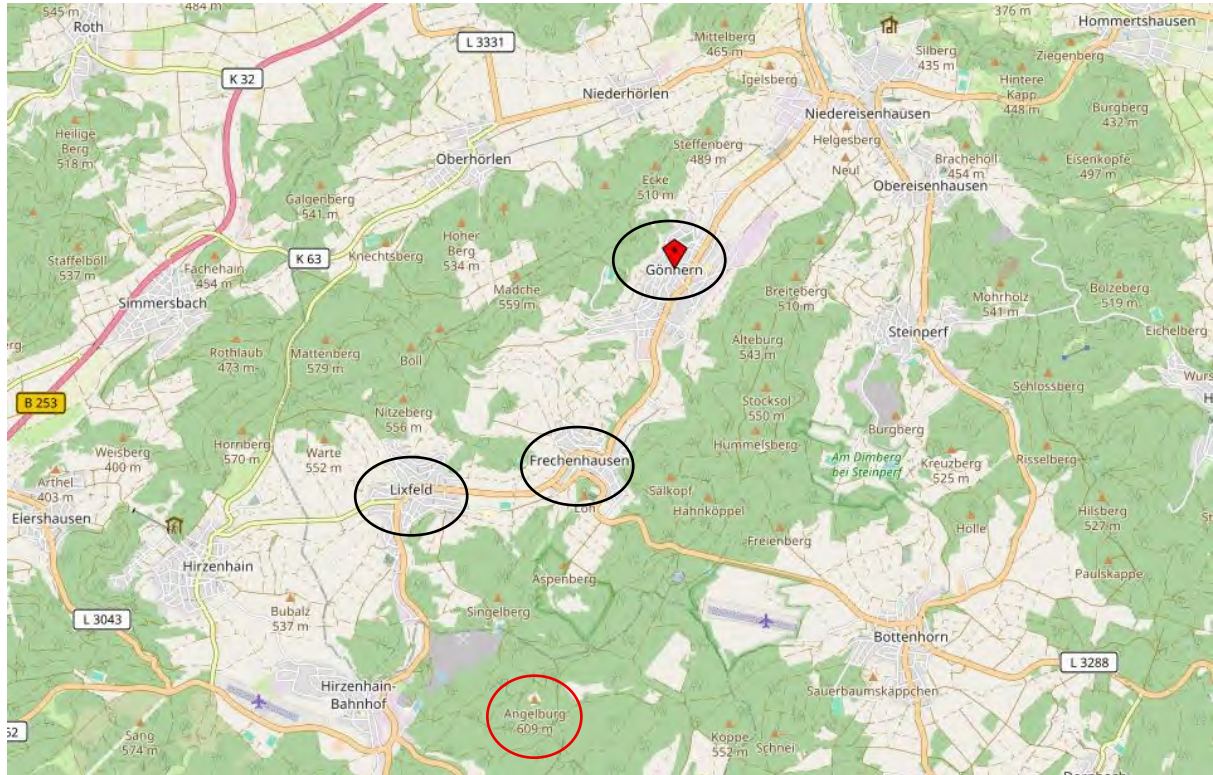
- zur Stadtmitte Biedenkopf 15 km
- nach Marburg 35 km
- nach Dillenburg 20 km
- nach Gießen 60 km
- nach Frankfurt 100 km



Die Lage von Angelburg im Großraum Hessen und dem westlich angrenzenden Bundesland Nordrhein- Westfalen

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 20,0 km entfernt
- Bahnhof Marburg mit Verbindung nach Hamburg und Frankfurt ca. 33,0 km entfernt.
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 20,0 km entfernt.
- Bushaltestelle in der Ortsmitte ca. 100 m fußläufig.



Die Gemeinde Angelburg mit ihren 3 Ortsteilen Lixfeld, Frechenhausen und Gönnern

Gemeinde Angelburg

Der Ortsteil Gönnern (1.500 Einwohner) ist der größte Ortsteil der Gemeinde Angelburg (3.700 Einwohner). Er liegt eingebettet in Wiesen und Wälder nördlich des namensgebenden Berges, der Angelburg.

Am Ort sind Kindergarten und Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen findet man im Nachbarort Steffenberg mit der Mittelpunktschule „Oberes Perftal“ mit einem Realschulzweig. In Dillenburg und Biedenkopf sowie in Bad Laasphe sind zudem jeweils Gymnasien angesiedelt.

Die Gemeinden Angelburg und Steffenberg haben wesentliche Teile der Gemeindeverwaltungen zusammengelegt.

Im Ort sind Bäcker, Metzger und ein Lebensmittelladen für die Dinge des täglichen Bedarfs angesiedelt. Eine Praxis für Allgemeinmedizin, für Zahnheilkunde, ein Therapiezentrum. Apotheken sind in Lixfeld bzw. in dem angrenzenden Ortsteil Steffenberg-Niedereisenhausen ansässig.

In Niedereisenhausen, dem Hauptort der Gemeinde Steffenberg sind weitere vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, u. a. im 2002 neu erbauten Kaufpark „Centro Steffenberg“.

Zahlreiche Vereine und die Lage in intakter Natur mit zahlreichen Wanderwegen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortsmitte von Gönnern.

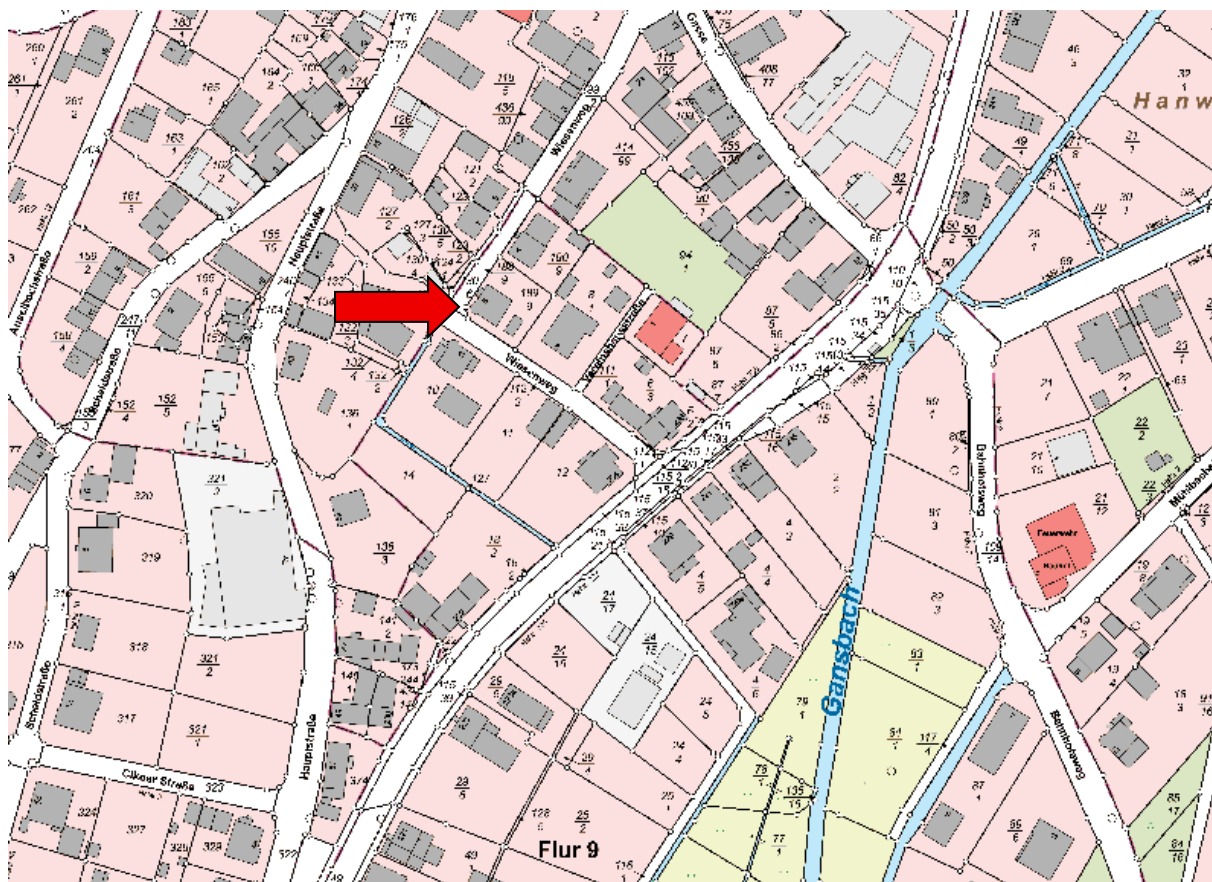
Der Ortsteil Gönnern an der Landesstraße L 3049



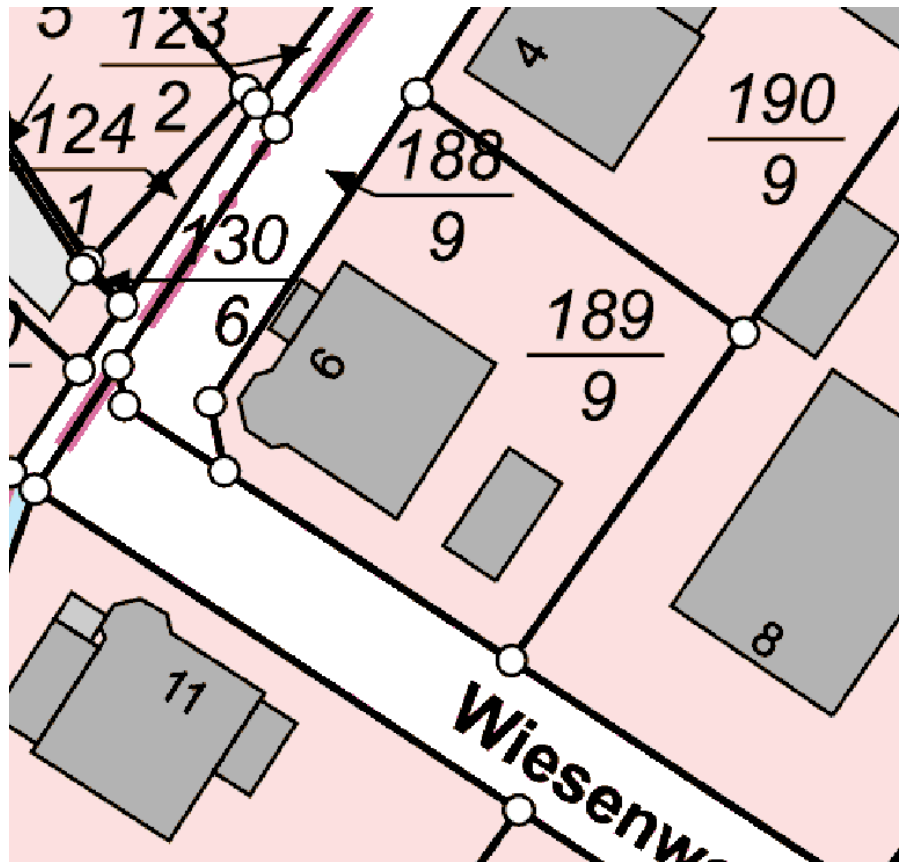
Lage in Gönnern

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Gönnern unweit der Durchgangsstraße, der L 3049, welche die Verbindung zur Nachbargemeinde Steffenberg bildet.

In der näheren Umgebung sind die für Ortskerne üblichen älteren Wohngebäude mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in teilweise geschlossener Bebauung vorzufinden.



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Das Flurstück 189/9,



Grundstücksform

Das Flurstück 189/9 ist ein Eckgrundstück, es hat eine nahezu quadratische Form.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück fällt von Nordwest nach Südost leicht ab. Der von Südwest nach Nordost verlaufende Teil des Wiesenweges liegt nahezu waagrecht.

**Die breit ausgebaute
Ortsdurchfahrt L 3049
(Schelde-Lahn-Straße)
Blick nach Nordosten**

**Abzweig in den
Wiesenweg**



Der von der Schelde-Lahn-Straße nach Nordwesten abzweigende Straße mit dem Bewertungsobjekt



Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt im Dorfkern von Gönnern, der ist eine reine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die mäßig bis stark befahrene Landesstraße L3049 (Schelde-Lahn-Straße) führt unweit am Grundstück vorbei. Von ihr ausgehende Immissionen werden weitgehend durch die Bebauung abgeschirmt und sind am Grundstück kaum wahrnehmbar.

Parkplätze

Auf dem Grundstück stehen derzeit keine Parkplätze zur Verfügung, die Fertiggarage ist wegen der fehlende Zufahrt und der verglasten Einfahrt nicht nutzbar.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in Grundstücksnähe an der Nordwestseite aufgrund der Straßenbreite und des geringen Verkehrsaufkommens bedingt zu.

Lagebeurteilung

Innerhalb des Ortsteils Gönnern hat der Teil des Mischgebiets in dem das Bewertungsobjekt liegt aufgrund der engen Bebauung und der mäßigen Aussichtslage eine einfache bis mittlere Wohnlage.

Lagebeurteilung insgesamt

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- Lage unweit der Ortsdurchfahrt im Ortskern von Gönnern
- Geringe bis mäßige Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- mäßige Erreichbarkeit der Kernstadt Biedenkopf
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz
- mäßige Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes
- mittlere Besonnungslage und ohne Begrünung zur Straßenseite
- mäßige Aussichtslage

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

- Mieter** Das Gebäude wird von den Eigentümern selbst genutzt. Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- Gewerbliche Nutzung** Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dient das Gebäude nur zu Wohnzwecken.
- Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs** In der Abt. II des Grundbuchs sind keine Rechte und Lasten eingetragen.
- Baurecht** Laut Recherche auf der Homepage des Landkreises Marburg-Biedenkopf existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, **der Bebauungsplan Nr. 4 Gemeinde Angelburg, Ortsteil Gönnern** rechtswirksam seit 06.03.1977.
- Das Bewertungsobjekt liegt in einem Mischgebiet MD mit der Festsetzungen Grundflächenzahl GFZ 0,4 und Geschossflächenzahl GFZ 0,8 mit zulässig zweigeschossiger offener Bebauung.
Baugrenzen mit 3 m Abstand zum sind festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4 Gemeinde Angelburg, Ortsteil Gönnern



Baulasten	Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 16.06.2026 sind auf den zu bewertenden Grundstücken keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Altlasten	Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, vom 03.07.2026 liegt in der Altflächendatei des Landes Hessen für die Bewertungsgrundstücke derzeit kein Eintrag vor.
Denkmalschutz	In der Liste der Kulturdenkmäler in Angelburg ist das Wohnhaus in der Wiesenstraße nicht enthalten.
Abgabenrechtliche Situation	Es wird unterstellt, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge zu erwarten sind.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Wohnhaus

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die sichtbaren Bauteile sowie auf Annahmen einer baujahrstypischen Ausstattung. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen.

Baujahr und Modernisierungen

Das Wohnhaus ist laut Eigentümer um das Jahr 1928 errichtet worden. Vermutlich Ende der 1950er Jahre sind die Badezimmer eingebaut worden, das Badezimmer im Obergeschoss ist im Originalzustand erhalten. Die Holzfenster mit Zweifachverglasung deuten aufgrund der Bauweise mit Tropenholz und der Beschläge auf einen Einbau in den 1970er Jahren. Der Bauantrag aus dem Jahr 1977 zum Einbau eines Erdtanks für Heizöl deutet darauf hin, dass in dieser Zeit die Zentralheizung eingebaut wurde. Der aktuelle Wärmeerzeuger ist Baujahr 2000 und am 24.02.2001 in Betrieb genommen worden.

Nach dem Erwerb durch die derzeitigen Eigentümer im Jahr 2011 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss modernisiert, die Elektroinstallation überholt und im Jahr 2018 die Dachdeckung erneuert und die Fassade gestrichen. Mit der Modernisierung des übrigen Innenausbaus ist begonnen worden.

Bauweise des Gebäudes

Die Beschreibung der Bauweise beruht auf üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort festgestellten Details.

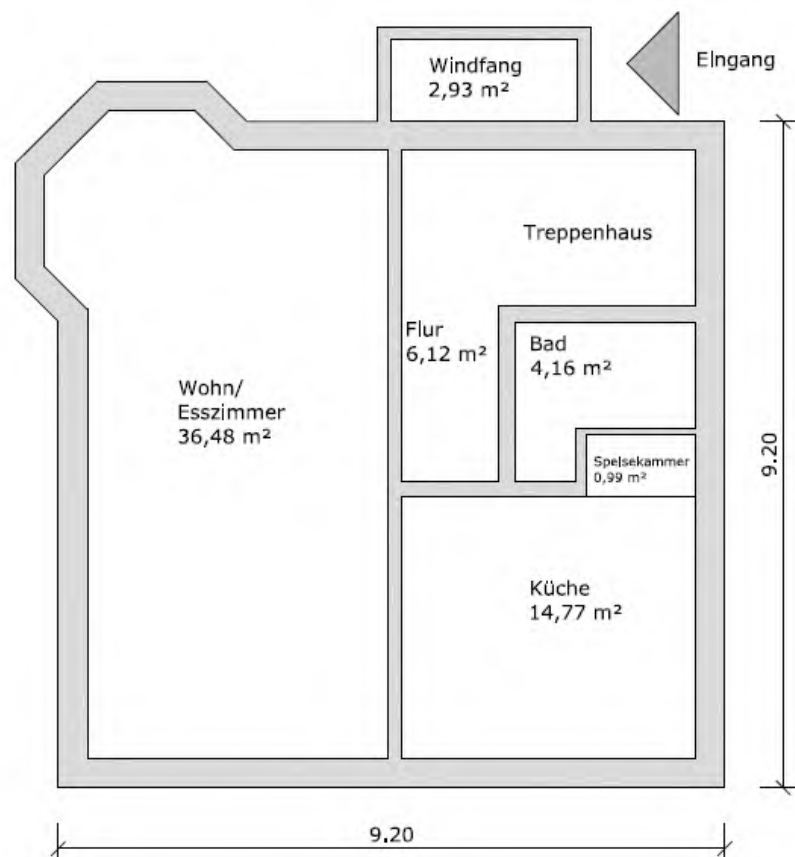
- zweigeschossiges Gebäude, Wohngeschosse als Massivbau
- Dachgeschoss in Fachwerkbauweise,
- vollständig unterkellert, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
- Dachgeschoss nur teilweise (1 Raum) ausgebaut
- Satteldach mit Krüppelwalm mit Metалldachpfannen eingedeckt
- Dachdämmung mit Bims Einschub, Innenputz auf Spalierlatten
- Kappendecke über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss
- Holztreppe zwischen Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Massivtreppe ins Kellergeschoss
- Holzfenster älterer Bauart mit Doppelglas
- Elektroinstallation 2011 überholt
- Öl- Zentralheizung mit Warmwasserbereitung Kessel neuerer Bauart

Dachdeckung mit Metалldachpfannen Zinkdachrinnen



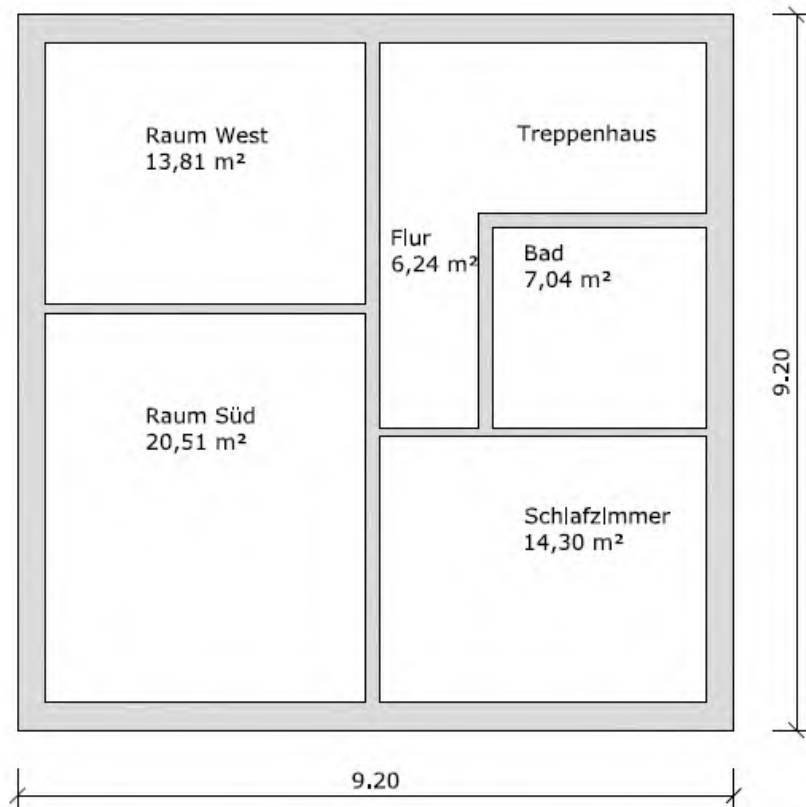
**Anmerkung zu den
Bauzeichnungen**

Die Aufteilung der Räume kann den vom Verfasser des Gutachtens in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit angefertigten Grundrisszeichnungen entnommen werden. Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt.

**Grundriss
Erdgeschoss
(Norden ist oben
rechts)****Wesentliche Ausstattungsmerkmale****Erdgeschoss**

- Decken und Wände innen verputzt und tapeziert
- Wohnräume und Flur teilweise mit Vinylboden belegt
- Elektroinstallation ca. 2011 erneuert
- Bad ca. im Jahr 2011 modernisiert

**Grundriss
Obergeschoss
(Norden ist oben
rechts)**



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Obergeschoss

- Decken und Wände innen verputzt und tapeziert
- Wohnräume mit Holzdielen
- Elektroinstallation 2011 erneuert
- Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken ca. 1,65 m hoch gefliest

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Kellergeschoss

- Das Gebäude ist voll unterkellert.
- Außenmauerwerk Bruchsteine,
 - Innenmauerwerk vermutlich Backsteine
 - Kappendecke mit Stahlträgern und ausgemauerten Gefachen
 - Estrichboden
 - Installationsleitungen sichtbar verlegt

Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend der ImmoWertV ist die Gesamtnutzungsdauer von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit **80 Jahren** anzusetzen.

Zustand des Gebäudes

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

- Es besteht Fertigstellungsrückstand beim Innenausbau
- Das Treppengeländer zwischen Erd- und Obergeschoss fehlt
- Die Fenster haben ihr Zielalter erreicht
- Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist unzureichend
- Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses sind sehr schlecht
- Es gibt keinen aktuellen Energiepass.



**verlängerte
Restnutzungsdauer
infolge von
Modernisierungen**

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

An dem um das Jahr 1928 errichteten Gebäude wurden im Laufe der Zeit etwa ab Mitte der 1950er Jahre Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die zu diesem Zeitpunkt eingebauten Nassräume führen aufgrund des relativen Gebäudealters von maximal 30 Jahren bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren = 37,5% erst ab 5 Modernisierungspunkten zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Da der Einbauzeitpunkt der Fenster nicht mehr nachvollziehbar ist, schätze ich diese im Jahr 1977 zusammen mit dem Einbau der Heizung. Üblicherweise gehen solche Arbeiten auch mit Modernisierungen am Innenausbau einher, so dass im Jahr 1977 6 Modernisierungspunkte anzusetzen sind.

Daraus ergibt sich im Jahr 1977 eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 37 Jahre wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer 1977	37 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2014
fiktives Baujahr	1934

Erneuerung der Heizkessels Baujahr 2000, auch hier werden neben den zwei Punkten für diese Arbeiten weitere Maßnahmen unterstellt, so dass 3 Modernisierungspunkte gegeben werden.

Restnutzungsdauer 2000	22 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2022
fiktives Baujahr	1942

Weitere Modernisierungen mit 4 Modernisierungspunkten können im Jahr 2011 mit der Erneuerung der Elektroanlage, dem Bad im Erdgeschoss und im Bereich des Innenausbaus angesetzt werden.

Im Jahr 2018 sind die Erneuerung der Dacheindeckung (ohne Dachdämmung) und der Fassadenanstrich mit 3 Punkten zu berücksichtigen.

Restnutzungsdauer 2011	24 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2035
fiktives Baujahr	1955

Restnutzungsdauer 2018	23 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2041
fiktives Baujahr	1961

Restnutzungsdauer am WES 24. Juli 2026 15 Jahre

Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung ca. im Jahr 1977

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1977	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1928	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	49	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	6
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	6	0,6150	1,3385	1,0567
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	49			
Relatives Alter:	61%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 18,46 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -65,59 \\
 c \cdot GND & = 84,54
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 37 Jahre

Restnutzungsdauer durch Modernisierung ca. im Jahr 2000

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:		2000
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:		1934
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:		66
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	3
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	3	0,9033	1,9263	1,2505
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	66			
Relatives Alter:	83%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 49,18 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -127,14 \\
 c \cdot GND & = 100,04
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 22 Jahre

Restnutzungsdauer durch Modernisierung im Jahr 2011

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfanges im Modernisierungsjahr:		2011
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:		1942
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:		69
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	4
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	4	0,7300	1,5770	1,1133
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	69			
Relatives Alter:	86%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 43,44 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -108,81 \\
 c \cdot GND & = 89,06
 \end{aligned}$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 24 Jahre

Restnutzungsdauer durch Modernisierung im Jahr 2018

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend ImmoWertV 2021		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2018	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1955	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	63	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,5 0,5
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	3
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

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

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

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

		a	b	c
Modernisierungspunkte	3	0,9033	1,9263	1,2505
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80			
Alter:	63			
Relatives Alter:	79%			

$$\begin{aligned}
 a \cdot \text{Alter}^2 & : GND = 44,81 \\
 b \cdot \text{Alter} & = -121,36 \\
 c \cdot GND & = 100,04 \\
 \text{Verlängerte Restnutzungsdauer:} & \quad \quad \quad \mathbf{23} \quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$

3.3.2 Nebengebäude und befestigte Außenanlage

Baujahr und Restnutzungsdauer der Garage

Das Baujahr der Fertiggarage ist nicht bekannt, ich schätze es auf das Jahr 1995. Bei einer Gesamtnutzungsdauer der Fertiggaragen von 50 bis 60 Jahren schätze ich die Restnutzungsdauer auf maximal 25 Jahre.

Bauweise des Gebäudes

Die Beschreibung der Bauweise beruht aufgrund des örtlich gewonnenen Eindrucks

- eingeschossiges Gebäude als Betonfertigteil
- Flachdach mit Flüssigfolie abgedichtet
- üblicherweise Garagenschwingtüre mechanisch

Derzeit kann die Garage nur als Abstellraum genutzt werden, sie besitzt keine Zufahrt. Anstelle des Garagentors ist ein verglastes Fassadenelement eingebaut.

Befestigte Außenfläche

Auf dem relativ kleinen Grundstück sind nur wenige Flächen befestigt. Die Flächen sind zudem sanierungsbedürftig. Die baulichen Außenanlagen ohne Gartenhaus schätze ich im unteren Bereich der üblichen Pauschalansätze von 3 bis 5%, mit 3% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Gartenhaus

Das Gartenhaus mit einer Grundfläche von unter 10 m² wird mit einem pauschalen Zuschlag von rund 1.000 € als Zeitwert berücksichtigt.

3.3.3 Flächen, Ausstattung und Normalherstellungskosten

Brutto- Grundfläche NHK 2010

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (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.

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

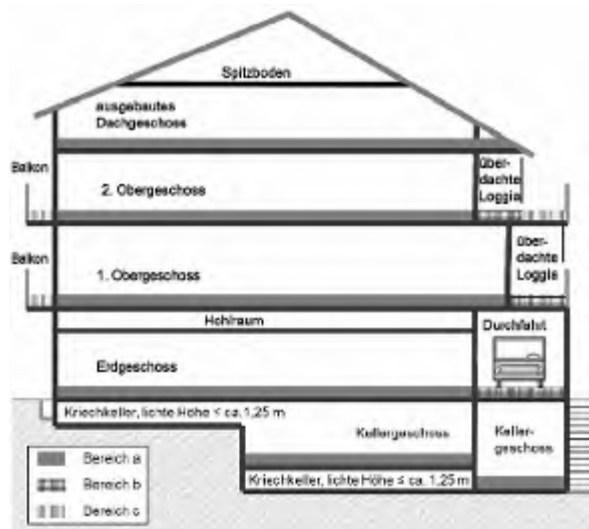
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich c: nicht überdeckt.

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.

Bereiche der Brutto- Grundflächen



Brutto- Grundfläche Wohnhaus

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses berechnet sich mit den Außenmaßen zu:

Kellergeschoss:	$9,20 \times 9,20$	= 84,64 m ²
Erdgeschoss:	$9,30 \times 9,10 + 2 \times 1,00 + 1,30 \times 2,95$	= 90,47 m ²
Obergeschoss:	$9,30 \times 9,10$	= 84,64 m ²
Dachgeschoss	$9,30 \times 9,10$	= 84,64 m ²
Brutto- Grundfläche Wohnhaus		344 m²

Wohnlich nutzbare Flächen

Die Aufteilung der Räume kann den eingefügten Skizzen entnommen werden. Die Maße wurden in der Örtlichkeit gemessen.

Erdgeschoss:

Vorflur/ Windfang	1,14 * 2,57	2,93 m ²
Flur	4,53 * 1,35	6,12 m ²
Bad	2,50 * 2,16 - 1,66 * 0,75	4,16 m ²
Küche	3,63 * 4,07	14,77 m ²
Speisekammer	1,52 * 0,65	0,99 m ²
Wohn- Esszimmer	4,14 * 8,33 + ~2* 1,00	<u>36,48 m²</u>

Wohnfläche Erdgeschoss rund: 65 m²

Obergeschoss:

Flur	1,27* 4,91	6,24 m ²
Bad	2,74* 2,57	7,04 m ²
Schlafzimmer	3,42* 4,18	14,30 m ²
Raum Süd	4,11* 4,99	20,51 m ²
Raum West	4,11* 3,36	<u>13,81 m²</u>

Wohnfläche Obergeschoss rund: 62 m²

Raum im Dachgeschoss 12 m²

Ausstattungsstandard

Entsprechend den Kriterien der Anlage 4 der ImmoWertV und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus eingeordnete Gebäude überwiegend einen Ausstattungsstandard der **Stufe 2**, wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt.

Die teilweise aus Fachwerk und teilweise massiv hergestellten, jedoch ungeämmten Außenwände sind hälftig den Stufen 1 und 2 zuzuordnen. Die einfache Metallziegeleindeckung ist in die Stufe 2 einzuordnen, da jedoch nur eine geringe Dämmung des Daches hergestellt ist, werden 25% der Stufe 1 zugeordnet.

Bei den Bodenbelägen sind etwa zur Hälfte Holzdielen ohne Belag, sonst Böden einfacher Art.

Für Bad und Dusche treffen die Merkmale der Stufen 2 und 3 zu.

Gebäudetypen nach ImmoWertV

Das Wohnhaus ist in den Gebäudetyp 1.12 mit Kellergeschoss, zwei ausgebauten Geschosse und nicht ausgebautem Dachgeschoss einzuordnen. Der einfach ausbaute Raum im Dachgeschoss wird mit einem pauschalen Zuschlag von 4.000 € bei den Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenlatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; keine bis deutlich nicht zeitgemäße Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäße Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel, Kalksandstein, Naturstein; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteine); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Weipfatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflächdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005	hochwertige Enddeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, begrünbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	75,00% Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hölzerne Türelemente z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	100,00% 11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	100,00% massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsblätkern, leichte Türen, Stahlkäfigen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholzüren, Schiebetürenelemente, Glasüren, strukturierte Türlätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen), abgesetzte oder geschwungene Wandpartien; Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	100,00% 11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	100,00% Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppen mit hochwertigem Geländer	100,00% 11%
Fußböden	ohne Belag	100,00% Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	100,00% 5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Öfenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	50,00% 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendecken)	100,00% 9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	50,00% Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmutfeuerung, einzelne Gasöfen, Wandkaminen, Nachströmspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperaturkessel, Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	100,00% 9%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISChalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp Sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	100,00% 6%
			100,00%			100,00%

Ausstattungsstandard nach ImmoWertV, Anlage 4**Normalherstellungskosten (NHK 2010)
nach Anlage 4 der
ImmoWertV
Typ 1.12**

Standardmerkmal Gebäudeart 1.12	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	23%
Dach	0,25	0,75	0,00	0,00	0,00	15%
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6%
Gebäudeart 1.12 Kostenkennwerte	570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,178	0,628	0,195	0,000	0,000	2,02
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------------

Kostenkennwert (Summe)	101,46 €/m²	398,78 €/m²	142,35 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	643 €/m² BGF
-------------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	----------------------	----------------------	-------------------------

**Brutto Grundfläche
der Garage**

Die Brutto-Grundfläche der Fertiggarage sich mit den Außenmaßen zu:

$$\text{Garage} \quad 5,99 * 2,99 = 18 \text{ m}^2$$

**Gebäudetyp nach
NHK 2010**Kostenkennwerte für Garagen¹⁹

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²⁰	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

¹⁹	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	14.1	12 %
		Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
		Gebäudeart	14.4	13 %

²⁰ Standardstufe 3: Fertiggaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Die Fertiggarage kann in den Typ 14.1 in der Standardstufe 4 eingeordnet werden.

**Wo werden die
Gebäudemerkmale
bei der Wertermitt-
lung 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 wird vom Wiesenweg, einer wenig befahrenen Anliegerstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straße.

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

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

Hinweis auf Schadstoffrisiken

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

Aufgrund des Baujahrs und der Umbauten besteht bei dem Gebäude ein **mittleres Risiko** für das Vorhandensein von Schadstoffen.

Anmerkung

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

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

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

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein als **Einfamilienwohnhaus** genutztes Objekt.

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** auf der Grundlage von Teil 3, Abschnitt 3 der ImmoWertV und den dort in der Anlage 4 veröffentlichten Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ist im vorliegenden Fall angezeigt.

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

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet und zur Plausibilitätskontrolle zusätzlich der Ertragswert nach Teil 3, Abschnitt 2 ermittelt, für den ebenfalls eine sehr gute Datenbasis zur Verfügung steht.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

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

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

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

Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

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

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

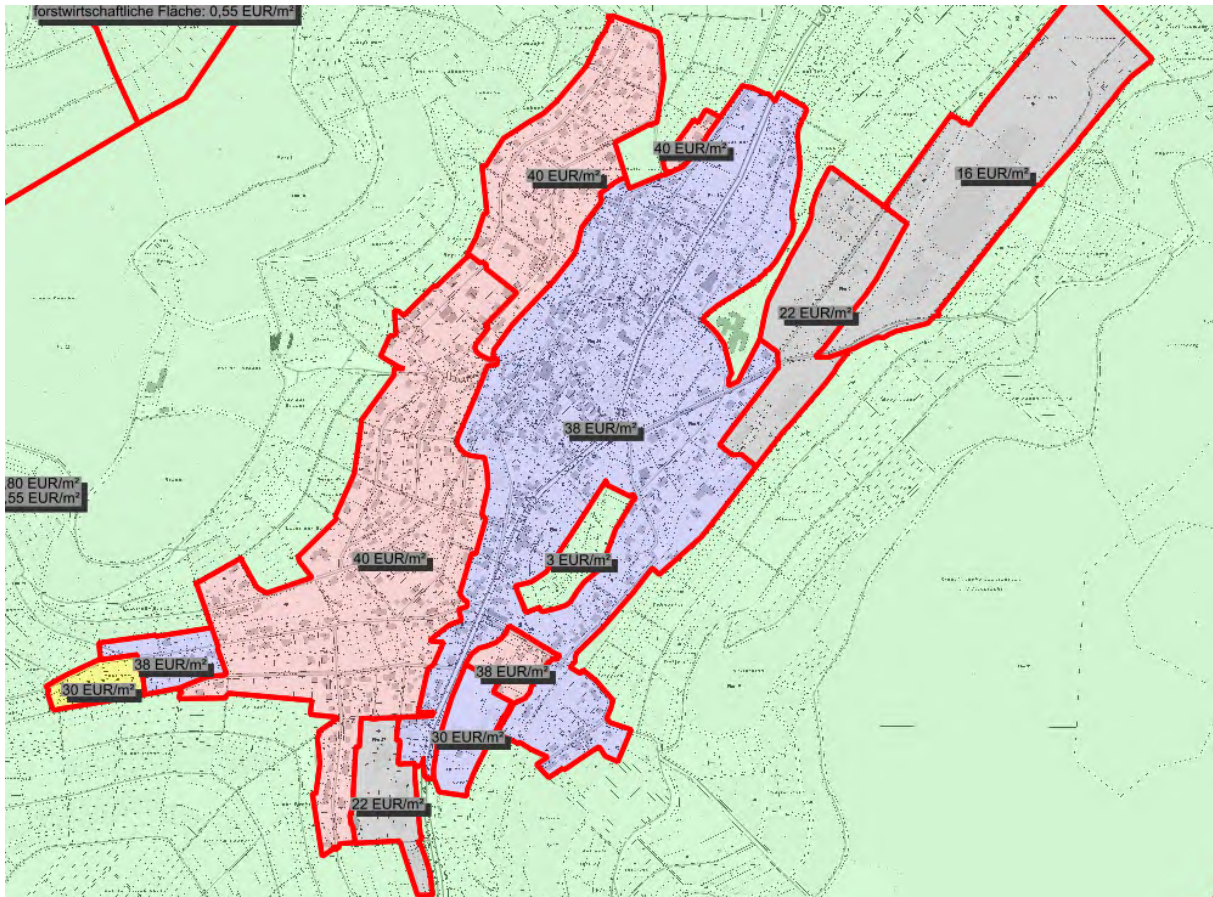
$$\begin{array}{rcl} & \text{Rohertrag} & \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} & \\ = & \text{Grundstücksreinertrag} & \\ & \text{Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes} & \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} & \\ = & \text{Gebäudereinertrag} & \\ * & \text{Ertragsvervielfältiger} &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

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

4.2 Bodenwert

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Eine am 26.01.2026 im Geoportal Hessen durchgeführte Online-Recherche ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2026 mit **38 €/m²** angegeben wird.



Bodenrichtwertzonen in Gönnern

Bodenrichtwert und zeitliche Anpassung

Laut der Bodenrichtwertkarte wurde im Bereich des Bewertungsgrundstückes ein Bodenrichtwert von 38 €/m² zum 01. Januar 2026 festgestellt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

- Baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- gemischte Baufläche
- Grundstücksfläche 700 m²

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten des Bewertungsgrundstücks mit Ausnahme der Größe überein.

**Flurstück 189/9
innerhalb der
Bodenrichtwertzone**

**Anpassung wegen
der Lage innerhalb
der Richtwertzone**

Die Bodenrichtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist allgemein auf die vorherrschende innerörtliche Lage im Dorfkern von Gönnern abgestimmt. Eine Anpassung wegen der Lage ist nicht erforderlich.

**Anpassung wegen
der Grundstücks-
größe**

Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 700 m² großes Grundstück in einem Mischgebiet. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 413 m².

Eine Anpassung wegen der Grundstücksgröße entsprechend den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten ist daher erforderlich.

$$1,085 / 0,98 = \sim 1,10$$

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

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient		
150	1,35	650	1,00
200	1,27	700	0,98
250	1,22	750	0,97
300	1,17	800	0,96
350	1,14	850	0,94
400	1,10	900	0,93
450	1,08	950	0,92
500	1,05	1.000	0,91
550	1,03	1.050	0,90
600	1,02	1.100	0,90
650	1,00	1.150	0,89

**Anpassung wegen
der Grundstücksform**

Das zu bewertende Grundstück hat eine günstige Quadratform. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Bodenwert
Flurstück 189/9:

Bodenrichtwert	38,00 €/m ²
* Umrechnungsfaktor Flächengröße	1,10
* Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks	413 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	17.263 €

4.3 Sachwertverfahren

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes

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 ca. 17% Baunebenkosten angegeben.

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben. Mit Hilfe der Wägungsanteile sind die Kostenkennwerte ermittelt worden. Mit den Flächen werden nun die Normalherstellungskosten für das vorliegende Gebäude mit den verschiedenen Gebäudetypen ermittelt.

Die Restnutzungsdauer von 15 Jahren wurde über die Modernisierungen und den Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bestimmt.

Korrekturen und Anpassungen

Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im 3. Quartal des Jahres 2026 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

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

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

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

Auf den Wertermittlungstichtag im 1. Quartal 2026 bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2015:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| • 2. Quartal 2026 mit 140,3 | Bezugsjahr ist das Jahr 2021 |
| • 1. Quartal 2026 mit 137,0 | |
| • 4. Quartal 2025 mit 135,0 | |
| • 3. Quartal 2025 mit 134,3 | |

Der Baupreisindex für das dritte 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 3. Quartal 2026 in Höhe von

$$140,3 + (0,5 \cdot 2,3 + 0,3 \cdot 2,0 + 0,2 \cdot 0,7) = \mathbf{142,2} \text{ ermitteln.}$$


**Kostenkennwerte
und Normalherstel-
lungskosten im
vorliegenden Fall**

Mit den ermittelten Normalherstellungskosten der einzelnen Gebäudetypen mit denen das Wohnhaus abgebildet werden kann und den zugehörigen Bruttogrundflächen ergeben sich folgende Normalherstellungskosten:

Wohngebäude	643 €/m ² * 344 m ²	221.192 €
ausgebautes Zimmer im Dachgeschoss		4.000 €
Normalherstellungskosten Wohnhaus		225.192 €
Garage	18 m ² * 485 €/m ²	8.730 €

Herstellungskosten

Mit den ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 und dem zu berücksichtigenden Baupreisindex ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (WES).

Normalherstellungskosten Wohnhaus 2010	225.192 €
* Baupreisindex 2021/2010	1,410
* Baupreisindex WES/2021	1,422

Herstellungskosten des Wohnhauses am WES 451.514 €

Normalherstellungskosten Garage 2010	8.730 €
* Baupreisindex 2021/2010	1,410
* Baupreisindex WES/2021	1,422

Herstellungskosten der Garage am WES 17.504 €

**Lineare Alterswert-
minderung und
Sachwert des
Gebäudes**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 15 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $65/80 = 81,25$ Prozent der Herstellungskosten des Wohnhauses

Herstellungskosten	451.514 €
– 81,25% Alterswertminderung	<u>- 366.855 €</u>

Sachwert des Wohnhauses 84.659 €

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 15 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von $35/50 = 70$ Prozent der Herstellungskosten der Garage

Herstellungskosten	17.504 €
– 70% Alterswertminderung	<u>- 12.253 €</u>

Sachwert der Garage 5.251 €

4.4 Sachwert und Marktanpassung

Ermittlung des Sachwerts

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

Sachwert des Wohnhauses	84.659 €
+ Sachwert der Garage	<u>5.251</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	89.910 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 3%	2.697 €
+ Sachwert des Gartenhauses	1.000 €
+ erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	<u>17.263 €</u>
= vorläufiger Sachwert	110.870 €

Sachwertfaktor

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 110.000 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser im Immobilienmarktbericht 2026 (Kauffälle 2024- 2025) bei Bodenrichtwerten bis 49 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 41 €/m²) ein Sachwertfaktor von ca. 1,06 extrapoliert werden.

Die Merkmale der Datengrundlage sind nur 12 Kauffälle mit folgenden, vom Bewertungsobjekt abweichenden Durchschnittswerten:

Vorläufiger Sachwert	328.524 €	110.870 €
Grundstücksgröße	784 m ²	413 m ²
Restnutzungsdauer	39 Jahre	15 Jahre
Brutto-Grundfläche	412 m ²	464 m ²
Wohnfläche	164 m ²	139 m ²
Standardstufe	2,6	2,0
Bodenwertanteil	15%	15%

Bei den Sachwertfaktoren ist eine erhebliche Streubreite gegeben. Vorliegend handelt es sich um ein Gebäude in einer durchschnittlichen Lage.

Die Raumaufteilung ist als günstig zu bezeichnen, die Räume sind keine Durchgangszimmer.

Die energetischen Eigenschaften führen zur Abwertung. Der geringe Ausstattungsstandard in Verbindung mit den energetischen Eigenschaften führen zu einem Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von rund 5%.

Unter Beachtung der kürzeren Restnutzungsdauer schätze ich den Sachwertfaktor auf 1,00.

Vorläufiger reparaturfreier Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	110.870 €
* Sachwertfaktor	1,00

Vorläufiger reparaturfreier Sachwert 110.870 €

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 Sachwert [€]	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	5.000 € je	5.000 € je	5.000 € je
	Garagenstellplatz	Garagenstellplatz	Garagenstellplatz	Garagenstellplatz
	2.000 € je	2.000 € je	2.000 € je	2.000 € je
	Carport	Carport	Carport	Carport
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,15	0,23	0,27	0,35
Ø Gebädefaktor [€/m²] bereinigter KP/Wohnfläche)	1.462	1.872	2.251	2.528

4.5 Ertragswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle

4.5.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für das Einfamilienhaus wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt.

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

Ein Ausstattungsstandard der Stufe 2 entspricht einer **einfachen bis mittleren Ausstattung** des Gebäudes.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2025 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 140 m² mit **einfacher bis mittlerer** Ausstattung des vergleichbaren Baujahrs 1980 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 4,60 €/m² aus.

Mietwert des Wohnhauses



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Immobilienwerte für den Bereich
der Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und
des Lahn-Dill-Kreises
(mit Ausnahme der Universitätsstädte Gießen und Marburg)



Mika - Mietwertkalkulator 2025 **durchschnittliche Wohnraummiete** (berechnet mit *Mika* - Version 1.0.2-2025)

Landkreis	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stadt / Gemeinde	Angelburg
Gemarkung	Gönnern
angesetzter Bodenrichtwert	38 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1980
Ausstattung	einfach bis mittel (2)
Wohnfläche	140 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2025)	4,60 €/m ²
entspricht einer Miete von	644,00 €

Mietwert für freistehende Wohnhäuser

Der Mietwertkalkulator ermittelt die erzielbaren Mieten für Geschosswohnungen zum 01.01.2025.

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

**Mietwert**

Der Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache beträgt pro Monat somit:

Wohnhaus	$139 \text{ m}^2 * (4,60 + 0,50) \text{ €/m}^2 =$	709 €/Monat
Garage	$2,00 \text{ €/m}^2 * 15 \text{ m}^2 =$	<u>30 €/Monat</u>
Mietwert		739 €/Monat

Erzielbare Nettokaltmiete:

Die derzeit erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das Wohnhaus mit Nebengebäude schätze ich auf

rund 740 €/ Monat

Jährlicher Rohertrag

Im Weiteren wird eine Nettokaltmiete **von 740 €/Monat** als nachhaltig erzielbar angesehen.

Auf dieser Grundlage berechnet sich der folgende jährliche Rohertrag:

8.880 €/Jahr

4.5.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind bezogen auf den Wertermittlungstichtag im Jahr 2026 mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2025 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe, Basis 2020)
Oktober 2025 = 123,0 und Oktober 2001 = 77,1; $123,0/77,1 = 1,5953$

Verwaltungskosten In Anlehnung an die ImmoWertV und die II. Berechnungsverordnung werden die Verwaltungskosten Preisbasis 2001 auf 230 € je Wohnung/ Haus und für Garagen auf 30 € modellkonform geschätzt.

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

230 €/Jahr * 1,5953 =	367 €/Jahr
30 €/Jahr * 1,5953	48 €/Jahr

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

Die ImmoWertV sieht die Rundung auf die erste Nachkommastelle vor.
 $9,00 * 1,5953 = 14,36 \text{ €/m}^2$, somit 14,40 €/m²

Auf die Wohnfläche des Hauses bezogen sind das:

139 m ² * 14,40 €/m ² =	2.002 €/Jahr
Garage 68 €/Jahr * 1,5953 =	108 €/Jahr

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis wird modellkonform mit 2% des Rohertrags angesetzt.

2% von 8.880 € =	178 €/Jahr
------------------	------------

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	367 €/Jahr
	48 €/Jahr
Instandhaltungskosten	2.002 €/Jahr
	108 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>178 €/Jahr</u>

Bewirtschaftungskosten rund 2.703 €/Jahr

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

4.5.3 **Liegenschaftszinssatz**

Vorbemerkung Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssatz Laut der Statistik des IVD kann für den Stand 01.01.2026 für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 - 4,5% gerechnet werden.

Den Liegenschaftszinssatz für unvermietete Einfamilienhäuser hat der Gutachterausschuss zuletzt für Kauffälle aus den Jahren 2024- 2025 mit **1,8% ± 0,7%** ermittelt.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)										
Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Größe [m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
EFH unvermietete Objekte										
2024 (2023-2024)	0,9	0,6	29,4	6,1	205	6,81 (4,44 - 9,73 €)	127 (36 - 320 €/m²)	149	38	23%
2025 (2024-2025)	1,8	0,7	26,7	6,5	244	7,01 (4,44 - 11,81 €)	118 (38 - 340 €/m²)	159	44	24%

Immobilienmarktbericht 2026

Liegenschaftszinssatz des Objektes Gegenüber dem regional festgestellten Mittelwert von 1,8% für freistehende Einfamilienhäuser wirken sich die Lage mit einem deutlich abweichenden Bodenrichtwert (38 €/m² < 118 €/m²), die Größe des Objektes sowie die geringere Miete erhöhend auf den Liegenschaftszinssatz aus, so dass hieraus eine Risikoverzinsung über dem Mittelwert abzuleiten ist.

Die wesentlich kürzere Restnutzungsdauer von 15 Jahren bewirkt ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz.

Im vorliegenden Fall schätze ich einen Liegenschaftszinssatz von **1,50%**.



4.5.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 1,50% und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren erhält man für das Bewertungsobjekt einen Ertragsvervielfältiger von 13,3432.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	8.880 €/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	2.703 €/Jahr
=	Reinertrag (insgesamt)	6.177 €/Jahr
-	Bodenwertverzinsung 1,50% von 17.263 €	259 €/Jahr
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	5.918 €/Jahr
*	Vervielfältiger	13,3432
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	78.965 €
+	Bodenwert	17.263 €
	vorläufiger Ertragswert	96.228 €

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



4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV

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

Berücksichtigung des Käuferverhaltens

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Fertigstellungsrückstand beim Innenausbau	6.000 €
Dämmung der obersten Geschossdecken	4.000 €
Fehlender Energieausweis	<u>500 €</u>
Summe	10.500 €



5. Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Berechnung des Verkehrswerts

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

vorläufiger Sachwert	110.870 €
besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 10.500 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert	100.370 €

Verkehrswert Flur 9 Flurstück 189/9

Auf der Grundlage der angewendeten Verfahren ergibt sich der Verkehrswert des Grundeigentums als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

**Flur 9, Flurstück 189/9, Hof- und Gebäudefläche,
413 m²
35719 Angelburg- Gönnern**

zum Wertermittlungstichtag **17. Juli 2026** geschätzt auf rund

100.000 €

Der Verkehrswert gilt für das geräumte und besenreine Objekt.

Der Wert ist nach dem Sachwertverfahren ermittelt worden, der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert von 96.228 € unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere des Fertigstellungsrückstandes stützt den Verkehrswert.

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

Sinn- Fleisbach, den 28. Juli 2026