

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14,
35232 Dautphetal

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

70 K 16/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Eckelshausen, Blatt 765 eingetragenen **400/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 35216 Biedenkopf, Marburger Straße 15, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.01.2026 ermittelt mit rd.

70.100 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude.....	14
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	14
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	14
3.4	Außenanlagen.....	14
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	14
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	14
3.5	Sondereigentum an den Räumen im EG	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.5.2.2	Wohnflächen	15

3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	19
4.5	Vergleichswertermittlung.....	20
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	22
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	23
4.5.5	Vergleichswert.....	24
4.6	Ertragswertermittlung	26
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	29
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	30
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	35
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	35
4.7.5	Verkehrswert.....	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus; mit Belastung durch eine Grunddienstbarkeit <u>Hinweis:</u> Es ist ohne abschließende rechtliche Prüfung anzunehmen, dass die vorliegende Grunddienstbarkeit keine wertbeeinflussende Wirkung entfaltet.
Objektadresse:	Marburger Straße 15 35216 Biedenkopf – Eckelshausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eckelshausen, Blatt 765, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/29 (457 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 06.11.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	21.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.01.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 10.12.2025 fristgerecht eingeladen. Durch den Gläubiger wurde die Teilnahme am Ortstermin schriftlich am 19.12.2025 abgesagt. Eine Reaktion durch den Schuldner bleibt aus.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde ausschließlich eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener. <u>Hinweis:</u> Es erfolgte weder eine Absage des Ortstermins, noch war der Schuldner und Eigentümer zum vereinbarten Termin zugegen, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertermittlung nach äußerem Eindruck erfolgen muss.
Eigentümer:	Ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszüge vom 30.07.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • keine

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Panunterlagen (Grundrisse, Schnitte) aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf
- Baulastenauskunft vom 08.12.2025
- Einsichtnahme in die Grundakte bei dem Amtsgericht Biedenkopf vom 10.03.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 16.01.2026
- Auskunft zur Erschließung mit Frischwasser durch die Stadtwerke Biedenkopf per Mail vom 03.03.2026
- Auskunft zur Entwässerung durch den Abwasserverband Perf-Bad Laasphe vom 04.03.2026
- Auskunft zur elektrischen Erschließung durch die EAM vom 19.02.2026 (telefonisch)
- Auskunft aus der Altflächendatei des RP Gießen vom 30.04.2026
- Berechnung der Wohnfläche auf Basis der vorliegenden Planunterlagen
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- IHK-Gewerbemietenspiegel 2022 der IHK Lahn-Dill
- Eigene Mietwerterhebungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall war keine Innenbesichtigung des Objektes möglich. Es erfolgte weder eine Absage des Ortstermins, noch war der Schuldner und Eigentümer zum vereinbarten Termin zugegen, sodass auftragsgemäß eine Verkehrswertermittlung nach äußerem Eindruck erfolgen muss.

In Bezug auf die Erschließung des Objektes mit notwendigen Medien und der Entwässerung konnte keine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken der Marburger Straße 15 und 17 erfolgen. Aufgrund der Lage der durch Baulasten beeinträchtigten Flächen auf den benachbarten Flurstücken ist von einem Anschluss in den Huteweg auszugehen (siehe Anlagen 8 -10).

Gem. Rückmeldung der betreffenden öffentlichen Organisationen ist eine ausreichende Erschließung (Telefon, Wasser, Frischwasser, Strom) im Objekt gegeben.

Weiterhin liegen Baulasten und Grunddienstbarkeiten auf den benachbarten Flurstücken vor, die zur Verlegung und dem Betrieb von Abwasser-, Wasser- und Energieversorgungsleitungen, sowie zur verkehrlichen Erschließung dienen (siehe Anlagen 8 -10). Aus Sicht des Sachverständigen sind diese unter Zugrundelegung der vorhandenen Unterlagen nicht eindeutig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Grunddienstbarkeit vorliegt, die es den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 84/28, 84/30, 84/34 und 84/35 erlaubt Erschließungsleitungen auf dem Grundstück zu führen, dies jedoch nur im Falle des Betriebes einer Tankstelle mit angrenzendem Gewerbe, was aufgrund des Rückbaus der Zapfsäulen und der Tankanlagen (gem. Rückmeldung des RP Gießen vom 30.04.2026) nicht mehr gegeben ist. Folglich wird davon ausgegangen, dass diese Grunddienstbarkeit keine Wertbeeinflussung mehr entfaltet. Eine abschließende rechtliche Klärung ist im vorliegenden Gutachten nicht möglich.

Grundlegend ist darauf hinzuweisen, dass sich das zu bewertende Teileigentum auf einem Flurstück befindet, welches in ein Gewerbegrundstück eingebettet im rückwärtigen Bereich liegt, die Hofflächen gehen ineinander über.

Es wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens davon ausgegangen, dass der Ausbau des Erdgeschosses gem. der vorliegenden Planunterlagen erfolgte und intakt ist, ebenso wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Stellplätze nachgewiesen sind, dies konnte nicht abschließend erörtert werden.

Auch wird davon ausgegangen, dass die Gebäudeinfrastruktur auch tatsächlich entspr. der Teilungserklärung errichtet wurde.

Darüber hinaus ist nicht bekannt, ob bspw. eine Küchenausstattung o.ä. vorhanden ist, es wird davon ausgegangen, dass sich die Räume in einem "leeren" Zustand ohne Inventar eines Imbisses befinden.

Weiterhin ist anzumerken, dass nicht eruiert werden konnte, ob eine Vermietung vorliegt. Es wird von einem aktuellen Leerstand ausgegangen.

Abschließend muss erwähnt werden, dass sich im vorderen Grundstücksbereich, der nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist, eine Tankstelle befunden hat. Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück Altlasten vorliegen. Es liegt ein Lageplan aus der Auskunft des RP Gießen vom 30.04.2026 aus der Altlastendatei vor, der rückseitig der Tankstelle eine Bodenbelastung aufzeigt, die jedoch kein Problem darstellt, sofern der Boden weiterhin versiegelt bleibt. Ob diese jedoch bis auf das zu bewertende Grundstück reicht, ist nicht abschließend ersichtlich, jedoch ist davon auszugehen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 14.200 Einwohner); Stadtteil Eckelshausen (ca. 760 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Biedenkopf (ca. 3,5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 136 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 62, direkt angrenzend <u>Autobahnzufahrt:</u> A 277 (ca. 31 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Biedenkopf (ca. 3,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; einfache Geschäftslage; als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Gewerbe, Straßenverkehr);
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 457 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform Das Flurstück ist nur über benachbarte Flurstücke zu erschließen.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße 62); perspektivischer Rückbau zu einer untergeordneten Straße im Zuge des Neubaus der Ortsumgehung Straße mit derzeit starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss <u>Hinweis:</u> Das Objekt ist gem. den Rückmeldungen mit den entsprechenden Medien versorgt, der Verlauf der Leitungen insbesondere der Strom- und Telekommunikationsleitungen konnte nicht eruiert werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Es ist zu erwähnen, dass sich im vorderen Grundstücksbereich, der nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist, eine Tankstelle befunden hat. Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück Altlasten vorliegen. Es liegt ein Lageplan aus der Auskunft des RP Gießen vom 30.04.2026 aus der Altlastendatei vor, der rückseitig der Tankstelle eine Bodenbelastung aufzeigt, die jedoch kein Problem darstellt, sofern der Boden weiterhin versiegelt bleibt. Ob diese jedoch bis auf das zu bewertende Grundstück reicht, ist nicht abschließend ersichtlich, jedoch ist davon auszugehen. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eckelshausen, Blatt 766 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht und in dem Recht, in dem Grundstück Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/21. Die Grunddienstbarkeit darf nur ausgeübt werden im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks als Gewerbegrundstück für den Betrieb einer Tankstelle nebst angegliederten Wasch- und Reparaturbetrieb.
---------------------------------------	---

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke vor.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Kenntnis aus den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.12.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Erschließungs-Baulasten auf anderen Grundstücken zugunsten des Grundstücks 84/29.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft und war aufgrund der ausschließlich von außen erfolgten Inaugenscheinnahme nicht möglich.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich bei der Stadt Biedenkopf erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben auf telefonischen Rückmeldungen der betreffenden öffentlichen Stellen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze. Das Objekt ist offensichtlich in Eigennutzung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	unbekanntes Baujahr des ehem. Flachdachgebäudes: Annahme: 1960 Der erste Eintrag aus der Bauakte liegt aus dem Jahr 1990 vor, in dem das Objekt um ein Ober- und Dachgeschoss aufgestockt wurde, gem. Planunterlagen verblieb nur das Erdgeschoss bestehen. in 1996 erfolgte der Wiederaufbau des Dachgeschosses nach einem Brand.
Modernisierung: (letzte 20 Jahre)	keine bekannt
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Wohnbereich des Gebäudes ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Giebelseite mit Kunstschiefer verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Küche, Lager Getränke, Kühlung, Verkaufsraum, Imbissraum, Pers. WC, Umkleide, Flur, Heizung, WC Damen und WC Herren

Obergeschoss:

Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Büro, Wohn- und Esszimmer, WC, Flur, Speisekammer Küche und Treppenhaus

Dachgeschoss:

Zwei Kinderzimmer, Eltern Schlafzimmer, Ankleideraum, Bad/WC und Flur

gem. vorliegender Planunterlagen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau im EG Ober- und Dachgeschoss nach Aktenlage in Holzständerkonstruktion mit Holzbalkendecke oberhalb OG
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	keine Unterkellerung gem. Planunterlagen
Umfassungswände:	Im Erdgeschoss Mauerwerk, im Ober- und Dachgeschoss nicht abschließend bekannt. Annahme: Holzständerkonstruktion
Innenwände:	nicht bekannt: Annahme: teils Mauerwerk, teils Trockenbau bzw. Holzständerkonstruktion
Geschossdecken:	nicht bekannt Annahme: Massivdecke über EG und Holzbalkendecke über OG mit Tritt- und Luftschallschutz entspr. Baujahr der Aufstockung
Treppen:	nicht bekannt Annahme: massiv
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz gem. Rückmeldung der Stadtwerke Biedenkopf <u>Hinweis:</u> Eine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken des Areals (84/30, 84/29, 84/28, 84/35 und 84/34) konnte auch seitens der Stadtwerke Biedenkopf nicht erfolgen. Beschaffenheit der Wasserinstallation innerhalb und außerhalb des Gebäudes nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz gem. Rückmeldung des Abwasserverbands Perf-Bad Laasphe <u>Hinweis:</u> Eine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken des Areals (84/30, 84/29, 84/28, 84/35 und 84/34) konnte auch seitens der Stadtwerke Biedenkopf nicht erfolgen. Beschaffenheit der Abwasserinstallation innerhalb und außerhalb des Gebäudes nicht bekannt
Elektroinstallation:	Elektrohausanschluss gem. Rückmeldung der EAM vorhanden. <u>Hinweis:</u> Eine abschließende Klärung der Leitungsverläufe auf den Flurstücken des Areals (84/30, 84/29, 84/28, 84/35 und 84/34) konnte auch seitens der Stadtwerke Biedenkopf nicht erfolgen. Beschaffenheit der Elektroinstallation innerhalb und außerhalb des Gebäudes nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt <u>Annahme:</u> Ölheizung, da auf einem der Freiflächenpläne ein Erdtank im Außenbereich skizziert ist.
Lüftung:	nicht bekannt Annahme: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt Annahme: zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine erkennbar
besondere Einrichtungen:	keine erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen von außen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:	Lage hinter einem Gewerbegrundstück
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich, soweit von außen erkennbar.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung rückseitig (teils abgängig)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.5 Sondereigentum an den Räumen im EG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Teileigentum besteht an den Räumen im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen rd. 90 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	ist den Anlagenseiten zu entnehmen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Es wird angenommen, dass die Nutzungseinheiten ausstattungsgleich sind. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.5.2.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache intakte Beläge
Wandbekleidungen:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache intakte Beläge
Deckenbekleidungen:	keine Angaben vorhanden Annahme: einfache intakte Beläge
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung aus den Baujahren (Annahme): Umnutzung Imbiss: 1993 Obergeschoss: 1990 Dachgeschoss 1996 Anstrich teils vernachlässigt
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt und Sprossen <u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt Annahme: einfache Türen aus den Baujahren
sanitäre Installation:	nicht bekannt Annahme gem. Planunterlagen Herren- und Damen WC, sowie Personal-WC jeweils mit Vorraum und WB Sanitäreinheiten aus dem Baujahr 1993
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt Annahme: keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig (gem. vorliegender Planunterlagen)
wirtschaftliche Wertminderungen:	Lage rückseitig eines Gewerbebetriebes

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
	Annahme: keine vorhanden
besondere Bauteile:	nicht bekannt
	Annahme: keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen von außen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Lage rückseitig eines Gewerbebetriebes
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Teileigentums ist normal, soweit dies von außen erkennbar ist.
	Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau bspw. den Anstrich der Fenster betreffend.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE):
	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	nicht bekannt
	Es ist davon auszugehen, dass weder eine Verwaltung erfolgt, noch eine Instandhaltungsrücklage vorliegt, da sich das zu bewertende Teileigentum, sowie das im Objekt verortete Teileigentum und die Nachbargrundstücke im Eigentum des Schuldners befinden.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 400/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 35216 Biedenkopf - Eckelshausen, Marburger Straße 15 verbunden mit dem Teileigentum an den Räumen im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsschichtag 21.01.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eckelshausen	766	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eckelshausen	6	84/29	457 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Teileigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Teileigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	457 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		38,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	38,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.01.2026	× 1,065	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,47 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	457	× 1,021	E2 E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 41,32 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		41,32 €/m ²	
Fläche		× 457 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 18.883,24 € <u>rd. 18.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 insgesamt **18.900,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf haben sich in den Jahren 2024-2025 die Bodenpreise durchschnittlich um +3% gesteigert, sodass dieser Ansatz auch für das betreffende Flurstück gewählt wird.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 400/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	18.900,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	18.900,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 400/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.560,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 7.560,00 € <u>rd. 7.560,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 **7.560,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen

Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Teileigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 1.504,00 €/m ²	E01
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.504,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	19.03.2026	21.01.2026	× 1,000	E05
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gute Lage	einfache Lage	× 0,850	E06
Geschosslage	1. OG	EG	× 0,980	E07
Aufzug	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	E08
Orientierung	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Ausstattung	einfach	einfach	× 1,000	E10
Wohnfläche [m ²]	175,00	95,03	× 1,080	E11
Zimmeranzahl	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Bodenwertanteil [%]	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	30 / 70	27 / 70	× 0,900	E14
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Anzahl Wohneinheiten	2	2	× 1,000	E15
Nutzung	Wohnung	Gastronomie	× 0,750	E16
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 913,31 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			— 0,00 €/m ²	
insgesamt — 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 913,31 €/m²	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E01

Nach Anpassung auf die Objekteigenschaften (Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten, Geschosslage, Aufzug, Sondernutzungsrecht Garten, Wohnfläche, Ausstattung, Modernisierungsgrad und abgabenfreier Bodenwert) resultiert ein angepasster Vergleichskaufpreis in Höhe von 1.504€/m² zum Bewertungsstichtag, der mit einer Standardabweichung von 2,4% versehen ist. Im vorliegenden Fall wird auf den Mittelwert abgestellt.

Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 108.853 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 123 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025, veröffentlicht 15.01.2026.

Der ermittelte Vergleichspreis für ein normiertes Standardobjekt bezieht sich auf eine 75 m² große Wohnung mit der angegebenen Ausstattung im 3. OG eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten, mit Aufzug und ohne Sondernutzungsrecht Garten. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt über Anpassungsfaktoren für die Objekteigenschaften Wohnfläche, Anzahl Wohneinheiten, Geschosslage, Aufzug und Sondernutzungsrecht Garten.

E05

Der Vergleichswert wurde mittels bundesdurchschnittlicher Werte an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

E06

Im vorliegenden Fall ist die Lage hinter einem Gewerbebetrieb und oberhalb eines Imbisses zu berücksichtigen.

E07

Im vorliegenden Fall ist eine Anpassung von -2% vorzunehmen.

E08

Erfolgt siehe E01.

E10

Erfolgt siehe E01.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, sodass von einem einfachen Standard ausgegangen werden muss.

E11

Erfolgt siehe E01.

E14

Aufgrund der differierenden Restnutzungsdauer ist eine Anpassung des Vergleichskaufpreises anhand vorliegender Marktdaten vorzunehmen.

E15

Erfolgt siehe E01.

E16

Im vorliegenden Fall wird eine Anpassung für genehmigte Nutzung als Imbiss von -20% im Verhältnis zur Wohnnutzung vorgenommen.

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	913,31 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 913,31 €/m ²	
Wohnfläche	× 95,03 m ²	
Zwischenwert	= 86.791,85 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 86.791,85 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	- 13.018,78 €	E1
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 73.773,07 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 7.000,00 €	E2
Vergleichswert	= 66.773,07 € rd. <u>66.800,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2026 mit rd. **66.800,00 €** ermittelt.

E1**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21**

Im vorliegenden Fall liegt auf dem Grundstück offensichtlich eine Altlastenbelastung aus einem ehemaligen Tankstellenbetrieb vor, die bei einer Umnutzung zu weiteren Untersuchungen und ggf. Sanierungsaufwand führt. Da diese nicht abschätzbar sind, wird ein Wertabschlag in Höhe von 15% vorgenommen, der dem marktanten Minderwert Rechnung trägt.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 86.791,85	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-15%	-13.018,78 €
Summe		-13.018,78 €

E2**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden

Wertminderungen quantifiziert.

Im vorliegenden Fall werden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen des Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum betreffend ohne Kenntnis des tatsächlichen Zustandes je in Höhe von 5.000€ gebildet.

Die im vorliegenden Fall berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in folgenden Tabellen skizziert:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• Unterhaltungsstau außen -5.000,00 €	
Summe	-2.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• unterstellter Unterhaltungsstau innen -5.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das

Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Imbiss EG	95,03		6,00	570,18	6.842,16
Summe			95,03	-		570,18	6.842,16

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.842,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.774,95 €
jährlicher Reinertrag	=	5.067,21 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
3,10 % von 7.560,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	234,36 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.832,85 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,111
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	87.527,75 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.560,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	95.087,75 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	14.263,16 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	80.824,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	7.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	73.824,59 €
	rd.	73.800,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Basis der vorhandenen Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktübliche erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- durch die Gewerbe-Mietwertübersicht der IHK Lahn-Dill 2022, sowie
- eigene Mieterhebungen, gestützt
- durch den Immobilienpreisspiegel Nordhessen, Erhebungszeitraum Winter 2020 – Stand 01/2021

als mittelfristige Durchschnittswerte abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (BRW-Niveau, Gebäudealter, Ausstattungsstandard) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Verkaufsflächen:

Gemäß der aktuellen Gewerbe-Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis, Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebertal 2022 weisen Einzelhandelsflächen im Kernort und Stadtteilen Biedenkopfs folgende Mietpreisspannen auf:

Einzelhandelsflächen Lage	Nettokaltmiete in €/m ² bei Flächengröße					
	unter 100 m ²		100 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	von	bis	von	bis	von	bis
„Mittel“ Kernstadt	4,00	10,00	5,00	9,50		
„Mittel“ Stadtteile			4,00	7,00		

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Verkaufsflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich verortet sind, wird die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete auch unter Beachtung der Marktentwicklungen seit dem Erhebungsstichtag und der Lage in der Kurve von Erdhausen kommend mit 6,00€/m² an der obersten Grenze in Ansatz gebracht.

Die Miete umfasst bereits die notwendigen Stellplätze.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung) veröffentlichten Bewirtschaftungskosten, die mit dem Verbraucherpreisindex auf den Bewertungsstichtag zu indexieren sind, für Wohnnutzung zu Grunde gelegt, die dem verwendeten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet werden.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	205,26 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc. 90,00 m ² × 14,40 €/m ²	1.296,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	273,69 €
Summe		1.774,95 €

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die Objektart „Eigentumswohnung – unvermietet“ eine differenzierte Auswertung der Liegenschaftszinssätze mit einem Mittel (1,9%), sowie einer Standardabweichung (0,5%) vorgenommen. Für die Objektart Teileigentum ist dies nicht der Fall. Infolgedessen wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2025 des Landkreises Marburg-Biedenkopf ermittelt und für die Eigenschaft der gewerblichen Nutzung angepasst.

Aufgrund der Abweichungen zu den durchschnittlichen Rahmenparametern (deutlich geringerer BRW, größere Größe, insbesondere geringere RND, höhere BWK) mit Auswirkungen sowohl positiv, als auch negativ und den Marktentwicklungen wird ein Liegenschaftszinssatz leicht unterhalb des arithmetischen Mittels in Höhe von 1,6% als Grundlage gewählt und für die gewerbliche, risikobehaftetere Nutzung um 1,5% angepasst und mit 3,1% in Ansatz gebracht. Dieser ist auch vor dem Hintergrund Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser plausibel.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall liegt auf dem Grundstück offensichtlich eine Altlastenbelastung aus einem ehemaligen Tankstellenbetrieb vor, die bei einer Umnutzung zu weiteren Untersuchungen und ggf. Sanierungsaufwand führt. Da diese nicht abschätzbar sind, wird ein Wertabschlag in Höhe von 15% vorgenommen, der dem markantilen Minderwert Rechnung trägt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist gem. Modell für eine Wohnnutzung mit 70 Jahren angesetzt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,4	0,3		
Dach	15,0 %		0,3	0,7		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,6	0,4		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	6,9 %	44,0 %	49,1 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (Annahme) ca. 1960 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1990 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1990,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	5 %
• Für Gebäudedecken	5 %
Summe	10 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 7 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1990 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 7 Jahre = 1983.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2026 – 1983 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 43 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Zur Herleitung sei auf das Vergleichswertverfahren verwiesen.

Die im vorliegenden Fall berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in folgenden Tabellen skizziert:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-3.000,00 €
• Unterhaltungsstau außen	-5.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• unterstellter Unterhaltungsstau innen	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **66.800,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **73.800,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$73.800,00 \text{ €} \times 0,900 + 66.800,00 \text{ €} \times 1,000$] $\div 1,900 = \text{rd. } 70.100,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 400/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 35216 Biedenkopf - Eckelshausen, Marburger Straße 15 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eckelshausen	766	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eckelshausen	6	84/29

wird zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 mit rd.

70.100 €

(in Worten: siebzigtausendeinhundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dautphetal, den 19.06.2026



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Teilungseigentumsgesetz – Gesetz über das Teileigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienverwaltung
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.03.2026) erstellt.

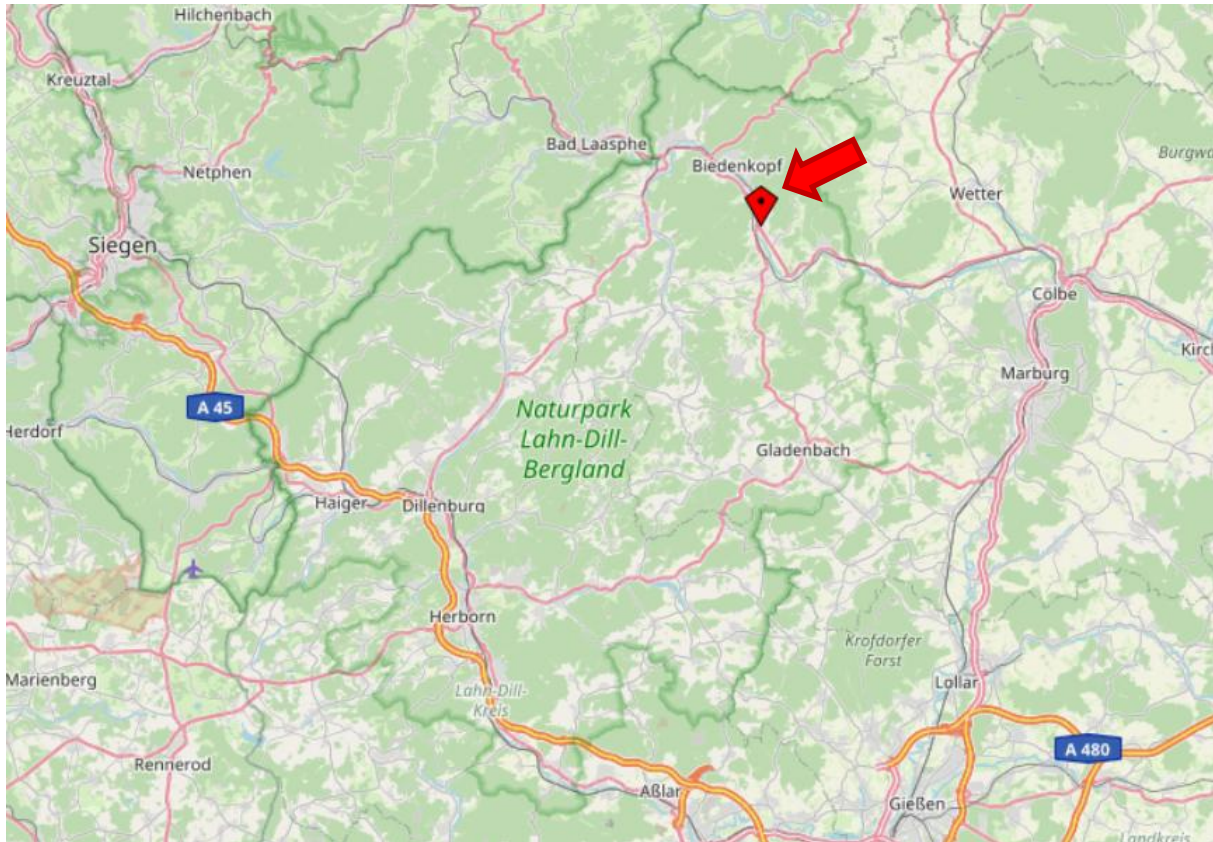
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: Baulast Geh- und Fahrrecht zur Erschließung
- Anlage 9: Baulast Leitungsrecht zur Erschließung
- Anlage 10: Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht zur Erschließung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Eckelshausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

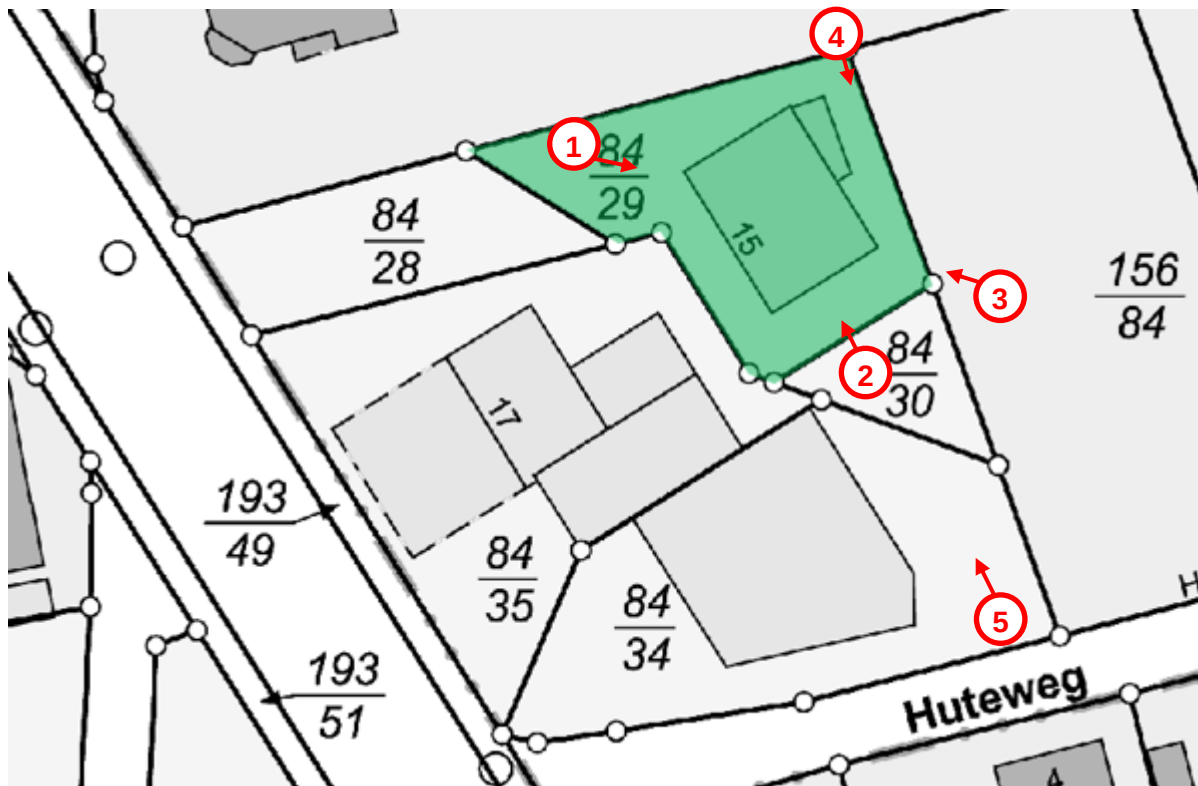
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestand- orten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Wohngebäude straßenseitig



Bild 2

Beschreibung:02 Wohngebäude seitlich

Bild 3



Beschreibung:03 Wohngebäude hinten



Bild 4

Beschreibung:04 Wohngebäudeeingang

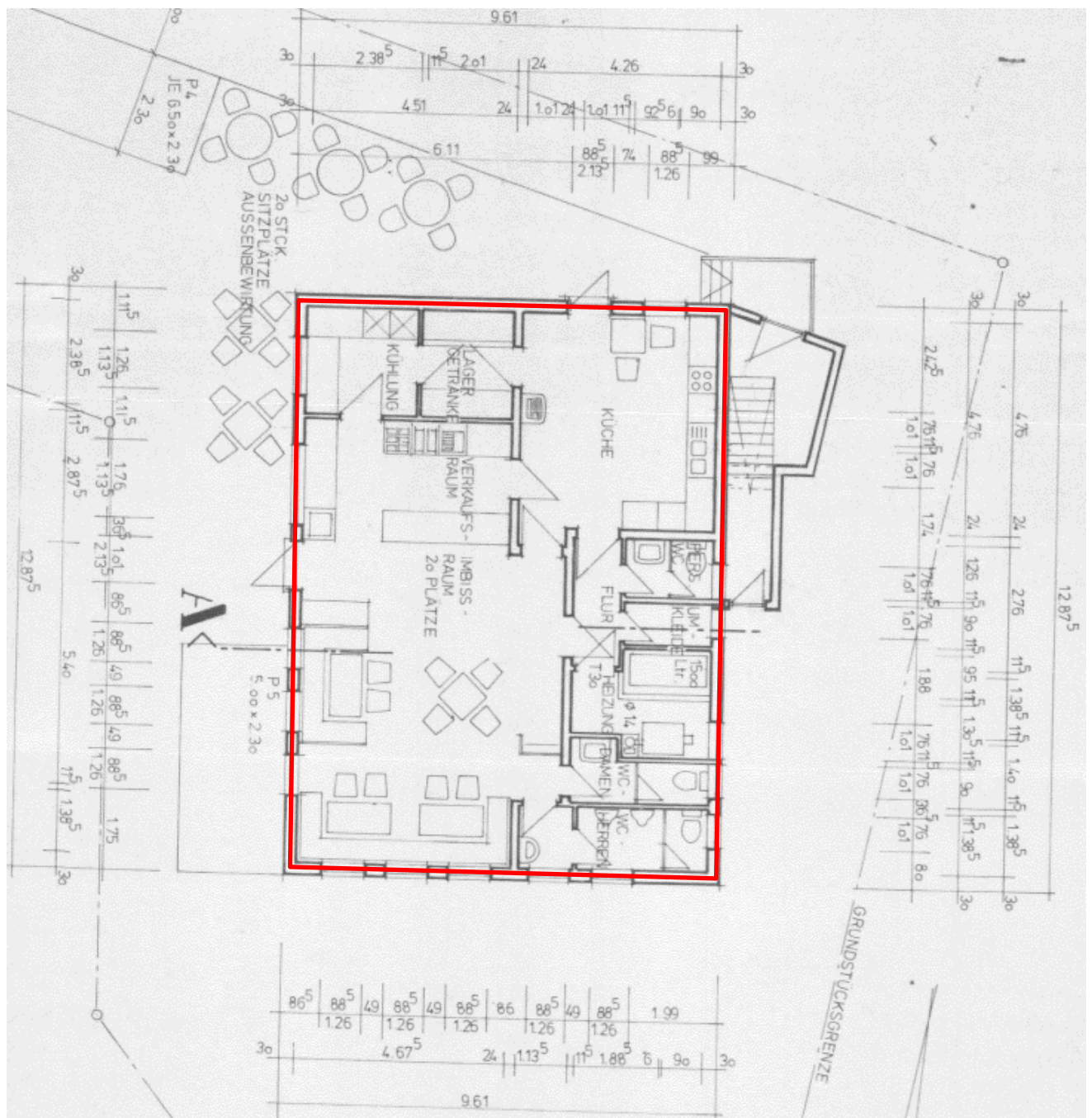
Bild 5



Beschreibung: 05 Wohngebäude Zufahrt

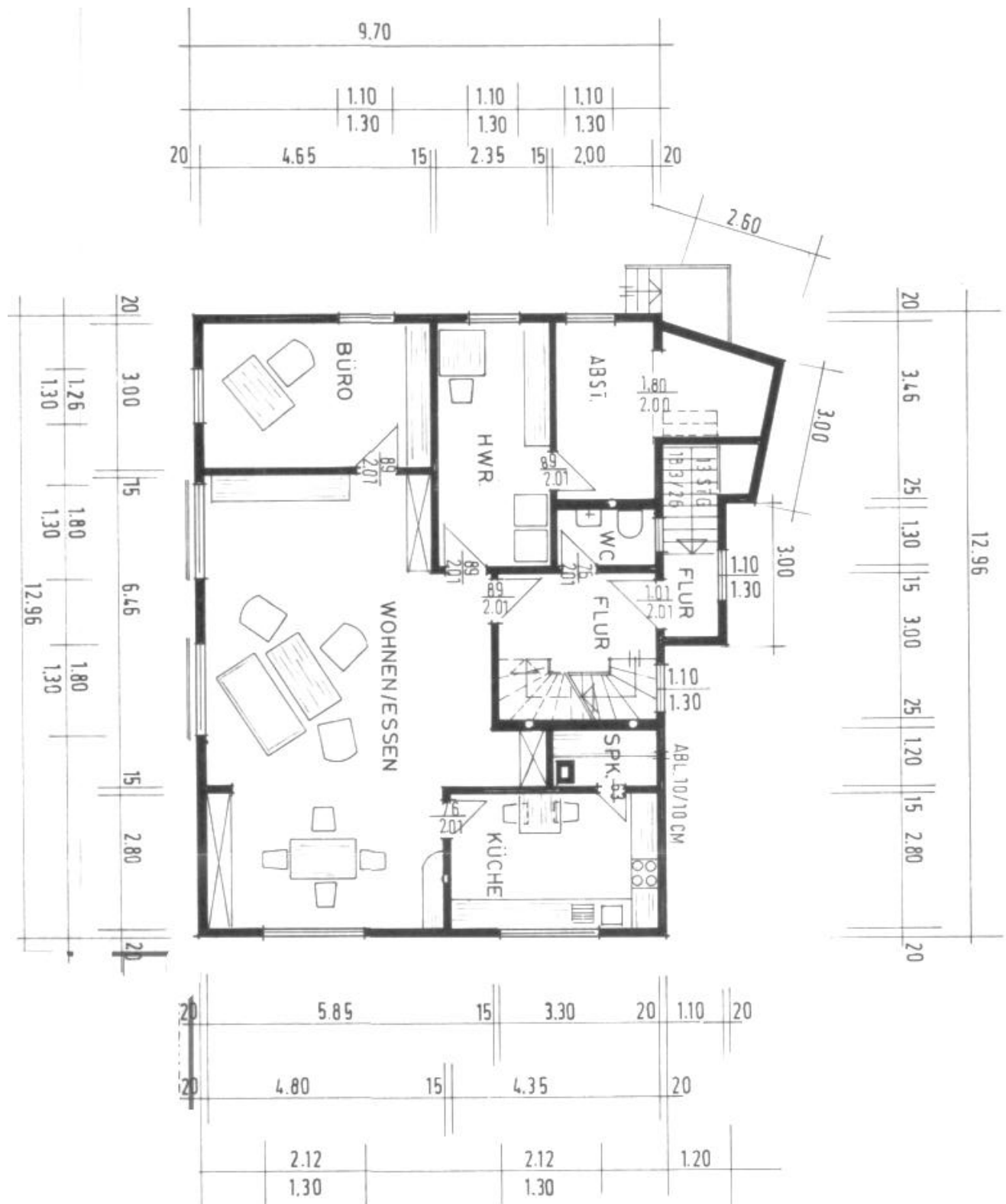
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



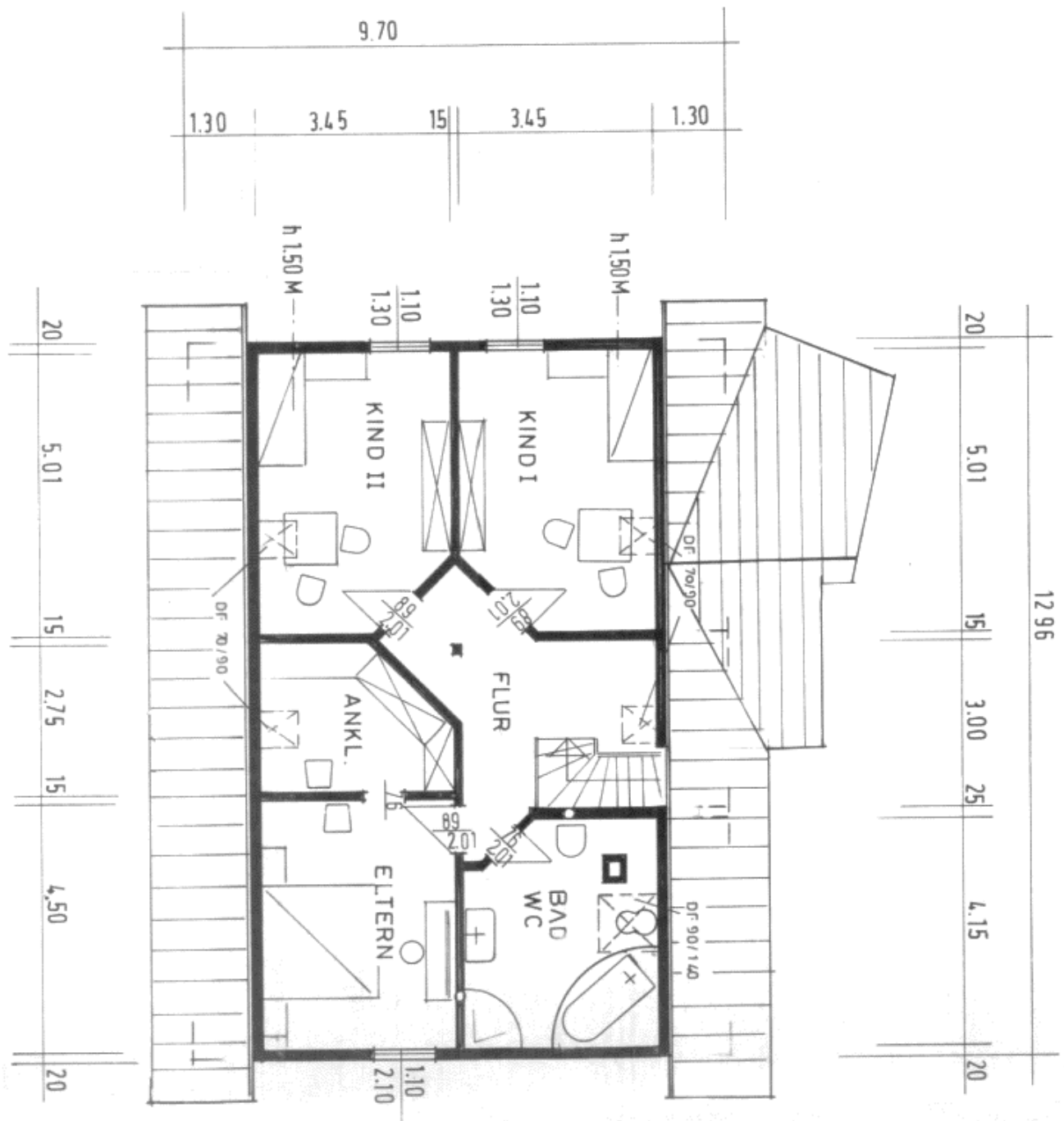
Anlage 5.2: Grundriss Obergeschoss

Seite 1 von 1



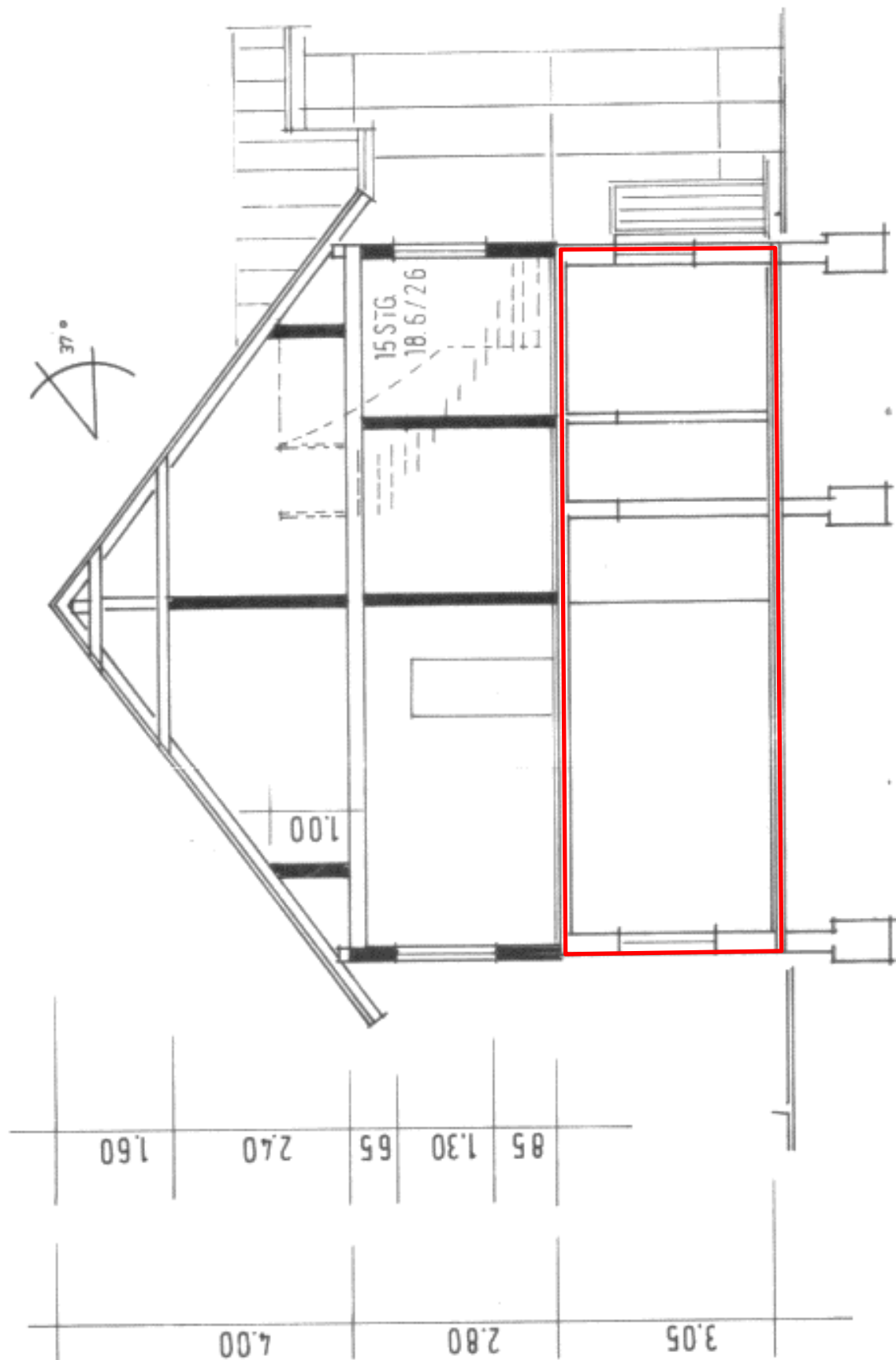
Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 5.4: Schnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6:

Berechnung der Wohnflächen

Seite 1 von 1

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Marburger Straße 15, 35216 Biedenkopf - Eckelshausen

Mieteinheit: Wohnung 1 EG

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

☒ Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig

☐ nach DIN 283

☐ nach DIN 277

☐ nach WoFV

☐ nach II. BV

auf der Grundlage von

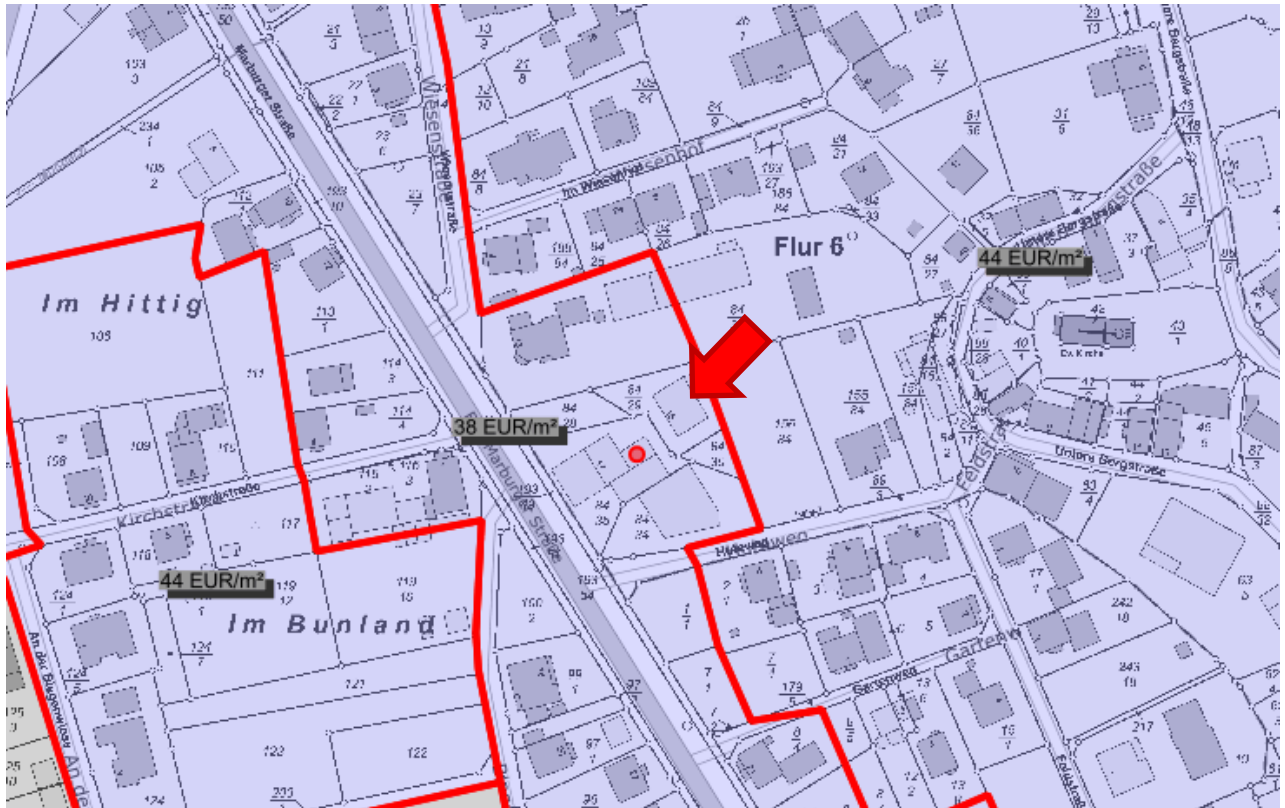
☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

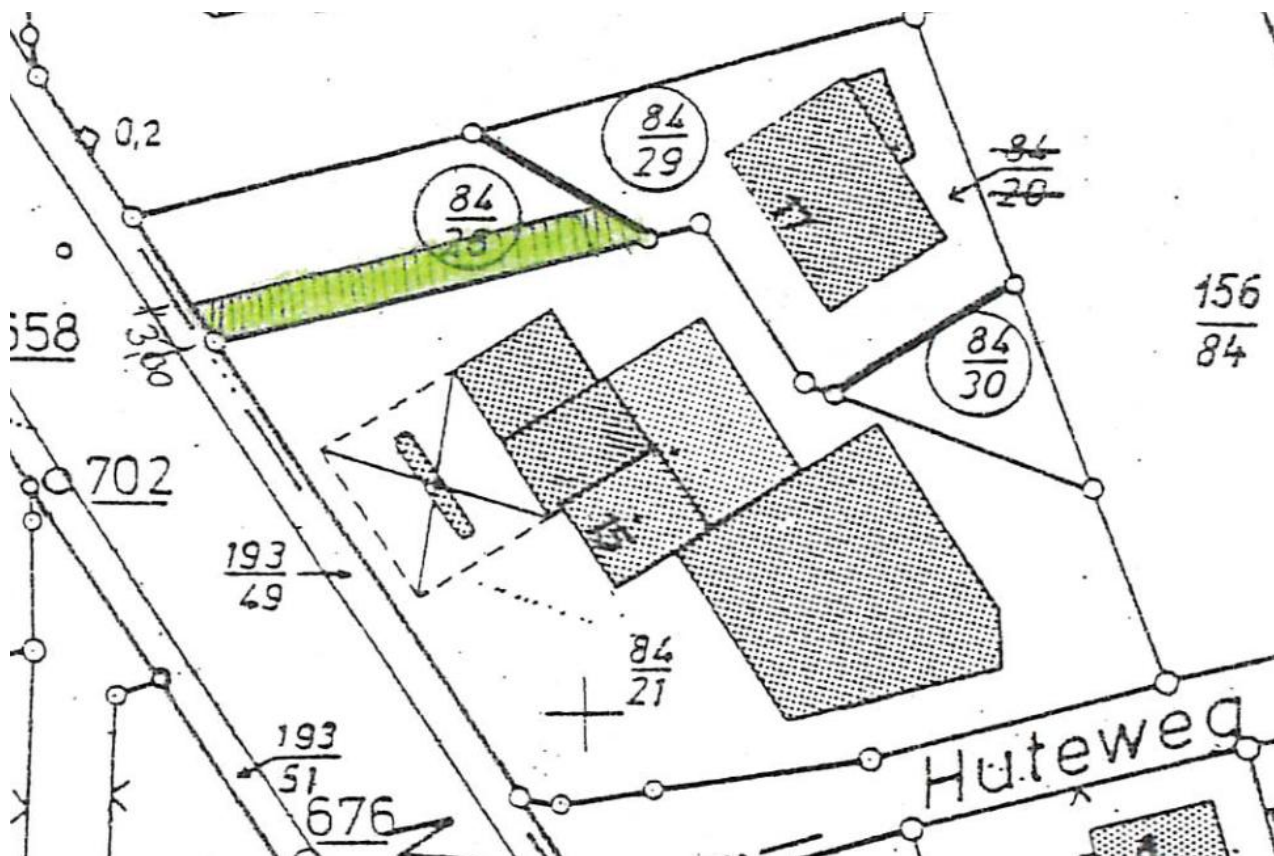
lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Imbiss Raum	2	+		1,00	1,500	0,020	4,675	0,020	6,89	1,00	6,89		
2	Imbiss Raum	2	+		1,00	5,400	0,020	5,760	0,020	30,88	1,00	30,88	37,77	
3	Verkaufsraum	3	+		1,00	2,875	0,020	4,510	0,020	12,82	1,00	12,82	12,82	
4	Kühlung	4	+		1,00	2,385	0,020	2,385	0,020	5,59	1,00	5,59	5,59	
5	Lader Getränke	5	+		1,00	2,385	0,020	2,010	0,020	4,71	1,00	4,71	4,71	
6	Flur	6	+		1,00	2,760	0,020	1,010	0,020	2,71	1,00	2,71	2,71	
7	WC Herren	7	+		1,00	1,385	0,020	1,135	0,020	1,52	1,00	1,52		
8	WC Herren	7	+		1,00	1,385	0,020	2,845	0,020	3,86	1,00	3,86	5,38	
9	WC Damen	8	+		1,00	0,900	0,020	1,885	0,020	0,36	1,00	0,36		
10	WC Damen	8	+		1,00	0,900	0,020	1,885	0,020	1,64	1,00	1,64	2,00	
11	Umkleide	9	+		1,00	0,900	0,020	1,885	0,020	1,64	1,00	1,64	1,64	
12	Pers. WC	10	+		1,00	1,260	0,020	1,885	0,020	2,31	1,00	2,31	2,31	
13	Küche	11	+		1,00	4,760	0,020	4,260	0,020	20,10	1,00	20,10	20,10	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													95,03	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													95,03	m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



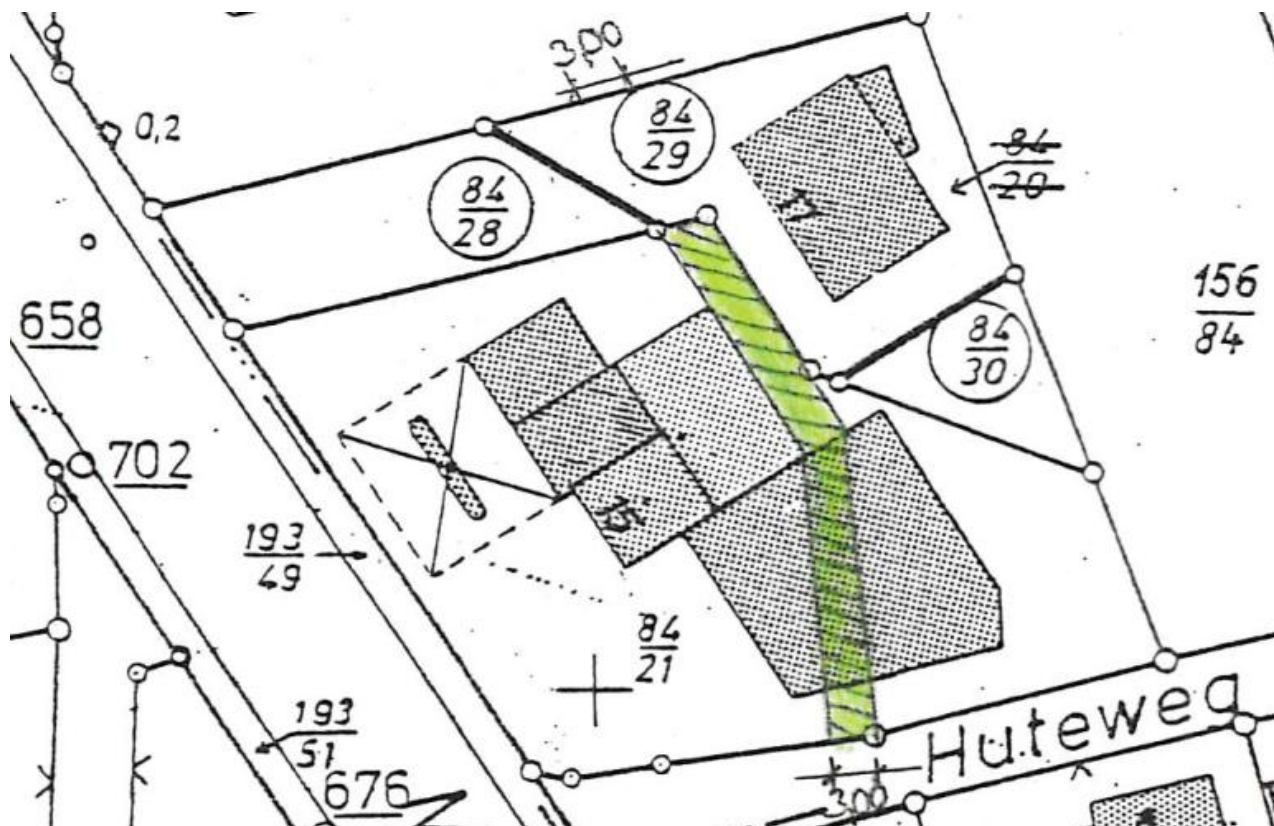
(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 8: Baulast – Geh- und Fahrrecht zur Erschließung



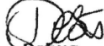
1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Flurstückes Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/29, als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt. Soweit in dem Kartenauszug nicht größere Maße angegeben sind, muß die Mindestbreite 3,00 m und die Mindesthöhe 3,50 m im Lichten betragen.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/29	 

Anlage 9: Baulast – Leitungsrecht zur Erschließung



(Gemeinde/Straße)		
1	2	3
Lfd.Nr.:	Inhalt der Eintragung:	Bemerkungen:
1	Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Eckelshausen, Flur 6, Flurstück 84/29, zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. Der Einbau und die Unterhaltung obliegt dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 28.11.2000 Marburg, den 04.12.2000
	begünstigtes Grundstück: Gemarkung/Flur/Flurstück: Eckelshausen ; 6 ; 84/29	

Anlage 10: Grunddienstbarkeit – Leitungsrecht zur Erschließung

3	2	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29 (Blatt 765 und 766); gemäß Bewilligung vom 02.08.2001 (UR.Nr. 256/2001 des Notars Ernst Peter in Biedenkopf); eingetragen am 16.11.2001.
		 
4	3 5	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 84/29 (Blatt 765/766); gemäß Bewilligung vom 28.12.1999 (UR.Nr. 559/99 des Notars Ernst Peter in Biedenkopf); eingetragen

Biedenkopf Eckelshausen 846 · Letzte Änderung 23.05.2025 · Ausdruck vom 31.07.2025 · Seite 5 von 10

Amtsgericht Biedenkopf		Grundbuch von Eckelshausen	Blatt 846	Abteilung II	Einlagebogen 2
Verfälschungsnummer der Eintragungen	Id. Nummer der betroffenen Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
		am 01.02.2000 in Blatt 576 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 26.06.2003.			
		 			
		Boßhammer Lixfeld			