

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: 0 60 36 / 98 91 69

E-mail: post@ibgerhards.de

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 6/25

Stadt/Gemeinde: Nidda

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus

Auftrag vom: 10.04.2025 mit Eingang vom 22.04.2025

Wertermittlungstichtag: 23.07.2025



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 28.08.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Fragen zum Objekt	4
1.2	Auftrag	6
1.3	Ortsbesichtigung	6
1.3.1	Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)	6
1.4	Mieter/Pächter	6
1.5	Maschinen und Betriebseinrichtungen	6
1.6	Besteht Verdacht auf Hausschwamm	6
1.7	Vorhandenes Zubehör/Inventar	6
2	Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1	6
2.1	Bauordnungsrecht	7
2.2	Bauplanungsrecht	7
3	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	7
3.1	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches	8
3.2	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.2.1	Baulasten Allgemein	8
3.2.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	8
4	Öffentlich-rechtliche Situation	8
4.1	Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)	8
4.2	Entwicklungszustand (§3)	9
5	Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt	9
5.1	Angaben zum Objekt	9
5.2	Objektbezogene Unterlagen	9
5.3	Lagebeschreibung	9
5.4	Erschließung	10
5.5	Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse	11
5.5.1	Baugrund	11
6	Beschreibung des Bewertungsobjektes	12
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
6.2	Gebäudebeschreibung – Allgemein	12
6.3	Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage	12
6.4	Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks	12
6.5	Demographische Entwicklung	13
6.6	Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3	13
6.6.1	Grob überschlägige energetische Einschätzung	13
6.7	Barrierefreiheit, §2, Abs. 3	13
6.8	Beschreibung des Objektes	14
6.8.1	Beschreibung Rohbau	14
6.8.2	Beschreibung Ausbau:	15
6.9	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	17
6.9.1	Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)	17
6.9.2	Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung	17

6.9.3	Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt.....	18
7	Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen.....	18
7.1	Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen....	18
7.2	Wert der Außenanlage.....	19
8	Bodenwertermittlung (allg.).....	19
8.1	Bodenwertermittlung.....	19
8.2	Zu- und Abschläge	20
9	Datenlage ImmoWertV2021	21
10	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	21
10.1	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	21
11	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)	22
11.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV).....	22
12	Die normierten Verfahren nach ImmoWertV.....	22
13	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	23
13.1	Sachwertermittlung.....	24
13.1.1	Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren	24
13.1.2	Ableitung der erforderlichen Daten	25
13.1.3	Baupreisindex,:	25
13.1.4	Ermittlung des Sachwertes.....	27
14	Verkehrswert	28
14.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	28
14.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	28
14.3	Verkehrswert.....	29
15	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	30
16	Anlagen.....	31
Anlage 1,	Berechnung	32
Anlage 2,	Liegenschaftskarte, Pläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)	34
Anlage 3,	Fotodokumentation	40

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragsschreiben vom 10.04.2025

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Nidda Blatt
gene Grundstück

unter laufender Nummer 1 eingetra-

Eigentümer: **1.**
 2.

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen bestellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 7-facher Ausfertigung zu übersenden.

Fügen Sie dem Gutachten einige Fotos der Gebäude und/oder der Örtlichkeiten sowie einfache Lage-/Gebäudepläne bei. Ferner wird der Übersendung des Gutachtens in digitaler¹ Form entgegengesehen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen 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.

Die Fragen werden im Rahmen der Ortsbesichtigung und der durchgeführten Recherchen beantwortet.

¹ Persönliche Daten und Informationen im Gutachten, welche dem Amtsgericht als Papierform eingereicht werden, dürfen um die Urheber- und Persönlichkeitsrechte der Beteiligten nicht zu verletzen in der digitalisierten Form (pdf-Datei) nicht dargestellt werden. Diese sind in der pdf-Datei schwarz eingefärbt, bzw. nicht enthalten. Dadurch ist es möglich, dass die Seitennummerierung des Gutachtens welches im ZVG-Portal eingestellt wird nicht mehr fortlaufend ist.

- Zu a) siehe Nr. 1.4 im Gutachten,
- Zu b) keine vorhanden, bzw. bekannt,
- Zu c) es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt,
- Zu d) siehe Nr. 1.5 im Gutachten,
- Zu e) augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm vorhanden. Siehe auch Nr. 1.6 im Gutachten,
- Zu f) keine bekannt,
- Zu g) es wurde kein Energieausweis vorgelegt,
- Zu h) siehe Nr. 5.5 im Gutachten.

Gemäß den Beschlüssen vom 27.02.2025 und vom 10.04.2025 (auszugsweise):
In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubigerin-

gegen

- 1.
- 2.

-Schuldner-

Die Schuldner sind Eigentümer des im Grundbuch von Nidda Blatt einge-
tragenen Grundstücks

Auf Grund der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars ,
vom der Gläubigerin gegen die
Schuldner ein dinglicher Anspruch aus dem im vorgenannten Grundbuch in Ab-
teilung III Nr. 1 eingetragenen Recht zu, und zwar

Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)
Wird im Gutachten nicht aufgeführt!

Auf Antrag der Gläubigerin wird die **Zwangsversteigerung** des vorbezeichneten
Versteigerungsobjektes **angeordnet**.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen Gutachten über den Ver-
kehrswert des Objektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

1.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftragsschreiben: 10.04.2025

Wertermittlungstichtag: 23.07.2025

Qualitätstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Freitag, den 23.07.2025 um 16³⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. An der Begehung nahm Frau teil. Der Termin wurde auf Bitten von Frau von 13³⁰ Uhr auf 16³⁰ Uhr kurzfristig verschoben.

Eine kleine Auswahl der von mir vor Ort fotografierten Bilder, ist in der Anlage des Gutachtens enthalten. Es wurde seitens von Frau nicht gestattet, dass Fotos vom inneren des Gebäudes im Gutachten enthalten sein dürfen.

Die Fotos wurden teilweise bearbeitet um keine Persönlichkeitsrechte zu verletzen.

1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)

- Dachboden

Die Wertermittlung ist dadurch mit Unsicherheiten behaftet!

1.4 Mieter/Pächter

- Das Objekt wird von den Eigentümern bewohnt.

1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Keine vorhanden oder bekannt.

1.6 Besteht Verdacht auf Hausschwamm

- Soweit dies vor Ort beurteilt werden kann, besteht zum Zeitpunkt der Besichtigung augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm. Der Dachboden wurde nicht besichtigt.

1.7 Vorhandenes Zubehör/Inventar

- sämtliches Inventar und Gegenstände (auch Kfz), welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem Objekt, sowie auf den Freiflächen (auch der Pool im Garten mit Technik) befinden, werden nicht mitbewertet.

2 Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes (Bauordnungs- und Bauplanungsrecht auszugsweise) beschrieben.

2.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Auszug aus der HBO 2018:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Anmerkung:

Gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, in Dachgeschossen von mindestens 2,20 m haben.

Die lichte Höhe im Wohnzimmer wurde mit 2,76 m gemessen.

2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30, BauGB zu beurteilen. Die Bebauung wird durch den Bebauungsplan geregelt. Genehmigt am
 - GFZ = 0,3
 - GRZ = 0,6
 - Zahl der Vollgeschosse = 2,0
- Nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als W = Wohngebiete ausgewiesen.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich per Email von der Stadt Nidda durch am 28.07.2025.

3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Allgemein:

- Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

3.1 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches

Im Grundbuch in Abteilung II sind unter Lasten und Beschränkungen, eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Stadt Nidda und der Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen

- Der Eintrag für die Stadt Nidda ist m. E. nicht wertrelevant.

3.2 Baulasten und Denkmalschutz

3.2.1 Baulasten Allgemein

Grundstücksrechte werden im 3. Buch (Teil Sachenrecht) des BGB behandelt. In diesem Teil sind die Regelungen über das Eigentum an Grundstücken und über Rechte und Belastungen an Grundstücken enthalten. Die dort geregelten Grundstücksrechte sind dingliche Rechte. Sie erfassen das Grundstück unmittelbar; sie sind also mit dem Grundstück verbunden, unabhängig davon, wer der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist. Entnommen aus [3].

3.2.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- Nach schriftlicher Auskunft vom 03.03.2025 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung Bauaufsicht Ost besteht für Flurstück Gemarkung Nidda keine Baulasteintragungen.

Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Nidda besteht kein Denkmalschutz.

4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)

Es sind offenen Forderungen für Außenstände seitens der Gemeindeverwaltung Nidda vorhanden (Stand 28.07.2025).

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Nach schriftlicher Auskunft durch die Stadt Nidda durch Frau seien keine Forderungen bekannt und in nächster Zeit seien auch keine Baumaßnahmen vorgesehen, für die eine Abgabepflicht bestehe. Es wird daher unterstellt, dass keine Abgaben mehr entrichtet werden müssen.

Weitere nachfolgend, aufgeführte Forderungen (grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben, §5) sind ebenfalls nicht bekannt (nicht abschließend).

Dabei handelt es sich um:

- Erschließungsbeiträge nach dem § 127 BauGB,
- Ausgleichsleistungen für Mehrwerte in der Umlegung § 64 BauGB,

- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und entwicklungsbedingte Erhöhungen des Bodenwerts (§ 154, § 169 Absatz 1 BauGB),
- grundstückbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen).

4.2 Entwicklungszustand (§3)

Das Grundstück Flurstück ist bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63667 Nidda

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Nidda, Blatt

Gemarkung:

Nidda, Flurstück

Gegenstand
der Bewertung:

1. Blatt

Gebäude- und Freifläche,

742 m²

5.2 Objektbezogene Unterlagen

Folgende objektbezogene Unterlagen erhielt ich vom Amtsgericht Büdingen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,
- Grundbuchauszug, Seiten 1 bis 6.

Folgende, objektbezogene Unterlagen erhielt ich von der Eigentümerin in Papierform vor Ort:

- Grundrisse, Schnitt A-A, Ansichten.

Folgende, objektbezogene Unterlagen wurden durch den Unterzeichnenden beschafft:

- Auskunft der Stadt Nidda,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1:500.

5.3 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land Hessen, Regierungsbezirk Darmstadt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wetteraukreis

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegenen größeren Städte:

- Friedberg (Hess.), Gießen, Hanau, Frankfurt am Main.

Bundesstraßen:

- B 457 und B 275

Autobahnzufahrten:

- A 45 Anschlussstellen Florstadt (ca. 15 km), Wölfersheim (ca. 16 km)

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Nidda. Die Wohnlage ist als mittel zu bezeichnen. Der Grundstückszugang erfolgt über die Erschließungsstraße. In der entfernten Kernstadt sind öffentliche Einrichtungen (Verwaltung, Grundschule, Schwimmbad, Seniorenheim, etc.) und Geschäfte, teilweise auch über den täglichen Bedarf hinaus, vorhanden. Anbindung an den ÖPNV sind durch diverse Buslinien und Bahnlinien gegeben. Der Bahnhof befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung vom Objekt. Weiterführende Schulen und Kindergärten sind in der Stadt vorhanden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

- Wohnbauliche Nutzung. Die Gebäude in der Straße wurden augenscheinlich zu ähnlichen Zeitpunkten errichtet.

Beeinträchtigungen (Umwelteinflüsse):

- Am Ortstermin konnten keine negativen Beeinträchtigungen festgestellt werden.

Parkplätze:

- Im Hof sind Parkmöglichkeiten für zwei PKW vorhanden. Im öffentlichen Bereich sind die Parkplätze eingeschränkt.

Stellplatzsatzung der Stadt Nidda:

1,5 Stellplätze je Wohneinheit, aufgerundet auf ganze Stellplätze, Auskunft vom 28.07.2025 Stadt Nidda.

Topografische Grundstückslage:

- Nach Süden Hanglage.

Gestalt und Form Flurstück

- Straßenfront zur Erschließungsstraße: ca. 15,9 m.
- Grundstückslänge zur nordwestlichen Nachbarbebauung: ca. 45,8 m.
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = 742 m², lt. Grundbuch.
- Grundstückszuschnitt: Nahezu rechteckig.
- Entwicklungszustand (§3): Baureifes Land.

5.4 Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße ist asphaltiert. Ein Gehweg ist mit farblich abgesetzten Pflastersteinen und einer Wasserrinne angedeutet. Die Straße ist schmal. Straßenbeleuchtung auf der gegenüberliegenden Seite.

Anlagen zur Ver- u. Entsorgung sind gegeben. Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Telekommunikation sind vorhanden. Siehe auch Nr. 6.8.2.

5.5 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse

Untersuchungen auf evtl. vorhandene Leitungen, wurden nicht durchgeführt.
Altlasten:

- Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Als Ergebnis der Abfrage ist festzustellen, dass für die angefragte Fläche in der Altflächendatei kein Eintrag vorhanden ist.

Dem Regierungspräsidium Darmstadt liegen weder Erkenntnisse über eine Belastung der angefragten Fläche noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.

Für eine Beantwortung von Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 1 Abs. 1 HVwKostG i. V. m. § 16 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) i. V. m. der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSchZustV).

Diese Information erhielt der Unterzeichnende am 25.08.2025 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt a. M., durch

Weitere Recherchen wurden diesbezüglich nicht angestellt. Es wird daher eine Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten Altlasten dennoch bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten festzustellen.

An der Oberfläche des Grundstückes sind bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Merkmale zu erkennen.

Bodenbelastungen/Bodenverunreinigungen § 5, Abs 5 sind augenscheinlich nicht erkennbar.

Bodenschätze: Keine bekannt.

Archäologische Funde: Keine bekannt.

5.5.1 Baugrund

Normaler gewachsener Boden (soweit augenscheinlich ersichtlich.)

6 Beschreibung des Bewertungsobjektes

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Disposition der baulichen Anlagen, sowie des Grund und Bodens, erfolgen ausschließlich aufgrund seitens der Auftraggeber vorgelegten Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung (in Augenscheinnahme). Die Beschreibung des Zustandes des Objektes im Gutachten gilt für den Zeitraum der durchgeführten Ortsbesichtigung (Wertermittlungstichtag). Fortschreitende, bzw. weitere Schädigungen sind daher nicht ausgeschlossen.

Es wurden bei der Ortsbesichtigung keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt bzw. vorgenommen. Dies schließt zerstörende sowie fachtechnische Untersuchungen kategorisch aus, auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen. Maßprüfungen erfolgten stichprobenartig und dienten zur Überprüfung und dem Abgleich der vorhandenen Bauunterlagen. Ein Anspruch zur Erstellung eines Raumbuches entsteht dadurch nicht und ist nicht Bestandteil und Zweck dieses Auftrages. Die Angaben beschränken sich auf dominierende Ausstattung und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die wertbildenden Faktoren können im vorgegebenen Rahmen dieses Gutachtens nicht bis ins letzte Detail aufgegliedert werden. Die Erstellung einer solchen detaillierten Baubeschreibung würde den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Das Gebäude ist gem. Baubeschreibung und aufgrund der Aussagen am Ortstermin als Massa-Fertighaus in Holzständerkonstruktion ausgeführt. Die Dachneigung beträgt gem. Leistungsbeschreibung 35° mit einem Kniestock von 200 cm von OKRD (Oberkante Rohdecke). Das Dach ist als Pfettendachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen errichtet. Der Eingangsbereich wird über eine Treppenstufe erreicht und springt etwas zurück.

Die Dachentwässerung wird jeweils über halbrunde, verzinkte Dachrinnen und Fallrohre in das Kanalsystem eingeleitet.

6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

6.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt wird zum Zeitpunkt der Besichtigung durch die Schuldner bewohnt. Nidda bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird jedoch als **gut bis normal**, bewertet. Durch den Bahnanschluss wird die Situation gegenüber umliegenden Gemeinden jedoch aufgewertet.

6.5 Demographische Entwicklung

Nidda, Wetteraukreis, Hessen

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Nidda ist ab dem Jahr 2020 bis 2030 im negativen Bereich (-2,8 %). Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis, ist die Tendenz für Nidda negativ. Es handelt sich um den Demografietyt Nr. 6 „Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik“. (Quelle: Statistische Landesämter: k. A.)

Für den Wetteraukreis ist insgesamt über den abgebildeten Zeitraum ein geringeres Wachstum erkennbar. (Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, Bertelsmann Stiftung)

Für Hessen ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ab 2025 bis 2030 leicht fallend. (Quelle: Hessische Landesregierung, Stand Juni 2016)

Zusammenfassend ist für Nidda bis zum Jahr 2030 ein „abwandern“ der Bevölkerung, im Vergleich zu den einzelnen Berichten, erkennbar.

6.6 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen aus der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung aktuellen Wärmeschutzvorschriften, o. ä. für dieses Gebäude erfüllt und umgesetzt wurden.

Eine Überprüfung der spezifischen Kennwerte der Materialien im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgenommen. Dies kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geleistet werden.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Der Stromverbrauch für die Luftwärmepumpe ist ebenfalls nicht bekannt.

6.6.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung

Es wird nachfolgend eine grob überschlägige Einschätzung der energetischen Eigenschaften des Objektes über das Online-Tool KfW Sanierungsrechner vorgenommen.

Die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes ergibt sich dadurch im Bereich **A+ bis A** (bis 30 KWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird auf ca.: **30 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandwohngebäude vor 1977:	250 KWh/(m²a)
Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich:	170 KWh/(m²a)
KfW 55 Effizienzgebäude:	40 KWh/(m²a)

6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Besichtigung – da noch nicht fertig gestellt – ausschließlich über zwei Stufen (Paletten) gegenüber dem Geländeniveau zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben.

6.8 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Die **Flächenberechnungen** wurden anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisspläne durchgeführt. Teilweise wurden die Maße aus den Planunterlagen gemessen, da nicht alle relevanten Maße für die Berechnung vorhanden waren. Die Terrassenfläche ist überdurchschnittlich groß. Daher wird diese anteilig mit 5 m² als Wohnfläche berücksichtigt.

Die Berechnungen sind als **grob überschlägig** zu verstehen. (Siehe Anlage 1).

Bruttogrundfläche:	rd.	214 m ²
Wohnfläche, insgesamt:	rd.	172 m ²
Terrassenfläche, tatsächlich:	ca.:	47 m ² (aus goolge maps gemessen).

6.8.1 Beschreibung Rohbau

Konstruktionsart:	Fertigbauweise in Holzständerkonstruktion mit Wärmedämmung
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente mit Bodenplatte in 20 cm stärke, siehe Schnitt in Anlage 2. Gemäß Aussage von der Eigentümerin ist die Bodenplatte für die Garage mit Vorinstallation ebenfalls vorhanden.
Geschossaußenwände:	Holzständerbauweise mit Dämmung (d = 0,348 m, lt. Planunterlagen). Konkreter Aufbau ist nicht bekannt.
Geschossinnenwände:	vermutlich Holzständerbauweise mit Dämmung, bzw. Rigipsständerwänden. (d = 0,15 m, lt. Planunterlagen). Konkreter Aufbau ist nicht bekannt.
Geschossdecke:	Holzbalkendecke (30 cm über EG, 24 cm über DG), gem. Planunterlagen.
Bodentreppe:	klappbare Einschubtreppe aus Holz. (wurde nicht besichtigt).
Dachkonstruktion:	Satteldach.

6.8.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Vermutlich „Nelskamp Finkenberger Pfanne Top 2000 granit“ (Betondachpfanne mit einer Beschichtung).

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß. Sockel in Anthrazitfarben.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- KG / DG:

Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung (Herstelljahr ca.: 2018/2019). An den Fenstern sind Fliegengitter angebracht.

Im Wohnzimmer befindet sich eine Hebe-Schiebetür.

Außentüren: Kunststoffrahmentür mit, Ornamentverglasung im mittleren Bereich und Mehrfachverriegelung. Die Tür ist von Innen weiß und von außen anthrazitfarben.

Innentüren: Die Türblätter sind überwiegend aus Holz mit Futter und Bekleidung in weißer Farbe. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl mit Rosetten. Vom Wohnzimmer in den Flur ist eine Ganzglastür vorhanden.

Geschosstreppe:

Einläufige, gegenläufige Holzterasse mit Holzstufen (ohne Setzstufen) und Geländer mit senkrechten Edelstahlfüllstäben (weiß). Die Holzstufen sind mit Teppichschoner belegt.

Schornstein:

- Nicht vorhanden.

Heizung/Lüftung:

- Wärmepumpe Luft-/Wasser, gem. Aussage der Eigentümerin.
- Es ist eine Lüftungsanlage vorhanden. Die Luftein- und Auslässe befinden sich im Boden und Deckenbereich.
- Fußbodenheizung über Wärmepumpe.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Wärmepumpe (Annahme).

Elektrik:

- Hauptverteilung im HVT-Raum im Erdgeschoss mit Schraub- und Kippsicherungen. Die Komponenten sind vermutlich auf dem neusten Stand der Technik. Jedoch hierzu keine konkrete Aussage möglich.
- Zähler, 2 Stück (Luft-Wärmepumpe und Hausstrom.)
- Es sind gem. Aussage der Eigentümerin Steckdosen über den Standard vorhanden, z. B. an den Fenstern.
- Rolläden sind elektrisch betrieben.
- An den Wänden der Treppe sind Spots (Beleuchtung) eingebaut.

Netzwerk/Telekommunikation:

Gem. Aussage Eigentümerin:

- Netzkabel sind nahezu in jedem Zimmer verlegt, 2 Stück.
- Glasfaseranschluss liegt im Haus (kein Vertrag).

Sanitärinstallation:

- EG:
 - WC: Hänge-WC mit Vorwandinstallation mit Wassersparfunktion und Toilettendeckel mit Absenkautomatik. Kleines Standwaschbecken aus Naturstein auf einer hängenden Holzbohle stehend mit Einhebelmischbatterie und Flaschensiphon.
- DG
 - Bad: Hänge-WC mit Vorwandinstallation mit Wassersparfunktion und Toilettendeckel mit Absenkautomatik. Begehbarer Dusche mit zwei Ganzgläsern und kleinem feststehendem Seitenteil. Der Bodenablauf ist ebenerdig. Es sind eine Raindance und eine Duschbrause an der Wand befestigt. Der Kombimischer ist als Unterputzarmatur ausgeführt. Der Keramikastisch steht auf einem Unterschrank mit einer Einhebelmischbatterie.

Innenwandflächen:

- EG:
 - Die Räume sind augenscheinlich mit glatten Glasfasertapete und diversen Anstrichen tapeziert. Das Gäste-WC ist ca. 1,40 hoch mit rechteckigen Fliesen gefliest. Im Bereich des WC's und des Waschbeckens sind die Flächen dunkel abgesetzt.
- DG:
 - Die Zimmer sind augenscheinlich mit einer glatten Glasfasertapete mit weißem Anstrich tapeziert. Im Bereich der Treppe ist im unteren Bereich ein dunkler Sockel angelegt. Das Bad ist im Duschbereich raumhoch und die übrigen Flächen ca. 1,50 m hoch mit weißähnlichen, rektifizierten Fliesen ausgeführt. Die seitlichen und oberen Abschlüsse der Fliesenkanten sind mit vernickelten Abschlussschienen o. ä. ausgeführt. Im Bereich des WC's ist die Fläche dunkel abgesetzt.

Bodenbeläge:

- EG:
 - Laminatboden. Im Bad bräunliche, rechteckige, rektifizierte Fliesen im Läuferverband. Im HV-Raum sind bräunliche, rechteckige Fliesen im Läuferverband.
- DG:
 - In den Schlafräumen ist Laminat verlegt. Im Bad sind anthrazitfarbene rechteckige, rektifizierte Fliesen vorhanden.

Decken:

- EG:

- Es sind augenscheinlich glatte Glasfasertapeten mit weißem Anstrich. Im Bad abgehängte Decke mit LED-Einbauspots und Glasfasertapete mit weißem Anstrich.
 - DG:
 - In den Schlafzimmern augenscheinlich glatte Glasfasertapeten mit weißem Anstrich. Im Bad abgehängte Decke mit LED-Einbauspots und Glasfasertapete mit weißem Anstrich.
- Gartenhaus: Das Gartenhaus ist im Blockhausstiel errichtet. Das Dach ist als flach geneigtes Satteldach mit einer Metalleindeckung realisiert. Zur Vorderseite, ist eine zweiflügelige Rahmentür mit einer Verglasung im oberen Bereich, sowie ein großer Dachüberstand vorhanden. Nach Norden ist ein Fenster vorhanden. Dachrinnen sind nicht montiert.
- Das Gartenhaus wurde nicht von innen besichtigt.

6.9 Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden

Der Bauzustand ist, soweit im Rahmen der Begehung am 23.07.2025 feststellbar, reflektiert im Wesentlichen das Baujahr. Es sind insbesondere im Außenbereich noch Restfertigstellungsarbeiten vorhanden.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel

- Fenstergröße im Raum Bibliothek hat keine ausreichende Größe.
- Außentreppe in den Garten ist noch nicht belegt und kein Geländer vorhanden.
- Die Hofeinfahrt ist nicht fertig gestellt (gepflastert).
- Die Außentreppe zum Hauseingang ist derzeit mit Paletten hergestellt.
- HVT-Raum, Anstrich teilweise nicht flächendeckend.

6.9.1 Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)

Die Kosten für die Restfertigstellungsarbeiten, werden mit einer **Pauschalen von 10.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude in Ansatz gebracht.

6.9.2 Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung

Kosten die aufgrund unterlassener Instandhaltungskosten, Schäden und Mängel, sowie durch eine Sanierung entstehen, sind gem. § 8 in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ggfs. Vorteilsausgleich „neu für alt“ vornehmen. Der Vorteilsausgleich wird entsprechend der Alterswertminderung des Gebäudes, analog des Sachwertverfahrens, vorgenommen. Den instandgesetzten Bauteilen wird unterstellt, dass Schicksal des Gebäudes zu teilen. Also nicht über die Restnutzungsdauer des Gebäudes hinweg zu existieren.

6.9.3 Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt

Die ausgewiesenen Mängel- sowie Restfertigstellungskosten entsprechen einer groben Kostenschätzung und sind durch Ausschreibungen und Vergaben zu präzisieren. Die Kostenkalkulation im Bauwesen beruht auf Erfahrungswerten, die der einzelne Projektant in Auswertung von Sammelwerken und eigener Projekte besitzt. Hinsichtlich einer Sanierung ist zu berücksichtigen, dass die Einzelleistung in der Regel handwerklich zu verrichten ist. Der Einsatz von Technik ist begrenzt. Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass nur Fachbaufirmen mit der Leistung beauftragt werden sollen. Kosten, die durch Mietausfall und andere entstehen sind nicht enthalten! Die im Gutachten genannten Kosten als grobe Kostenschätzung sind nicht die letztendlich gültigen Kosten, sondern die durch Angebot und Vertrag belegten tatsächlichen Mängelbeseitigungs- bzw. Restfertigstellungskosten sind maßgebend.

Die Lektüre „ImmoWertA“ führt wie folgt aus:

„**Baumängel**“ Fehler bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung. Als Sachmangel führen § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und un-zweckmäßige Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden Beeinträchtigung eines Bauwerks infolge eines Baumangels, äußerer Einwirkungen oder unterlassender oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen; dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzerkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Anmerkung:

In Abs. 6.1 wurde angeführt, dass eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel u. Schäden nicht erfolgt, dies bezieht sich auch auf evtl. vorhandene versteckte Mängel. Eine Haftung für solche evtl. vorhandene Mängel, bzw. Schäden und deren Folgen wird hiermit ausgeschlossen

7 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen

7.1 Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen

Die Einfriedung zur Erschließungsstraße ist offen. Nach Norden ist im Einfahrtsbereich ein Bauzaun vorhanden. Im Anschluss daran ist ein Doppelstabmattenzaun auf Betonmauerwerk (als Geländesprung) montiert. Die Grundstückseinfriedung nach Westen und Süden ist ebenfalls mit einem lackierten Doppelstabmattenzaun realisiert. Zur Gartenseite ist im Anschluss des Wohnhauses direkt eine Terrasse angelegt. Diese ist mit Betonrechteckplatten ausgelegt. Zum Garten ist zur nördlichen Seite eine Betontreppe ohne Geländer vorhanden. Die Terrasse ist

mit Betonsteinen aufgemauert. Zum Garten ist eine Absturzsicherung aus einem Tau o. ä. (horizontal verlaufend) vorhanden. Die Einfahrt und Bewegungsfläche vor dem Gebäude zur Straße ist geschottert und noch nicht fertig gestellt.

Die Treppe zum Eingangsbereich ist derzeit aus Holzpaletten hergestellt.

Vor der Terrasse ist ein runder Swimmingpool vorhanden (nicht Teil der Bewertung).

Aufwuchs:

Nicht überbaute Flächen sind mit Baum-, Strauchbewuchs sowie Rasenfläche angelegt.

7.2 Wert der Außenanlage

Im Immobilienmarktbericht (IMB) für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025, sind die Außenanlagen als pauschaler Zeitwert im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.

Die Außenanlagen werden gem. den Vorgaben des Immobilienmarktberichtes für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 mit einem pauschalen Zeitwert von 11.400,-- €, inkl. MwSt. in Ansatz gebracht. Dieser wird zunächst nachfolgen übernommen.

Aufgrund des Geländesprungs zum Nachbargebäude und den damit verbundenen höheren Baukosten für die Abfangung, etc. wird ein Zuschlag von 10 % in Ansatz gebracht.

Zuschlag für die Außenanlagen:

$$11.400 \text{ €} \times 10 \% = \underline{\underline{12.540 \text{ €}}}$$

8 Bodenwertermittlung (allg.)

Der Bodenwert ist grundsätzlich getrennt vom Wert des Gebäudes und den Außenanlagen zu ermitteln. Dies ist durch das Vergleichswertverfahren in dem §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt. Darüber hinaus wird die Ermittlung des Bodenwertes im § 196 des BauGB geregelt.

8.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte u. sonstige Wertermittlungen des Wetteraukreises ermittelt und veröffentlicht. Die Richtwerte wurden über das Internetportal der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation abgerufen.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde zum Stichtag 01.01.2024 ein Preis von:

160,00 €/m² für Wohnbauflächen ermittelt.

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Richtwerte. Je nach Lage, Qualität, Zuschnitt und Bebaubarkeit sind Schwankungen von $\pm 30 \%$ erfahrungsgemäß üblich.

Bei freier Abwägung und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen (bebautes Land), schätze ich den Bodenwert des bebauten und erschlossenen Areals zunächst auf

160,-- €/m².

8.2 Zu- und Abschläge

In dem Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angegeben:

Bodenrichtwert: 160 €/m²

Bodenrichtwertgrundstück: 650 m²

Vergleichsgrundstück: 742 m²

Bodenwert: gesucht

Umrechnungskoeffizienten: 650 m² = 1,0

742 m² = 0,972

Bodenwert (100 m²) = 0,972 / 1,0 x 160 €/m² = 155,52 €/m²

Bodenwert

742 m² x 155,52 €/m² = 115.395,84 €, rd.: 115.400 €

9 Datenlage ImmoWertV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWertV 2021 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2025 bezieht sich noch auf die ImmoWertV2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

10 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), allgemein

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zur Ermittlung der GND sind nach § 12 Absatz 5 Satz die Tabellenwerte gem. Anlage 1 zu verwenden.

Der Immobilienmarktbericht 2022 bezieht sich noch auf die ImmoWertV 2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

Angewendet auf das Gebäude:

Einfamilienhaus:

70 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3, i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV), allgemein

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Dem Objekt wird das tatsächliche Baujahr von 2018 zu Grunde gelegt. Die Wertminderung beträgt 10 %. Siehe auch Tabelle 10.1.

10.1 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs- dauer)	GND (Gesamtnutz- ungsdauer)	Wertmin- derung [%]	
EFH	2018		63	70	10	Linear

Tabelle 10.1

11 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)

11.1 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

„Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt“. Aus § 8, Abs 2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweichen werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

12 Die normierten Verfahren nach ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Aus § 24 Abs. 1

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt im Allgemeinen in Betracht, wenn marktüblich erzielbare Erträge aus Vermietung oder Verpachtung im Vordergrund stehen, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

„Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.“ Aus § 27 Abs. 1, Satz 2

Das Ertragswertverfahren wird auch als wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung bezeichnet, bei der ausschließlich die zukünftig zu erwartenden jährlichen Erträge der Mieten und Pachten aus dem bebauten Grundstück von Bedeutung sind. Es stellt also auf den am Markt zu erzielenden Reinertrag ab.

Das Sachwertverfahren

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts“. Aus § 35 Abs. 4.

„Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen“. Aus § 12 Abs. 5, Satz 3

In den Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind die Baunebenkosten enthalten.

Das Sachwertverfahren kommt für solche Grundstücke in Betracht, die zur Eigennutzung bestimmt sind, wie z. B. Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser), also insbesondere für solche Grundstücke, bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht auf den aus

Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.

13 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entnommen aus § 6, Abs.1

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Eine grundsätzliche Forderung nach der parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht.

Es wird aufgrund der baulichen Konzeption des Gebäudes das Sachwertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Sachwertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes setzt sich zusammen aus den nachfolgend aufgeführten Komponenten:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 24 bis 26 zu ermittelnden Bodenwert.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Aus § 36 Abs. 2, Satz 1 und 2.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) beziehen sich pro m² Grundfläche, in €. Die Grundfläche, bzw. der umbaute Raum werden nach DIN 277 ermittelt. Die einzelnen Gebäudetypen werden für bestimmte Bauteile, z. B. Außenwände, Dach, etc., in Standardstufen von 1 bis 5 untergliedert. Diesen sind Wägungsanteile hinterlegt, die über eine Tabelle gewichtet die Herstellungskosten ergeben.

In den NHK von Gebäuden sind die Baunebenkosten, inkl. MwSt. (z. B. Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen, etc.) enthalten, Anlage 4 Nr. 1.1, Abs. 3.

Der vorläufige Gebäudeherstellungswert, bezogen auf m², ermittelt sich demnach folgendermaßen:

$$\text{NHK 2010 (gewichtet nach Standardstufe) x Regionalfaktor x Fläche (DIN 277) in m}^2 = \text{durchschnittliche Herstellungskosten in €}$$

Der Wert eines Gebäudes ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungswertes unter Berücksichtigung individueller Merkmale abzuleiten, nachfolgend seien einige aufgeführt:

- Objektart (durchschnittliche Herstellungskosten, §36 Abs. 2),
- Regionalisierungsfaktor soweit erforderlich,
- Gesamtnutzungsdauer → Restnutzungsdauer,
- Außenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 36,
- Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43),
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Lage, Verkehrsbelastung, Infrastruktur, Baumängel oder Bauschäden, etc.)

Der durchschnittliche Herstellungswert stellt den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) dar. Dieser Wert wird durch den Zeitwert beeinflusst. Die Zeit wirkt sich wertmindernd auf das Gebäude und somit auf den Sachwert aus.

13.1 Sachwertermittlung

AUSTATTUNGSSTANDARD gem. NHK 2010, Standardstufen 1-5, gem. Tabelle 1, Typ 1.21:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufen 1 bis 4: 1.023 €/m²

Die Herstellungskosten werden gem. den Gebäudestandards der Standardstufen von 1 bis 5, der ImmowertV2021, abgeleitet. Die Standardstufen beziehen sich auf unterschiedliche Bauteile, welche mit prozentualen Gewichtungen hinterlegt sind. Über eine Tabelle, siehe Seite 26, errechnet sich so der Herstellungswert (gewogener Kostenkennwert) pro m² für das konkrete Objekt.

Es wird ein Abschlag von 5 % (1.023 €/m² x 0,05 = -51,15 €/m²) aufgrund der Fertigbauweise und des dadurch bedingt günstigeren Fertigungsprozesses in Ansatz gebracht.

1.023 €/m² - 51,15 €/m² = 971,85 €/m²

13.1.1 Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren

Baunebenkosten, informativ

Baunebenkosten sind insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese Kosten sind in den Herstellungskosten der NHK 2010 enthalten.

Alterswertminderung (§ 38)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage linear nach der folgenden

Formel zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{GND - RND}{GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage.

13.1.2 Ableitung der erforderlichen Daten

Sachwertfaktor, § 21 (3):

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Sachwertfaktor bildet die Brücke zwischen dem Verkehrswert, der ein marktbezogener Wert ist und dem Grundstückssachwert, welcher ein kostenbezogener Wert darstellt. Dies ist insbesondere bei der Sachwertermittlung der Fall. Der Preis bildet sich in erster Linie nach dem Markt. Der Markt ist in ständiger Bewegung und dadurch Schwankungen ausgesetzt, die sich letztendlich auf den Preis der Immobilie auswirken.

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 werden Sachwertfaktoren (k) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der Bodenrichtwerte abgeleitet. Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgt nach dem Sachwertmodell Hessens, dieses wurde durch den „Ausschuss für Standards der Gutachterausschüsse in Abstimmung mit dem ZGGH festgelegt.

Für ein Bodenpreisniveau von 100 €/m² bis 199 €/m² und vorläufigen Sachwerten von 450.000 € - bis 500.000 € werden Marktanpassungsfaktoren von 1,00 bis 0,96 im Immobilienmarktbericht angegeben.

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 462.000,-- €, wird der Sachwertfaktor (k) mit 0,99 für die Wertermittlung in Ansatz gebracht. Dieser Wert wurde interpoliert.

13.1.3 Baupreisindex,:

Es ist erforderlich die Werte aus den Normalherstellungskosten (NHK) aus welchen die durchschnittlichen Herstellungskosten (Ersatzbeschaffungskosten) für verschiedene Gebäudetypen abgeleitet werden, auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Durch die Anpassung werden die konjunkturelle Lage, aber auch politische Entscheidungen, z. B. die Mehrwertsteuererhöhung, berücksichtigt. Dies wird durch den Baupreisindex vorgenommen. Der Baupreisindex wird durch das Statistische Bundesamt ermittelt und veröffentlicht.

Baupreisindex (2010 – 2021) = 100= 70,8

Baupreisindex (II. 2025 – 2015 = 100)= 133,6

Umrechnung auf das Basisjahr 2010:

$133,6 / 70,8 = 1,887$ [-]

Ortsspezifische Korrekturfaktoren / Baunebenkosten:

Diese sind in den NHK (Normalherstellungskosten 2010) enthalten.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wert muss immer 1,0 betragen	Wägungs- anteil	Zwischen- ergebnisse	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5				
Außenwände	0,5		0,5			1,0	23 %	206 €/m ²	0,46
Dach			1,0			1,0	15 %	151 €/m ²	0,45
Fenster und Außentüren				1,0		1,0	11 %	134 €/m ²	0,44
Innenwände und -türen	0,5		0,5			1,0	11 %	99 €/m ²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			1,0	11 %	111 €/m ²	0,33
Fußböden			1,0			1,0	5 %	50 €/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen			1,0			1,0	9 %	90 €/m ²	0,27
Heizung				1,0		1,0	9 %	109 €/m ²	0,36
Sonstige technische Ausstattung				1,0		1,0	6 %	73 €/m ²	0,24
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	790 €/m²	875 €/m²	1.005 €/m²	1.215 €/m²		Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:		1023 €/m²	
Ergebnis: (gewogene) Standardstufe:							Standardstufe gerundet:		2,92
Standardstufe gerundet:							aktueller Baupreisindex		3
							II. Quartal 2025	188,70	
							angepasster, vorläufiger KKW:	1,887	
								1931 €/m²	

Objekt: Nidda

Typ: 1.21

13.1.4 Ermittlung des Sachwertes

Objekt, Einfamilienhaus (Massa-Fertighaus)			
NHK, Einfamilienhaus (EG, DG voll ausgebaut), Typ 1.21	rd.	971,85 €/m ²	
Bruttogrundfläche	*	214,00 m ²	
	=	207.975,90 €	
			€
Summe Zuschläge:	=	0,00 €	
Baupreisindex Bundeswert; siehe Nr. 13.1.3 Baupreisindex	*	1,887 [-]	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	=	392.451,698 €	
Anpassung Regionalfaktor, gem. Gutachterausschuss	*	1,00 [-]	
	=	392.451,70 €	
Alterswertminderung, Linear in %, (siehe Tab. 10.1), RND 63 J		10,00 %	
Summe aus Alterswertminderung	-	39.245,17 €	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	=	353.206,53 €	
Bauliche Außenanlagen / werthaltige Bauteile		12.540,00 €	
Zeitwert Außenanlagen, in Anlehnung an IMB 2025	+	12.540,00 €	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	365.746,53 €	
Bodenwert, siehe Bodenwertermittlung, siehe Nr. 8.0 ff	rd.	115.400,00 €	
vorläufiger Sachwert	=	481.146,53 €	
Sachwertfaktor nach § 21 Absatz 3 (interpoliert)		0,98 [-]	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	=	469.157,69 €	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)		-4.000,00 €	
Gartenhaus und Teilüberdachung der Terrasse als pauschaler Zeitwert	+	6.000,00 €	
Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, etc.(Nr. 6.9.1)	-	10.000,00 €	
Verkehrswert aus Sachwert abgeleitet	=	465.157,69 €	
Verkehrswert gerundet	=	465.000,00 €	

14 Verkehrswert

14.1 Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

14.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert leitet sich über das jeweilige maßgebende angewendete Verfahren eines Grundstückes ab (siehe Nr. 14.3). Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein weiterer wichtiger Parameter der Wertermittlung. Der Markt wird durch die Anzahl der Käufer bestimmt. Dieser ist in diesem Fall mit dem zu bewertenden Grundstück gleichzusetzen. Der Verkehrswert ermittelt sich demnach aus der Summe, die Kaufinteressenten für diese Immobilie bereit sind auszugeben. Daraus können sich erhebliche Abweichungen ergeben. Weitere Faktoren, die den Wert eines Grundstücks bestimmen, sind:

- Die Nutzung und architektonische Gestaltung des Bewertungsobjektes.
- Die Bauart und Ausführung der baulichen Anlagen.
- Lagevorteile bzw. Lagenachteile.

Es ist eine gewisse Bandbreite bei der Verkehrswertermittlung vorhanden. In dieser wird der Verkehrswert oszillieren, auch aus der Gegebenheit heraus, dass aus der Sicht des Käufers eine andere Wertvorstellung als aus der des Verkäufers existiert. Es ist jedoch notwendig und vorgeschrieben, dass der Preis auf einen bestimmten Wert festgelegt werden muss.

14.3 Verkehrswert

Da mehrere Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen wurden, sind die Ergebnisse dieser Verfahren in ihrer Aussagefähigkeit, die wesentlich von der für die Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen abhängen, gegeneinander abzuwägen und abzuleiten. (ImmoWertV § 7 Abs. 1).

Sachwert:						465.000	€
-----------	--	--	--	--	--	---------	---

Aufgrund der Konzeption des Gebäudes und der im Vordergrund stehenden Eigennutzung, wird das Sachwertverfahren zu Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Verkehrswert wird bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile auf

465.000,-- €

in Worten: (Vierhundertfünfundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt oder verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Dieses Gutachten besteht aus 41 Blatt. Es ist in 8-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 7. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen.

Die 8. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 28.08.2025

Der Sachverständige

.....
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOSIHK)
Registrier-Nr. 1268-04-2009

15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. 1 S. 1057)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

HBO:

Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

ImmoWertV 2021:

Wertermittlungsverordnung - Verordnung für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV). Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1.03.2006 (Bekanntmachung im Bundesanzeiger). Aktualisiert auf den 01.01.2011

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. 1 S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. 1 S. 3022)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. 1 S. 2346)

DIN 283:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen (BGBl. 1 S. 1250)

Verwendete Literatur

- [1] Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [2] Götz-Joachim Gottschalk, Immobilienbewertung
- [3] Kleiber · Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage
- [4] Unterlagen von EIPOS

16 Anlagen

- Anlage 1 Berechnungen nach DIN 277
- Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte, Grundrisse Ansichten
- Anlage 3 Kartenausschnitt, Überschwemmungsgebiete, HQ 100
- Anlage 4 Fotodokumentation

Anlage 1, Berechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (2005)**Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV**

Die nachfolgend aufgestellte Wohnflächenberechnung wurde nach der am 01.04.2004 in Kraft getretenen WoFIV (Wohnflächenverordnung) durchgeführt. Diese Verordnung wurde zwar für die Wohn- und Nutzflächenberechnung für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen, ist jedoch für den frei finanzierten Wohnungsbau ebenfalls anwendbar.

Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der vorliegenden Planunterlagen. Teilweise wurden die Maße aus den Plänen gemessen. Hieraus ergeben sich weitere Unsicherheiten. Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen.

Plausibilitätsprüfung Wohnfläche zur BGF bezogen auf das Erdgeschoss, ohne Terrasse:

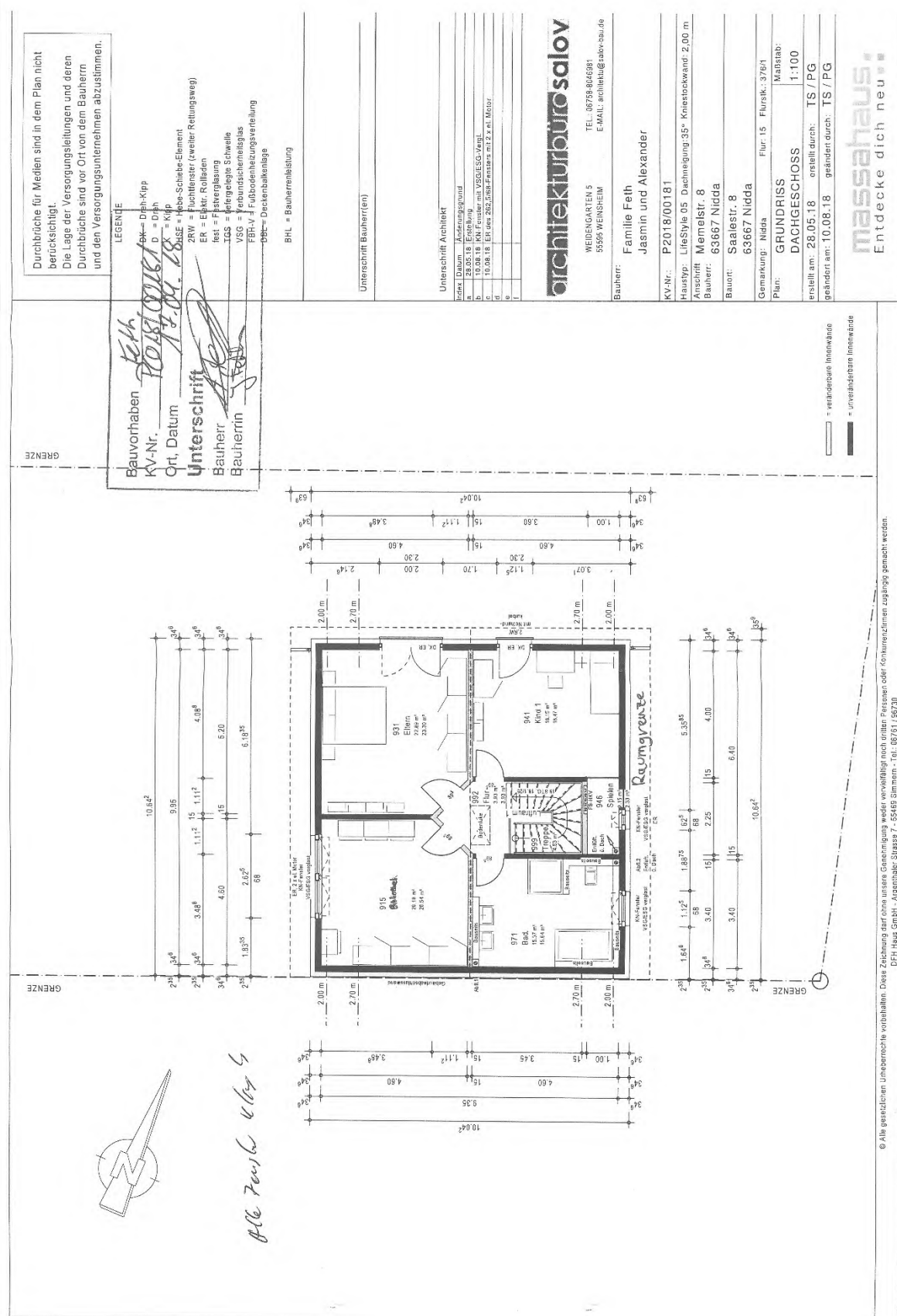
Rd.: 86 m² WF; 106 m² BGF

⇒ Das Verhältnis beträgt rd. 81 % und ist plausibel.

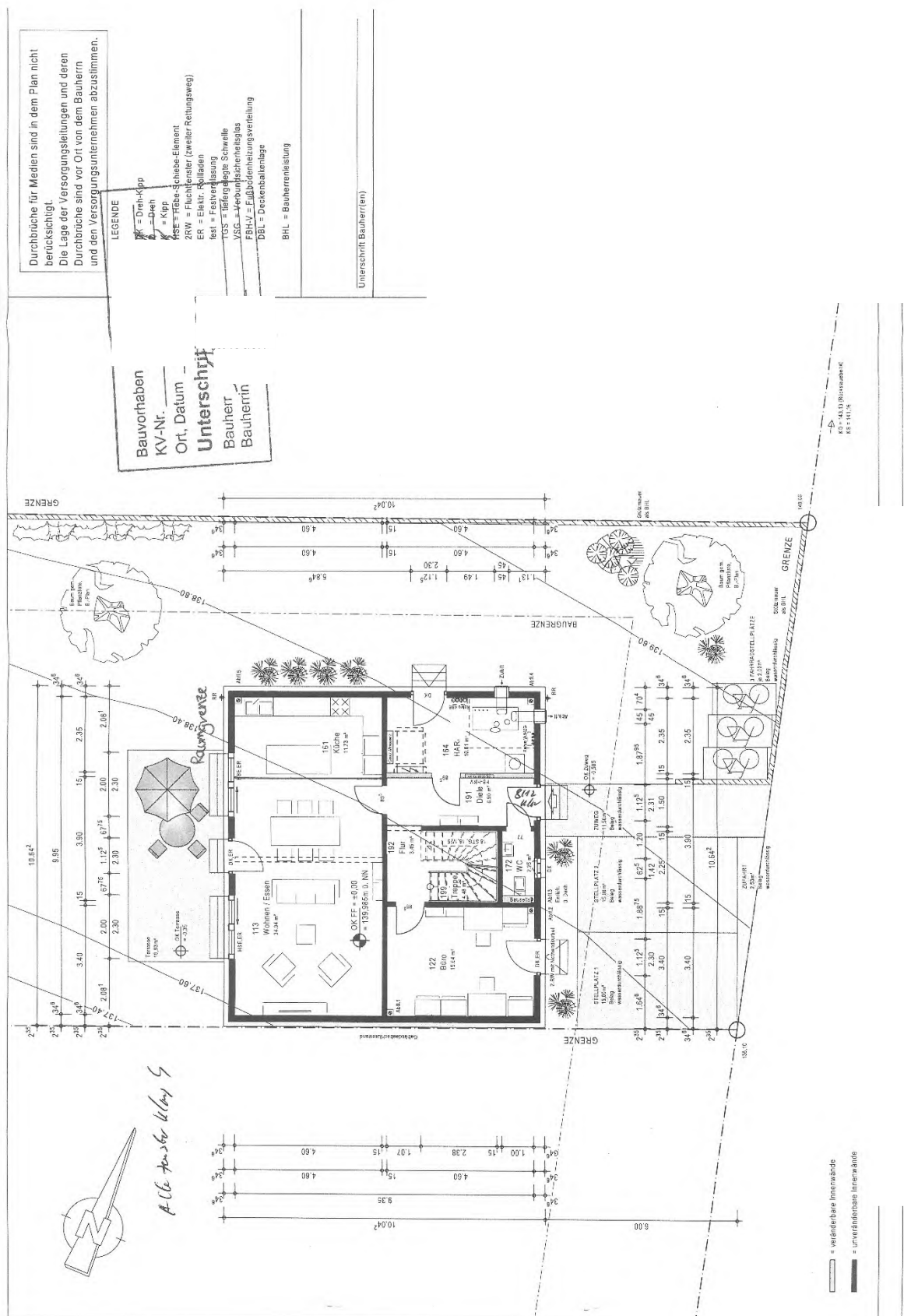
Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt nach DIN 277					
Wohnhaus					
	b [m]	l [m]	Faktoren		A [m ²]
Erdgeschoss (EG)	10,64	10,04		=	106,83
			Summe	=	106,83
Dachgeschoss (DG)					
BGF	10,64	10,04		=	106,83
			Summe	=	106,83
			Summe	=	213,65
			Summe rd.	=	214,00

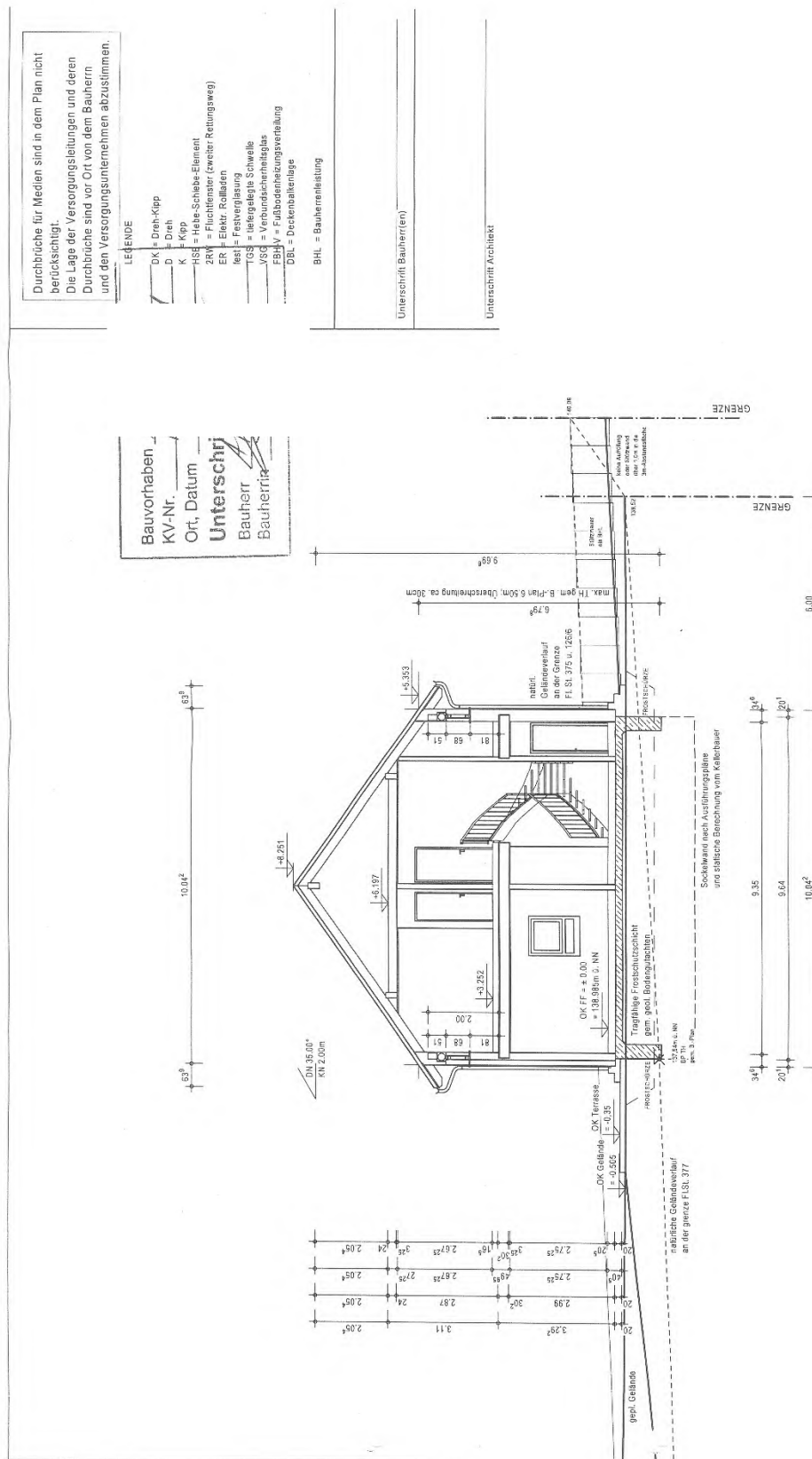
Wohn- und Nutzflächenberechnung nach WoFIV, DIN 276								
Wohnhaus								
Erdgeschoss					Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
	b [m]	l [m]	Form		A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]
Büro	4,60	3,40	=		15,64	15,64	15,64	
Wohnen / Essen	9,95	4,60	=		45,77	45,77	45,77	
Diele	1,50	4,60	=		6,90	6,90	6,90	
WC	2,25	1,13	=		2,54	2,54	2,54	
Flur	1,07	2,25	=		2,41	2,41	2,41	
Flur, Treppe	1,00	2,20	=		2,20	2,20	2,20	
HAR	2,35	4,60	=		10,81	10,81	10,81	
Terrasse, anteilig			psch.	=	5,00	5,00	5,00	
			Summe	=	91,27	91,27	91,27	0,00
Dachgeschoss					Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
	b [m]	l [m]	Abzug Dach		A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]
Bibliothek (Schlafen)	4,60	4,60	-0,66 =		20,50			
Bibliothek (Schlafen)	-1,67	0,40	=		-0,67	19,84	19,84	
Eltern	4,60	5,20	-0,66 =		23,26		0,00	
Eltern	-1,67	0,40	=		-0,67	22,60	22,60	
Flur	1,01	2,25	=		2,27			
Flur	2,35	0,58	=		1,36	3,64	3,64	
Kind 1	4,00	4,60	-0,66 =		17,74	17,74	17,74	
Spielen	1,00	2,30	=		2,30	2,30	2,30	
Bad	3,40	4,60	-0,66 =		14,98	14,98	14,98	
			Summe	=	81,09	81,09	81,09	0,00
			Gesamtsumme	=	172,36	172,36	172,36	0,00
			Gesamtsumme rd.		172,00	172,00	172,00	0,00
Berücksichtigung der Dachschrägen:								
Raumhöhen die zwischen 1 m und 2 m Höhe betragen werden in der Berechnung nur zur Hälfte berücksichtigt!								
Raumhöhen kleiner 1 m werden nicht berücksichtigt								
Nebenrechnung:								
	Höhe 1[m]	Höhe 2[m]						
Abseitenwand	1	0,80						
Höhe < 2,00 m	1,0	1,00						
Differenz	0,00	0,20						
Dachneigung in [°]	35							
$l = 1,0 / \tan(35^\circ) \cdot 0,5 =$	0,14							
$l = (1,00 - 0,78) / \tan(35^\circ) =$	0,00							
Berechnungsbeispiel, Eltern								
Eltern	4,60	5,20	=		23,92			
Eltern	-1,67	0,40	=		-0,67			
Abzug 0,13	4,6	0,14	=		-0,66			
			Summe	=	22,60			

Anlage 2, Grundriss, Dachgeschoss



Anlage 2, Grundriss, Erdgeschoss





Anlage 3, Fotodokumentation



Bild Nr. 1, Straßenansicht



Bild Nr. 2, Ansicht zum Nachbargebäude. Sockel mit Dämmung nicht fertig gestellt.



Bild Nr. 3, Ansicht zum Nachbargebäude.

Bild Nr. 4, Gastank im Garten.
Hier Deckel.

Bild Nr. 4, Blick in den Garten.



Bild Nr. 5, Gartenhaus.



Bild Nr. 6, Rückansicht mit Swimmingpool.

