Architekten · Statiker · Sachverständige
Büro von der Heid GbR - Rebenstr. 3 - 63667 Nidda

Dipl.-Ing. Heiko von der Heid
Architekt
Nachweisberechtigter für Brandschutz

Dipl.-Ing. Hubertus von der Heid
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
von der IHK Gießen/Friedberg
öffentlich bestellt und vereidigt

E-Mail: info@von-der-heid.de
Internet: www.von-der-heid.de

Telefon: 0 60 43 / 24 70
Telefax: 0 60 43 / 88 54

Gericht:	Amtsgericht Büdingen
Aktenzeichen:	7 K 24/26

Verkehrswertgutachten Nr. 6243

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch



Bild 1: Ansicht von der Straße

Grundbuch von:	Borsdorf Blatt 1088 lfd. Nr. 5, Gemarkung Borsdorf, Flur 1, Flurstück 187/1, Gebäude- und Freifläche, Taufsteinstr. 20, Größe 638 m².
Wertermittlungsstichtag:	21.07.2026

Nidda, 28.07.2026 digitale Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen....4
1.1 Auftrag und Ortstermin....4
1.2 Festlegungen, Hinweise und Annahmen....5
1.3 Rechtsgrundlagen und Literatur....6
1.4 Objektbezogene Unterlagen....7
1.5 Grundbuchangaben....7
1.6 Baulastenverzeichnis....7
1.7 Angaben zum Anwesen....8
2 Objektdarstellung....9
2.1 Objektlage....9
2.2 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten....10
2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen....11
2.4 Energetische Eigenschaften – Energieausweis....14
3 Nutzungsdauer von Gebäuden....16
3.1 Gesamtnutzungsdauer....16
3.2 Restnutzungsdauer....17
4 Ermittlung des Bodenwertes....19
4.1 Bodenwert....19
5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale....21
5.1 Anwendung der b. o. G....22
6 Grundlagen des Verkehrswertes....23
6.1 Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswertes....23
7 Wertermittlungsverfahren....24
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens....25
8 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren....26
8.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe....27
8.2 Wert der Außenanlage....28
8.3 Gebäudestandards....29
8.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten....32
8.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes....33
8.6 Marktanpassung des Sachwertes....34
8.7 Sachwert mit Berücksichtigung besonderer objektspezifischer (b. o. G.) Grundstücksmerkmale..35
9 Verkehrswert....37
10 Anhang....38
10.1 Ortsplan aus Google Maps....38
10.2 Satellitenbild aus Google Maps....39
10.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, verkleinert....40
10.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis....41
10.5 Datenblattauszug Bodenrichtwertauskunft „BORIS“....42
10.6 Berechnung der Bruttogrundfläche nach der Sachwertrichtlinie....43
10.7 Normalherstellungskosten 2010 gem. Sachwertrichtlinie 2012....45
10.8 Ermittlung des gewichteten Wertes der Normalherstellungskosten....46
10.9 Lichtbilder....47
10.9.1 Wohnhaus....47
10.9.2 Garage....52
10.9.3 Schuppen....53

10.9.4 Garage.....53

1 Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswerts ist im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Vereinfacht ausgedrückt ist das Ziel einer jeden Verkehrswertwertermittlung, die Feststellung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objektes zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassenen Bestimmungen über Grundsätze zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken haben sich zur allgemeinen Grundlage für Verkehrswertermittlungen entwickelt. Die vorliegende „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten" (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) aus dem Jahr 2021 gliedert sich in fünf Teile und Anlagen. Gemäß § 1 Anwendungsbereich der ImmoWertV 2021 ist folgendes definiert:

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden

1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und

2. bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) sind

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,

2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

1.1 Auftrag und Ortstermin

Mit Schreiben des Amtsgerichts Büdingen vom 24.06.2026 bin ich als Sachverständiger herangezogen, ein schriftliches Gutachten in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend das Grundbuch von Borsdorf Blatt 1088 in 3- facher Ausfertigung zu erstellen.

Um das Gutachten erstellen zu können, war ein Ortstermin notwendig.

Gemäß schriftlicher Einladung vom 30.06.2026 an alle Beteiligten habe ich den Ortstermin durchgeführt am 21.07.2026.

Das Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme ist in diesem Gutachten dokumentiert. Die abgedruckten Fotos wurden am Tag der Ortsbesichtigung aufgenommen. Dies ist nur ein Teil des vorhandenen Bildmaterials. Wird der Verkehrswert für zwei Wertermittlungsstichtage ermittelt, so ist das Bildmaterial nur bei dem jüngsten Wertermittlungsstichtag abgedruckt.

1.2 Festlegungen, Hinweise und Annahmen

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf vorgelegten Unterlagen des Bestellers / Auftraggebers, sowie der Ortsbesichtigung.
Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme und auf Auskünften der Beteiligten bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen.
Zerstörende Untersuchungen und bautechnische Detailuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.
Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.
Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
Es wird davon ausgegangen, das die Bewohner oder Nutzer durch Umweltschadstoffe im Gebäude nicht belastetet werden.
Solche Umweltschadstoffe können Wertminderungen auf die „belastete Bausubstanz“ verursachen, ebenso wie „Bodenbelastungen“.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination des Grund und Bodens vorliegt. Äußere Hinweise dazu liegen nicht vor.

Ob in früheren Jahren Baustoffe mit gesundheitsgefährdenden Schadstoffen eingebaut wurden oder zur Verwendung kamen, wie z. B. Spanplatten, Flexplatten, Asbest, Styrol, Holzschutzmittel etc. die mit Formaldehyd, PVC (Polyvinylchlorid), PCP (Pentachlorphenol), PCB (Polychlorierte Biphenyle) PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) etc. belastet sind, kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung, ob öffentlich-rechtliche Bestimmungen oder privatrechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen eingehalten sind, erfolgte nicht.

Zu öffentlich, rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Information vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die eventuell wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind und es wird die Legalität der vorhandenen Baulichkeiten vorausgesetzt.

Die im Gutachten angeführte Beschaffenheit und Ausstattung der Bauteile erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit, Abweichungen können vorliegen.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, es wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die wertbildenden Faktoren sind nicht bis ins letzte Detail hinein dargelegt, denn eine detaillierte, genaue und verbindliche Baubeschreibung setzt eine umfangreiche Bauaufnahme voraus. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist dies nicht erforderlich.

Baumängel- und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen von eventuell vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durchzuführen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Hinsichtlich versteckter Baumängel oder Bauschäden erfolgt daher keine Haftung. Die nach genannten Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften des Objektes im Sinne des Gesetzes und sind daher unverbindlich. Vielmehr handelt es sich hier um eine grobe Beschreibung der verwendeten Baustoffe u. Bauteile, soweit diese von mir eingesehen werden konnten.
Photovoltaikanlagen werden nicht mit bewertet.

1.3 Rechtsgrundlagen und Literatur

Die nach genannten Gesetze, Normen, allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, Richtlinien und Merkblätter sowie die aufgeführte Fachliteratur sind Grundlage des Gutachtens. Soweit notwendig wird darauf im Gutachten mit den Zahlenangaben in eckigen Klammern bzw. dem Titel der Veröffentlichung, Norm, Merkblatt etc. verwiesen.

[1.] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 15.09.2021
[2.] Bewertungsgesetz (BewG) i.d.F. der Bek. vom 26.07.2021
[3.] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) i.d.F. der Bek. vom 08.08.2020
[4.] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) i.d.F. der Bek. vom 14.07.2021
[5.] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017
[6.] Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche i.d.F. der Bek. vom 25.11.2003
[7.] Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) vom 12.05.2006
[8.] DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau / Ausgabe 2005
[9.] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch / 10. Auflage 2023 Wolfgang Kleber / Reguvis Verlag

[10.] Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung / 3. Auflage 2018 Hauke Petersen, Jürgen Schnoor, Wolfgang Seitz, Roland R. Vogel / Boorberg Verlag

[11.] Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken / 9. Auflage 2021 Wolfgang Kleiber / Reguvis Verlag

[12.] GuG Sachverständigenkalender 2026

1.4 Objektbezogene Unterlagen

Vom Gericht wurden die nachgenannten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auftrag des Amtsgerichts Büdingen vom 24.06.2026.
- Beschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 27.04.2026 und vom 24.06.2026.
- Auszüge des Grundbuches in Kopie.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster in Kopie, siehe Anhang.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis in Kopie, siehe Anhang.

Vom Eigentümer konnten keine Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Vom Unterzeichner sind die nachgenannten Unterlagen beigefügt:

- Ortsplan aus Google Maps und Satellitenbild aus Google Maps, siehe Anhang
- Datenblattauszug Bodenrichtwerte – Geodaten Hessen, siehe Anhang

1.5 Grundbuchangaben

Grundbuch von: Borsdorf Blatt 1088 lfd. Nr. 5, Gemarkung Borsdorf, Flur 1, Flurstück 187/1, Gebäude- und Freifläche, Taufsteinstr. 20, Größe 638 m².

Grundstücksgröße:	638,0 m²

Eventuelle Lasten und Beschränkungen bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, weil sie nicht den Verkehrswert, allenfalls den Kaufpreis mindern.

1.6 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis des Wetteraukreises vom 29.04.2026 bestehen weder belastende noch begünstigende Eintragungen.
In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Baulastenverzeichnis keinen öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfrei erworben werden können. Die Baulast wird erst mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

1.7 Angaben zum Anwesen

a)	Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind.	Nein
b)	Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Nein
c)	Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird mit Art und Inhaber.	Nein
d)	Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Nein
e)	Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.	Nein
f)	Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.	Nicht bekannt
g)	Ob ein Energieausweis vorliegt.	Nein
h)	Ob Altlasten (Bodenverunreinigungen, Kampfmittel etc.) bekannt sind.	Nicht bekannt

2 Objektdarstellung

In diesem Abschnitt werden das oder die Gebäude näher beschrieben. Dazu gehört die Objektlage, der baurechtliche und planungsrechtliche Zustand sowie eine Eintragung in das Denkmalschutzkataster, falls vorhanden.

2.1 Objektlage

Bundesland:	Hessen
Landeshauptstadt:	Wiesbaden
Regierungsbezirk / Kreis:	Darmstadt / Wetteraukreis
Gemeinde / Gemarkung:	Nidda / Borsdorf

Geografie

Nidda besteht aus den Stadtteilen Bad Salzhausen, Borsdorf, Eichelsdorf, Fauerbach, Geiß-Nidda, Harb, Kohden, Michelnau, Nidda, Ober-Lais (mit Unter-Lais), Ober-Schmitten, Ober-Widdersheim, Schwickartshausen, Stornfels, Ulfa, Unter-Schmitten, Unter-Widdersheim und Wallernhausen.
Nidda grenzt im Norden an die Stadt Laubach (Landkreis Gießen), im Osten an die Stadt Schotten (Vogelsbergkreis) und die Gemeinde Hirzenhain, im Süden an die Stadt Ortenberg und die Gemeinde Ranstadt, im Südwesten an die Gemeinde Echzell, sowie im Westen an die Gemeinde Wölfersheim (alle im Wetteraukreis) und die Stadt Hungen (Landkreis Gießen).

Wirtschaft und Infrastruktur

Bedingt durch seinen Wald- und Wasserreichtum sowie durch die Qualität des Wassers hat das Papierhandwerk in Nidda eine lange Tradition. Einige in Nidda ansässige Unternehmen haben dieses Handwerk weiterentwickelt und sind heute industrielle Hersteller mit modernen Anlagen und vielseitigen Produktpaletten. Sie sind wichtige Arbeitgeber in der Region.
Nidda liegt an den Bundesstraßen 455 und 457 sowie an der Lahn-Kinzig-Bahn zwischen Gießen und Gelnhausen (Haltepunkte in den Ortsteilen Nidda, Borsdorf und Ober-Widdersheim). Der Bahnhof Nidda ist außerdem Endhaltestelle der Bahnlinie nach Friedberg.
Die Stadt gehört zusammen mit dem Kreis Wetterau zum Gebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbundes.
Die nächsten Autobahnanschlüsse zur A45 sind Florstadt und Wölfersheim in ca. 15 km Entfernung.

Bildungseinrichtungen

- Gymnasium des Wetteraukreis
- Otto-Dönges-Schule (Grundschule)
- Haupt- und Realschule
- Gudrun-Pausewang-Schule (Schule für Lernhilfe)

- Berufsschule mit Berufsfach- und Fachoberschule

Lagequalität / Bebauung

In der Anlage ist zur besseren Übersicht ein Ausdruck aus Google Maps beigefügt.

Beeinträchtigungen

Keine erkennbar.

Überschwemmungsgebiet

Nein, gemäß Internetauskunft der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Zustand der Nachbarobjekte

Im normalen Unterhaltungszustand.

Einkaufsmöglichkeiten / Schulen / Arbeitsplätze

Nidda, Friedberg, Gießen etc.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügtem Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Topographie

Relativ eben.

Erschließung

Die Erschließung mit Straßen, Wasser, Strom und Kanal ist gegeben.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass evtl. noch Beiträge oder Gebühren anfallen können. Eine Haftung für solche nachträglichen Erschließungsmaßnahmen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

2.2 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten

Diese sind nur auszugsweise wiedergegeben.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit wird geregelt durch § 34 Baugesetzbuch:

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Genehmigung und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Baupläne liegen nicht vor.

Im vorliegenden Gutachten wird die formale und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.
Bezüglich Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Nutzungen, Nutzungsänderungen, baulicher Änderungen oder Anbau und Umbaumaßnahmen sind bei den zuständigen Genehmigungsbehörden entsprechende behördliche Auskünfte einzuholen.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

In dem Liegenschaftskataster (Lageplan), siehe Anhang, sind die einzelnen Gebäude bzw. Grundstücke nummeriert. Soweit notwendig sind im Anhang auch Zeichnungen oder Skizzen der Gebäude wiedergegeben.
Im Anhang sind die Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF) abgedruckt.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, zwei Garagen und einem Schuppen bebaut.

Baulicher Zustand

Der Bauzustand ist am Tage der Besichtigung dem Alter entsprechend einzustufen, mit Baumängel und Bauschäden sowie Renovierungs- und Unterhaltungsstau.

Erläuterungen hierzu:
Ein **Mangel** ist das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft oder die Abweichung des Ist-Zustands vom Soll-Zustand.
Ein Mangel - insbesondere »der Baumangel« - ist die Abweichung von einem vereinbarten »Soll« bzw. das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft.

Vom Begriff des Baumangels ist der Begriff des **Bauschadens** zu unterscheiden. Ein Bauschaden ist die negative Veränderung einer Konstruktion, eines Bauteils oder Bauwerks. Ein Bauschaden als eine negative Veränderung ist somit eine Untermenge des Baumangels.
Es gilt:
- Ein vorhandener Baumangel muss nicht automatisch zum Bauschaden führen.
- Ein Baumangel bleibt ein Baumangel, auch wenn dieser nicht zum Bauschaden führt.
- Es gibt auch Bauschäden ohne einen zeitlich davor liegenden Mangelzustand (z. B. Anprallschäden an Gebäuden, Unwetterschäden usw.).

Beispiel: Das Fehlen einer ordnungsgemäßen Dachabdichtung ist ein Baumangel, der möglicherweise daraus folgende Pilzbefall des hölzernen Dachstuhls oder eindringende Feuchtigkeit in das Mauerwerk stellen dann den Bauschaden dar.

Beschreibung im Einzelnen

Die einzelnen Gebäude werden im Folgenden näher beschrieben. Die Beschreibung der Räumlichkeiten erfolgt in Kurzform. Vom Eingang bzw. den Zugängen ausgehend erfolgt die Aufzählung und Beschreibung der Räume im Uhrzeigersinn.
Alle Angaben zu dem Gebäudealter, Renovierungen, verwendeten nicht mehr sichtbaren Baustoffen etc. beruhen auf Aussagen des Eigentümers.

1. Wohnhaus

Bauweise: Massivbauweise mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Gaupe und Zwerchgiebel.
Nutzung: Das Gebäude wird seit mehreren Jahren nicht bewohnt.
Baujahr ca: 1910

Zugang zum Gebäude

Von der Straße über einen befestigten Hof und eine 10 stufige Stahlbetonaußentreppenanlage mit einfachem Holzgeländer in das Erdgeschoss. Das Kellergeschoss ist ebenerdig zugänglich.

Wände

Kellerwände in Bruchsteinmauerwerk innen und außenseitig verputzt.
Aufgehendes Wände überwiegen in Fachwerk bis auf den Vorbau.

Gründung, Decken und Beläge

Streifenfundamente mit Betonboden.
Preußische Kappendecke über dem Kellergeschoss.
Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.
Im Kellergeschoss größtenteils Betonboden / Estrich.
Im Erd- und Dachgeschoss größtenteils elastische Beläge bis auf die Bäder.

Dach

Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung.
Dachdeckung mit Betondachsteinen.
Dachentwässerung aus Zinkblech.

Treppen

Zum Dachgeschoss als Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen mit Geländer.

Fenster und Sonnenschutz

Größtenteils Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung.
Kunststoffrollläden mit Gurtzug.

Türen und Tore

Hauseingangstür Ausführung in Kunststoff.
Innentüren als Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung.

Heizung

Ölzentralheizung nicht mehr funktionsfähig mit Kunststofftanks 2 x 2.000 l.
Wärmeabgabe über Heizkörper.

Elektro und Sanitär

Nicht mehr dem heutigen Standard entsprechend.

Baumängel und Bauschäden

Feuchteprobleme im Kellergeschoss.
Unzureichende Dämmung der Dachterrasse.

Raumaufteilung Kellergeschoss

- Abstellraum mit Öltanks
- Heizraum
- Abstellraum

Raumaufteilung Erdgeschoss

- Vorraum
- Flur
- Zimmer
- Küche
- 2 Bäder

Raumaufteilung Dachgeschoss

- Flur
- 3 Zimmer
- Dachterrasse über dem Vorbau

2. Garage

Bauweise: Massivbauweise eingeschossig.
Baujahr: 1960

Zugang zum Gebäude

Von der Straße über einen befestigten Hof.

Wände

Aufgehendes Mauerwerk in Hohlblocksteinen innen und außenseitig verputzt.

Gründung, Decken und Beläge

Streifenfundamente mit Betonboden.

Dach

Pultdach in zimmermannsmäßiger Ausführung.
Dachdeckung mit Asbestzementwellplatten.
Dachentwässerung aus Zinkblech.

Tore

Holztor

Elektro und Sanitär

Einfache Ausstattung.

Raumaufteilung Erdgeschoss

- Garage

3. Schuppen

Bauweise: Massivbauweise eingeschossig.
Baujahr: 1960

Zugang zum Gebäude

Von der Straße über einen befestigten Hof.

Wände

Aufgehendes Mauerwerk in Hohlblocksteinen innen und außenseitig verputzt.

Gründung, Decken und Beläge

Streifenfundamente mit Betonboden.

Dach

Pultdach in zimmermannsmäßiger Ausführung.
Dachdeckung mit Asbestzementwellplatten.
Dachentwässerung aus Zinkblech.

Tore

Holztor

Elektro und Sanitär

Einfache Ausstattung.

Raumaufteilung Erdgeschoss

Abstellraum

4. Garage

Bauweise: Massivbauweise eingeschossig.
Baujahr: 1965

Zugang zum Gebäude

Von der Straße über einen befestigten Hof.

Wände

Aufgehendes Mauerwerk in Hohlblocksteinen außenseitig verputzt.

Gründung, Decken und Beläge

Streifenfundamente und gepflasterter Boden.

Dach

Pultdach in zimmermannsmäßiger Ausführung.
Dachdeckung mit Asbestzementwellplatten.
Dachentwässerung aus Zinkblech.

Tore

Stahlschwingtor mit Motorantrieb.

Elektro

Einfache Ausstattung.

Raumaufteilung Erdgeschoss

Garage

2.4 Energetische Eigenschaften – Energieausweis

Die Gebäude entsprechen nicht den heutigen energetischen Anforderungen.
Ob Vermietung, Kauf oder Verkauf von Haus oder Wohnung - auf die eine oder andere Art und Weise haben fast alle schon mal mit dem Energieausweis zu tun gehabt. Auch im neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) spielt er eine große Rolle, viele Regelungen wurden aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) übernommen.

Geregelt sind die Vorgaben zum Energieausweis in Teil 5 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020). Von § 79 bis § 88 finden Eigentümer und Mieter alle Details.

Wenn ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, greift die Energieausweis-Pflicht gemäß § 79 Absatz 4 GEG allerdings nicht. Dann muss der Eigentümer beim Verkauf oder bei einer neuen Vermietung keinen Energieausweis vorzeigen.

Die bekannte Unterteilung in Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis bleibt, ebenso die Anlässe, bei denen der Energieausweis erstellt, vorgezeigt und übergeben werden muss (Umfangreiche Sanierung mit Berechnungen zum gesamten Gebäude, Vermietung, Verkauf, Verpachtung, Neubau). Spätestens bei der Besichtigung muss der Energieausweis vorgelegt werden, bei Vertragsabschluss muss der Energieausweis im Original oder als Kopie übergeben werden.

Diese Änderungen zum Energieausweis gibt es im GEG 2020

Einige Vorgaben zum Energieausweis wurden im Gebäudeenergiegesetz ergänzt und verschärft. Die Änderungen im Überblick:

- Die Pflicht, bei der Vermietung oder beim Verkauf eines Hauses einen Energieausweis vorzulegen sowie die entsprechenden Pflichtangaben in Immobilienanzeigen, gelten nun auch für Immobilienmakler.
- Aussteller von Verbrauchsausweisen müssen bestehende Gebäude vor Ort oder anhand geeigneter Fotos bewerten, um passende Maßnahmen zur Modernisierung zu empfehlen. So soll die Qualität der Modernisierungsempfehlungen verbessert werden.
- Die CO2-Emissionen müssen jetzt im Energieausweis aufgeführt werden.
- Wenn Eigentümer Daten für den Energieausweis bereitstellen, sind sie für die Richtigkeit der Angaben verantwortlich.
- Energieausweis-Aussteller müssen die bereitgestellten Daten sorgfältig prüfen und dürfen diese nur verwenden, wenn kein Zweifel an der Richtigkeit besteht.
- Der Stand der Sanierung muss detailliert angegeben werden, ebenso inspektionspflichtige Klimaanlagen mit dem Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion.

Für dieses Objekt liegt kein Energieausweis vor.

3 Nutzungsdauer von Gebäuden

Die Nutzungsdauer von baulichen Anlagen wird in § 4 ImmowertV 2021 definiert. Es wird dabei unterschieden in eine Gesamtnutzungsdauer und eine Restnutzungsdauer. Im Rahmen einer Bewertung werden Kosten der Mängel- u. Schadensbeseitigung nur in soweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersmäßigen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind.

3.1 Gesamtnutzungsdauer

In § 4 der ImmoWertV 2021 wird diese unter Absatz (2) wie folgt definiert:

„Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet wirtschaftlich genutzt werden kann. Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung ist dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag; im Übrigen sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer vorrangig die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen."

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.
In der folgenden Tabelle aus der ImmmoWertV 2021, Anlage 1 sind die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer abgedruckt. Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- u. Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäude wird in der folgenden Tabelle, Spalte *5 unter Ziffer 3.2 Restnutzungsdauer angegeben.

3.2 Restnutzungsdauer

In § 4 der ImmoWertV 2021 wird die Restnutzungsdauer unter Absatz (3) wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird 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. Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Falle von Modernisierungen das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer dasselbe Modell zugrunde zu legen, das auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag; im Übrigen ist im Falle der Modernisierung von Wohngebäuden vorrangig das Modell der Anlage 2 zugrunde zu legen."

Es ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- u. Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Wertermittlungsjahr: 2026
Die Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude ist in der nachfolgenden Tabelle, Spalte *6 angegeben.

Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Alterswertminderung							
Gebäudebezeichnung	*1	*2	*3	*4	*5	*6	*7
	Moder. Punkte Wohngebäu.	tatsächliches Baujahr	Fiktives Baujahr - nach	Alter oder fiktives Alter	Gesamtnutzungsdauer.	Restnutzungsdauer	lineare Alterswertminderung
1. Wohnhaus		1910	1965	61	80	19	76 %
2. Garage		1960	1970	56	60	4	93 %
3. Schuppen		1960	1980	46	50	4	92 %
4. Garage		1965	1970	56	60	4	93 %

*1 **Modernisierungspunkte** - wie in obiger Tabelle Modernisierungselemente ermittelt
*2 **Tatsächliches Baujahr** bzw. wahres Baujahr.
*3 **Fiktives Baujahr angenommen** - Verlängerung der Restnutzungsdauer wegen durchgreifender Modernisierungsmaßnahmen – Fiktives Baujahr deshalb nach dem tatsächlichen Baujahr

angenommen.

*4 Alter oder fiktives Alter - Tatsächliches Baujahr = Alter bzw. tatsächliches Alter, fiktives Baujahr - fiktives Alter in Abhängigkeit von 1 oder 3 bzw. Alter ohne Modernisierung oder nach Modernisierung.

*5 Gesamtnutzungsdauer (GND) - Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Jahren.

*6 Restnutzungsdauer (RND) - Von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer GND – das Alter in Abzug gebracht wird.
Restnutzungsdauer RND = Übliche Gesamtnutzungsdauer GND – Alter, in Jahren.

*7 Alterswertminderung (AWM) - Nur maßgebend bei der Sachwertermittlung und zur grundsätzlichen Anwendbarkeit auch für steuerliche Zwecke sowie auf entsprechende Regeln der ImmoWertV – wird die lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht. Die Alterswertminderung errechnet sich aus dem Alter dividiert durch die Gesamtnutzungsdauer in Prozent. Der Wert wird gerundet.

4 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach Teil 4 der ImmoWertV 2021 und ist Grundlage für die Berechnung des Sachwertes, des Ertragswertes etc.
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.
Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.
Dazu zählen:
Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße.

4.1 Bodenwert

Grundlage sind u.a. die Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss des Wetteraukreis und „BORIS Hessen“ ein Bodenrichtwertinformationssystem der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.
Für das Objekt sind Angaben in „BORIS Hessen“ vorhanden, siehe Anhang. Diese Angaben sind inkl. Erschließungskosten, für das oder die o.g. Grundstücke liegt der Bodenrichtwert danach bei 65,00 €/m² zum 01.01.2026.
Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Richtwerte. Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2026 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar.
Bei Abwägung aller Gegebenheiten und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen, wird der Bodenwert des bebauten und erschlossenen Areals mit

folgenden Ausgangswert angesetzt:	65,00 €/m²

Es handelt sich bei bebauten Grundstücken um einen theoretischen Wertansatz, denn ein Kaufinteressent differenziert den Kaufpreis nicht nach Boden- u. Gebäudeteil, sondern bildet sich vielmehr den Kaufpreis als Gesamtanlage.

Weitere Grundstücksmerkmale nach § 4 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Bodenwertes nach Teil 4 ImmoWertV 2021:

Bezeichnung	Wertansatz	Preisbild
Boden Ausgangswert		65,00 €/m²
Grundstücksgröße	%	0,00 €/m²
Zuschnitt, Zuwegung	%	0,00 €/m²
Art u. Maß der baulichen Nutzung	%	0,00 €/m²
Wertbeeinflussende Rechte	%	0,00 €/m²
Lagemerkmale	%	0,00 €/m²
Bodenbelastungen	%	0,00 €/m²
Summe Boden Endwert		**65,00 €/m²**

Der endgültige Bodenwert errechnet sich aus dem Ansatz des Boden Endwertes multipliziert mit der Grundstücksfläche.

Bodenwert des Grundstücks	638,0 m²	x	65,00 €/m²	=	41.470 €

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) nach § 8 Absatz (3) ImmoWertV 2021 ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Wie diese nachträglich zu berücksichtigen sind, stellt die Verordnung mit der „Kann-Vorschrift" des § 8 Absatz (3) ImmoWertV 2021 in das Ermessen des Anwenders. Sie können durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.
Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung. Dies ergibt sich aus § 8 Absatz (2) ImmoWertV 2021, nach dem diese „in" dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks (Verkehrswert) beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem dritten Abschnitt der ImmoWertV noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

Wichtige b. o. G. im Überblick

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) können in zwei Gruppen gegliedert werden:

1. Merkmale des Bodens und/oder der baulichen Anlagen die vom Üblichen unterstellten baulichen Zustand abweichen.
2. Besondere Rechte und/oder Belastungen, die baulichen Anlagen betreffend.

Zu Punkt 1. zählen:

- Bauschäden u.ä.
  wie z. B. Feuchteschäden, Putzschäden, Schädlingsbefall
- Unterhaltungsbesonderheiten / Modernisierungsaufwand
  bei unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand wie z. B. überalterte Heizung, verwitterter Putz, überalterte Badeinrichtung
  bei überdurchschnittlichem Unterhaltungszustand wie z. B. modernisierte Heizung, Neuanstrich des Außenputzes, modernisiertes Bad
- technische Baumängel
  wie z. B. ungeeignete Baustoffe, mangelhafte Bauausführung oder Konstruktion
- wirtschaftliche Baumängel
  wie z. B. zu geringe Raumhöhen, unzeitgemäße Grundrisse, unwirtschaftliche Grundrisse, unzureichende Belichtung, ästhetische Mängel
- Merkantiler Minderwert

Zu Punkt 2. zählen:

- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen
  wie z. B. Mehr-/ Mindermieten, Leerstand, Wohnrecht, Nießbrauch
- sonstige Rechte und Belastungen
  wie z. B. Denkmalschutz, Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Baulasten, Erschließungskosten

5.1 Anwendung der b. o. G.

Zur Anwendung kommt der § 8 Absatz (3) der ImmoWertV 2021, der wie folgt lautet:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dazu gehören auch solche Grundstücksmerkmale, die von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. *besonderen Ertragsverhältnissen,*
2. *Baumängeln und Bauschäden,*
3. *baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
4. *Bodenverunreinigungen,*
5. *Bodenschätzen sowie*
6. *grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte nach § 6 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.“

Tabellarische Zusammenstellung der b. o. G.

In der folgenden Tabelle werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in Prozentsätzen angegeben.

Bezeichnung	Wertansatz
Bauschäden	-6 %
Unterhaltungsstau	-12 %
Technische Baumängel	%
Wirtschaftliche Baumängel	%
Merkantiler Minderwert	%
Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	%
Sonstige Rechte und Belastungen	%
Heizung nicht mehr funktionsfähig	-6 %
Summe	**-24 %**

Resultierend hieraus besteht Investitionsbedarf, zum einen wegen Baumängel/ Bauschäden und zum anderen auch wegen Modernisierungsbedarf am Wohngebäude, einschließlich energetischer Sanierung.

6 Grundlagen des Verkehrswertes

Der Verkehrswert bezeichnet den Preis einer Immobilie, an einem festgelegten Wertermittlungsstichtag.
Dieser wird nach § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

6.1 Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird aber nicht allein durch den Preis, sondern auch durch den Grundstücksmarkt bestimmt. Damit wird ausgedrückt, wie viel Geld Kaufwillige üblicherweise bereit sind, für das Objekt zu bezahlen. Hier können erhebliche Abweichungen vorliegen, jedoch beeinflusst der Lagewert die Marktgängigkeit eines bebauten Grundstückes erheblich. Es sind sogar weitere wichtige Vorgaben zu berücksichtigen:

- Grundsätzlich bestimmt sich der Verkehrswert nach seiner künftigen Nutzung. Auf die bisherige Nutzung kommt es nur insoweit an, wie dadurch die künftige Nutzung beeinflusst wird.
- Maßgebend für die Höhe des Verkehrswertes (Marktwert) ist das Marktgeschehen. Ertragsverhältnisse und Herstellungskosten bleiben dabei grundsätzlich außer Betracht.
- Bei Bewertungsobjekten, bei denen der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird, steht somit die Marktanpassung im Focus.
  Hier handelt es sich um Objekte aus dem Bestand, Marktanpassung ist deshalb eine zentrale Komponente. Da sich die ursprüngliche Höhe der Baukosten des Objektes auf die Preisbildung am Immobilienmarkt in der Regel nicht auswirkt, haben wir hier kein zuverlässiges Ausgangsmaß.
  Ein potenzieller Käufer orientiert sich bei der Preisfindung ausschließlich am Markt, denn er bezahlt sicherlich keinen Preis für eine Bestandsimmobilie, bei der seine Entscheidungsgrundlage eine „Nachkalkulation" der Baukosten des Objektes ist, oder anders ausgedrückt:

Der Wert einer Sache wird nicht durch den Umfang der Kosten, sondern durch den Markt bestimmt.

7 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021) das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen.
Die Auswahl des Verfahrens liegt im sachverständigen Ermessen. Die Verfahren sind im folgenden kurz beschrieben.

Das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)

Für unbebaute Grundstücke wird vordergründig das Vergleichswertverfahren anzuwenden sein; denn i.d.R. bietet das Vergleichswertverfahren keine ausreichenden Möglichkeiten zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke. Lediglich für die Ermittlung des Bodenwertes, bei der andere Verfahren keine brauchbaren Ergebnisse bringen, ist dem Vergleichswertverfahren Vorrang einzuräumen. (Die Gutachterausschüsse verfahren nach dieser Methode und ermitteln so die Bodenrichtwerte).

Das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

Hier ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind und nicht der erzielte Ertrag aus der Nutzung. Dieses Verfahren eignet sich vordergründig für Objekte die nicht auf möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind; das sind in erster Linie Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser) die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden.
Besonders Ein- und Zweifamilienhäuser werden überwiegend vom Eigentümer genutzt. Hier steht zweifelsfrei im Vordergrund die Annehmlichkeit ungestört u. nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner wohnen zu können.
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind, ist dieses Verfahren nicht anwendbar.

Das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)

Bei ertragsorientierten Objekten steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der marktüblich erzielbare Reinertrag im Vordergrund u. ist preisbestimmend.
Dieses eignet sich für bebaute Grundstücke, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen.
Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist dann sinnvoll und sachgerecht, wenn nachhaltige Erträge zu erzielen sind wie bei Mietobjekten, Eigentumswohnungen sowie bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.

Den Erwerber eines solchen Objektes interessiert vorrangig die nachhaltige Rendite bzw. die künftigen Erträge. Die Bodenwertermittlung erfolgt i.d.R. nach dem Vergleichswert-verfahren.

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der vorhergehenden Erläuterung der verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt die Bewertung für dieses Objekt nach dem **Sachwertverfahren**, dies ist im vorliegenden Fall das markttypische Verfahren.

8 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Grundlage des Sachwertverfahrens ist Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes wird die Bruttogrundfläche (BGF), siehe Anhang, multipliziert mit dem Preis pro m^2 Bruttogrundfläche, denn im Sachwertverfahren bildet der Sachwert den Ausgangspunkt zur Ermittlung des Verkehrswertes.
Der ermittelte Ausgangswert setzt sich aus der Summe des Bodenwertes, den Gebäuden und der Außenanlage zusammen.
Der Gebäudewert ist auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) nach Anlage 4 der ImmoWertV 2021 abzuleiten. Diese sind standardisierte für bauliche Anlagen bestimmter Bauart, Ausstattung und Beschaffenheit (Gebäudestandards) unter Ausschluss ungewöhnlicher Mehr- oder Minderkosten üblicherweise anfallende „gewöhnliche“ Herstellungskosten für die Neuerrichtung (Neubau) einer entsprechenden baulichen Anlage. Es handelt sich um stichtagsbezogene Kosten der Ersatzbeschaffung und nicht um Rekonstruktionskosten, denn die Herstellungskosten ändern sich mit der Zeit; sie werden i. d. R. für das gesamte Bundesgebiet als Bundesmittelwerte ohne Unterscheidung nach örtlichen Verhältnissen abgeleitet.
In den Normalherstellungskosten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen implementiert.
Der Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet, wobei regelmäßig pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden.
Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige

Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen gemäß § 21 ImmoWertV 2021 Absatz (3) der lautet:

„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 im Sinne von § 12 Absatz 3 geeigneten Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt."

8.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Soweit diese noch nicht erläutert wurden.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.
Einzelne Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen, die bei der Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen noch nicht erfasst sind, werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Zu den besonders zu berücksichtigenden Gebäudeteilen gehören Bauteile, die mit dem Gebäude fest verbunden sind, aber bei der Ermittlung der Gebäudeflächen nicht erfasst sind z.B. Kelleraußentreppen, Balkone, Eingangsüberdachungen etc., sowie Einrichtungen, die normalerweise in vergleichbaren Objekten nicht vorhanden sind wie z. B. Sauna, Aufzug etc.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 ImmoWertV 2021 erläutert. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktwertanpassungs)

faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.
Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (=Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Wert der Außenanlage, die Anwendung des Gebäudestandards und der Normalherstellungskosten wird in den folgenden Kapiteln dargelegt.

8.2 Wert der Außenanlage

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).
Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ist, soweit er nicht bereits mit dem angesetzten Bodenwert bzw. mit dem herangezogenen Sachwertfaktor hinreichend berücksichtigt worden ist, nach § 37 ImmoWertV 2021 nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Dabei ist der an zweiter Stelle genannten Ermittlung nach Erfahrungssätzen der Vorzug zu geben. Die Vorschrift führt ansonsten die Verfahren gleichrangig auf.
Auf pauschale Erfahrungssätze wird man nach vorstehenden Ausführungen schon deshalb regelmäßig zurückgreifen, weil die nach § 21, Ziffer (1) ImmoWertV 2021 heranzuziehenden Sachwertfaktoren regelmäßig auf der Grundlage einer entsprechenden Sachwertermittlung abgeleitet werden. Die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten, für die Tabellenwerke vorliegen, lässt sich zumeist durch den damit verbundenen Rechenaufwand nicht rechtfertigen, zumal sich die Neubaukosten durch erhebliche Alterswertabschreibungen insbesondere aufgrund einer im Verhältnis zu der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden verkürzten Restnutzungsdauer und Marktanpassungen zu Pauschalgrößen reduzieren.

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis in einer zumindest vom Ergebnis her durchaus zu akzeptierenden Weise mit einem pauschalen Zuschlag von i. d. R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dem entsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dieser Erfahrungssatz hat sich, von den angesprochenen Sonderfällen abgesehen, immer wieder bestätigt.
Die Pauschalzuschläge sind umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze Größenordnungen bis zu 10 % einnehmen.
Werden die Außenanlagen in einem Vomhundertsatz des Gebäudesachwerts angesetzt, so bemisst sich dieser Vomhundertsatz nach dem Gebäudesachwert eines mängelfreien Gebäudes. Der Vomhundertsatz ist deshalb auf den für ein mängelfreies Gebäude ermittelten Gebäudesachwert und nicht auf den um die Instandsetzungskosten verminderten Gebäudesachwert anzuwenden.
Auch die den aufstehenden Gebäuden dienenden Außenanlagen sind einer wirtschaftlichen Alterswertminderung unterworfen, wobei diese das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und mithin die Alterswertminderung von Außenanlagen mit der Alterswertminderung des Gebäudes korreliert ist. Aus diesem Grunde beziehen sich die für Außenanlagen anzusetzenden Vomhundertsätze im Übrigen auf den alterswertgeminderten Gebäudesachwert.

Pauschaler Wertanteil von Außenanlagen als Vomhundertsatz bei Ein- u. Zweifamilienhäusern		
Kategorie	**Beschreibung**	**Vomhundertsatz**
Einfachste Anlagen	Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 % – 2 %
Einfache Anlagen	Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen	2 % – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 % – 6 %
Aufwändige Anlagen	Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	bis 10 %

Im vorliegenden Fall wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen diese

Außenanlagen mit:	4	%	der Herstellungskosten hinreichend berücksichtigt sind.

8.3 Gebäudestandards

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen bis zu fünf Gebäudestandards. In der Sachwertrichtlinie werden entsprechende Tabellen zu Verfügung gestellt.

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen.

Nachstehende Gebäudestandards der Sachwertrichtlinie – Standardstufe 1 bis 5 gilt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Standardstufen 3 bis 5 sind bei Mehrfamilienhäusern und Wohnhäuser mit Mischnutzung anzusetzen. Gegenüber Einfamilien- und Zweifamilienhäusern sind besonders die Aufzugsanlagen zu beachten.

Die Einstufung der jeweiligen Wohngebäude unter einer Standardstufe erfolgt unter Ziffer; 8.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten. Bei allen übrigen Gebäuden wird diese aus der Sachwertrichtlinie direkt entnommen.

Bauteil (WäA. %)	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände (23 %)	Holzfachwerk, Ziegel-mauerwerk Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeit-gemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämm-verbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer -/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (15 %)	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtungen; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschicht-holz, schweres Massiv-Flachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard.
Fenster und Außentüren (11 %)	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände u. Türen (11 %)	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, Kalkanstriche, Füllungstüren mit einfachen Beschlägen	massive tragende Innenwände, Leichtbauwände, Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, Ständerwände; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe; Vertäfelungen, Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Decken und Treppen (11 %)	Holzbalkendecken ohne Füllungen, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz, geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (5 %)	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- u. PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen,Terrazzobelag, hochwertige Massivböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (9 %)	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Boden-fliesen, teilweise gefliest	1Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert)
Heizung (9 %)	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwert-kessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (6 %)	sehr wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca.1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen u. Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, de-zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN - und Fernsehanschlüsse, *Personenaufzugsanlagen*	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem, *aufwendige Personenaufzugsanlagen*

8.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten

Unter den Normalherstellungskosten (NHK) sind durchschnittliche, auf eine Flächeneinheit (m² Bruttogrundfläche) bezogene Herstellungskosten für Gebäude zu verstehen. Die NHK sind normierte, durchschnittliche Herstellungskosten mit einer einheitlichen Bezugseinheit.
Die ImmoWertV gibt keine bestimmten Normalherstellungskosten vor. Die Wahl der Normalherstellungskosten steht grundsätzlich im Ermessen des Anwenders.
Die NHK beziehen sich auf den Kostenstand eines bestimmten Jahres (Basisjahr). Aktuell ist dies das Basisjahr 2010. Mittels Baupreisindizes werden die NHK, falls notwendig, auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet. In den NHK sind die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer bereits enthalten.

1. Wohnhaus

Nach NHK 2010 einzuordnen unter Gebäudeart 1.01, siehe Normalherstellungskosten unter Ziffer 10.7 und Standardstufe 1-2. Die Ermittlung des gewichteten Wertes erfolgt unter Ziffer 10.8

Es wird ein gewichteter Wert angesetzt von: 710 €/m²

Umgerechnet auf heutige Preisbasis des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) bedeutet dies ein Prozentsatz von gerundet 198,2 %.
Resultierend daraus ergeben sich Normalherstellungskosten von

710 €/m² x 1,982 = 1.407,22 €/m² **gerundet auf 1.410 €/m²**

2. Garage

Nach NHK 2010 einzuordnen unter Gebäudeart 14.1, siehe Normalherstellungskosten unter Ziffer 10.7 und Standardstufe 3. Die Ermittlung des gewichteten Wertes erfolgt unter Ziffer 10.8

Es wird ein gewichteter Wert angesetzt von: 245 €/m²

Umgerechnet auf heutige Preisbasis des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) bedeutet dies ein Prozentsatz von gerundet 198,2 %.
Resultierend daraus ergeben sich Normalherstellungskosten von

245 €/m² x 1,982 = 485,59 €/m² **gerundet auf 490 €/m²**

3. Schuppen

Für diese Gebäudeart liegen keine Normalherstellungskosten vor. Daher werden diese Werte aus sachverständiger Sicht und Vergleichswerten angesetzt.

Es wird ein gewichteter Wert angesetzt von: 150 €/m²

Umgerechnet auf heutige Preisbasis des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) bedeutet dies ein Prozentsatz von gerundet 198,2 %.
Resultierend daraus ergeben sich Normalherstellungskosten von

150 €/m² x 1,982 = 297,30 €/m² **gerundet auf 300 €/m²**

4. Garage

Nach NHK 2010 einzuordnen unter Gebäudeart 14.1, siehe Sachwertrichtlinie und Standardstufe 4.
Für diese Gebäudeart liegen keine Normalherstellungskosten vor. Daher werden diese Werte aus sachverständiger Sicht und Vergleichswerten angesetzt.

Es wird ein gewichteter Wert angesetzt von: 485 €/m²

Umgerechnet auf heutige Preisbasis des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) bedeutet dies ein Prozentsatz von gerundet 198,2 %.
Resultierend daraus ergeben sich Normalherstellungskosten von

485 €/m² x 1,935 = 938,48 €/m² **gerundet auf 940 €/m²**

8.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Herstellungskosten nach § 36 ImmoWertV 2021
Aus der Multiplikation der Bruttogrundfläche (BGF) siehe Anhang, multipliziert mit den Normalherstellungskosten aus Ziffer 8.4

	Gebäude	BGF		NHK		Gebäudewert 1
1.	Wohnhaus	230 m²	x	1.410 €/m²	=	324.300 €
2.	Garage	47 m²	x	490 €/m²	=	23.030 €
3.	Schuppen	17 m²	x	300 €/m²	=	5.100 €
4.	Garage	28 m²	x	940 €/m²	=	26.320 €

Wertminderungen nach § 38 ImmoWertV 2021, siehe Restnutzungsdauer
Gebäudewerte abzüglich Alterswertminderung aus Ziffer 3.2

	Gebäude	Gebäudewert 1	AWM		Gebäudewert 2
1.	Wohnhaus	324.300 €	76 %	=	77.832 €
2.	Garage	23.030 €	93 %	=	1.612 €
3.	Schuppen	5.100 €	92 %	=	408 €
4.	Garage	26.320 €	93 %	=	1.842 €
5.					
Gebäudewerte 2 plus besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen					
6.	Gaupen u. Zwerchgiebel				5.000 €
7.	Außentreppe				1.500 €
8.	Ofen				1.000 €
9.					0 €
10.	**Summe der Herstellungskosten**				**89.195 €**

Wert der Außenanlagen nach § 37 ImmoWertV 2021
Multipliziert aus dem Vomhundertsatz mit den Herstellungskosten

11.	Wert der Außenanlage nach Ziffer 8.2	4 % von	89.195 €	3.568 €

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Addition der Herstellungskosten und dem Wert der Außenanlage.		
12.	Wert der baulichen Anlagen	92.762 €

13.	Bodenwert nach Ziffer 4.1	41.470 €

Vorläufiger Sachwert nach § 37 ImmoWertV 2021 aus dem Wert der baulichen Anlage plus Bodenwert.		
14.	Vorläufiger Sachwert nach § 36 ImmoWertV 2021	134.232 €

8.6 Marktanpassung des Sachwertes

nach § 21 ImmoWertV 2021 Absatz (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 im Sinne von § 12 Absatz 3 geeigneten Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt."*

Die Höhe der Marktanpassungsfaktoren sind zeitlichen Veränderungen unterworfen. Sie sind nicht statisch und müssen in Bezug auf die allgemeine u. spezielle regionale Lage auf dem Grundstücksmarkt aktualisiert werden, gleichwohl gibt es keine exakten Erkenntnisse über die Marktanpassung. Der Umstand, dass die Baukosten (Sachwert) höher liegen als die Kaufpreise führt im Allgemeinen auch zu einer Abwertung des Sachwertes.
Die Abhängigkeit oder Einflussgrößen der Marktanpassungsfaktoren resultieren im Wesentlichen aus:

- je höher der Sachwert, desto größer der Marktanpassungsabschlag.
- bei kleineren Objekten mit niedrigerem Sachwert, geringer Marktanpassungsabschlag.
- Verwertbarkeit, Nutzung und Raumaufteilung
- Ausstattungsstandard und Energiebilanz, Ortslage p.p.
- je zentraler der Ort, desto geringer der Marktanpassungsabschlag.
- die Lage auf dem Grundstücksmarkt.
- je jünger das Gebäude ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag.
- Aufgrund der demografischen Entwicklung werden sich ländliche Regionen bzw. Dörfer deutlich verändern. Abwanderung mit damit verbundenen Leerstand in den Dörfern, sowie Betriebsaufgabe durch Strukturwandel (Landwirtschaft) sind schon heute Realität.

Der Marktanpassungsabschlag orientiert sich auch an dem Aufwand, der bei einer Gebrauchtimmobilie erforderlich ist, um das Objekt in Teilbereichen nach individuellen Wünschen zu modernisieren, dass es für Käufer interessant wird.
Es liegen Sachwertfaktoren vor gemäß,
„Immobilienmarktbericht für den Main-Kinzig-Kreis und den Wetteraukreis 2026"
Herausgegeben vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreiese und des Wetteraukreises, Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstr. 33, 63654 Büdingen.

Tabelle 8.3.1 auszugsweise wiedergegeben:

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor (k) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 49 €/m²	50 €/m² bis 99 €/m²	100 €/m² bis 149 €/m²	150 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 1.000 €/m²
100.000 €	0,97	1,25						
150.000 €	0,89	1,10	1,23					
200.000 €	0,84	1,01	1,23	1,25				
250.000 €	0,80	0,94	1,14	1,14	1,20			
300.000 €	0,77	0,89	1,06	1,06	1,13			

Nach dieser Tabelle ergibt sich bei einem Bodenwert von 50 €/m² bis 99 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 134.232 € ein Sachwertfaktor von ca. 1,15

Unter Abwägung aller v. g. Fakten und im Hinblick auf Lage, Beschaffenheit und Zustand des Objektes wird im vorliegenden Fall ein Marktanpassungsfaktor von 1,15 als realistisch angesehen.

Der marktangepasste Sachwert errechnet sich damit aus dem vorläufigen Sachwert multipliziert mit dem Marktanpassungsfaktor, wie folgt:				
Marktangepasster Sachwert	**134.232 €**	**x**	**1,15**	**= 154.367 €**

8.7 Sachwert mit Berücksichtigung besonderer objektspezifischer (b. o. G.) Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) sind prozentual bzw. als Schätzkosten unter Ziffer 5. ermittelt. Bei der prozentualen Ermittlung wird der Prozentsatz vom Wert der baulichen Anlagen (Ziffer 8.5) addiert bzw. subtrahiert. Diese sind im Sachwertverfahren regelmäßig nach der Marktanpassung anzubringen.

Sachwert nach § 35 ImmoWertV 2021 aus dem marktangepassten Sachwert u. Berücksichtigung der b. o. G.		
1.	Marktangepasster Sachwert	154.367 €
Zu- oder Abschläge für b. o. G. nach ImmoWertV 2021 § 8 Abs. 3		

2.	Wert als Prozentsatz	-24 % von	154.367 €	-37.048 €
3.	Wert als Schätzkosten			0 €
4.	Sachwert nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021			117.319 €
5.	**Sachwert gerundet**			**117.000 €**

9 Verkehrswert

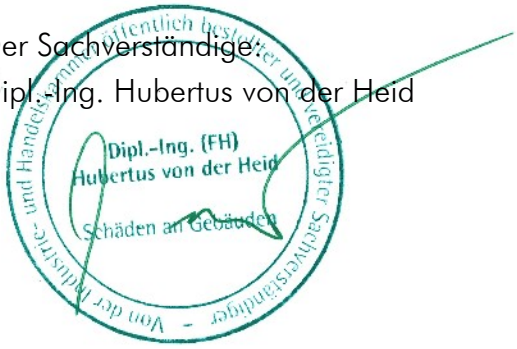
Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist, auch im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien, nicht exakt mathematisch zu berechnen. Diese Feststellung trifft bei Immobilien mit individuellen Merkmalen (z. B. Gewerbeimmobilien bzw. gemischt genutzten Anwesen) in erhöhtem Maße zu oder anders ausgedrückt:
Der ermittelte Preis stellt lediglich eine Prognose des Marktwertes zum Bewertungsstichtag dar, der je nach Marktlage um den ermittelten Wert oszillieren kann.
Durch die v. g. Fakten und bei Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert (gerundet auf volle Tausende) aus dem Sachwertverfahren abgeleitet;

Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert) aus dem Sachwertverfahren	117.000 €

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden.
Das vorstehende Gutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt.

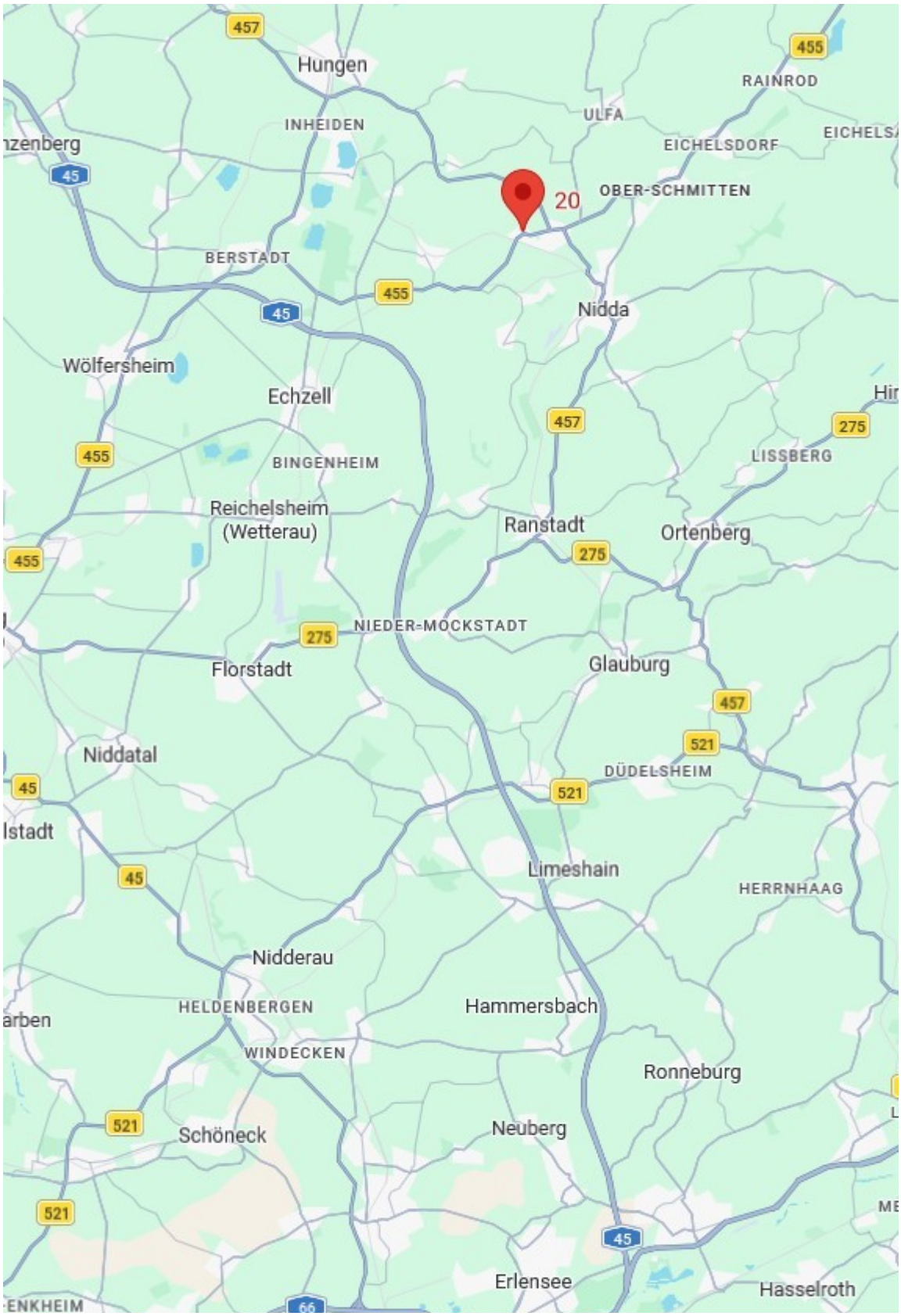
Nidda, den 28.07.2026

Der Sachverständige:
Dipl.-Ing. Hubertus von der Heid



10 Anhang

10.1 Ortsplan aus Google Maps



10.2 Satellitenbild aus Google Maps



10.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, verkleinert

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Büdingen

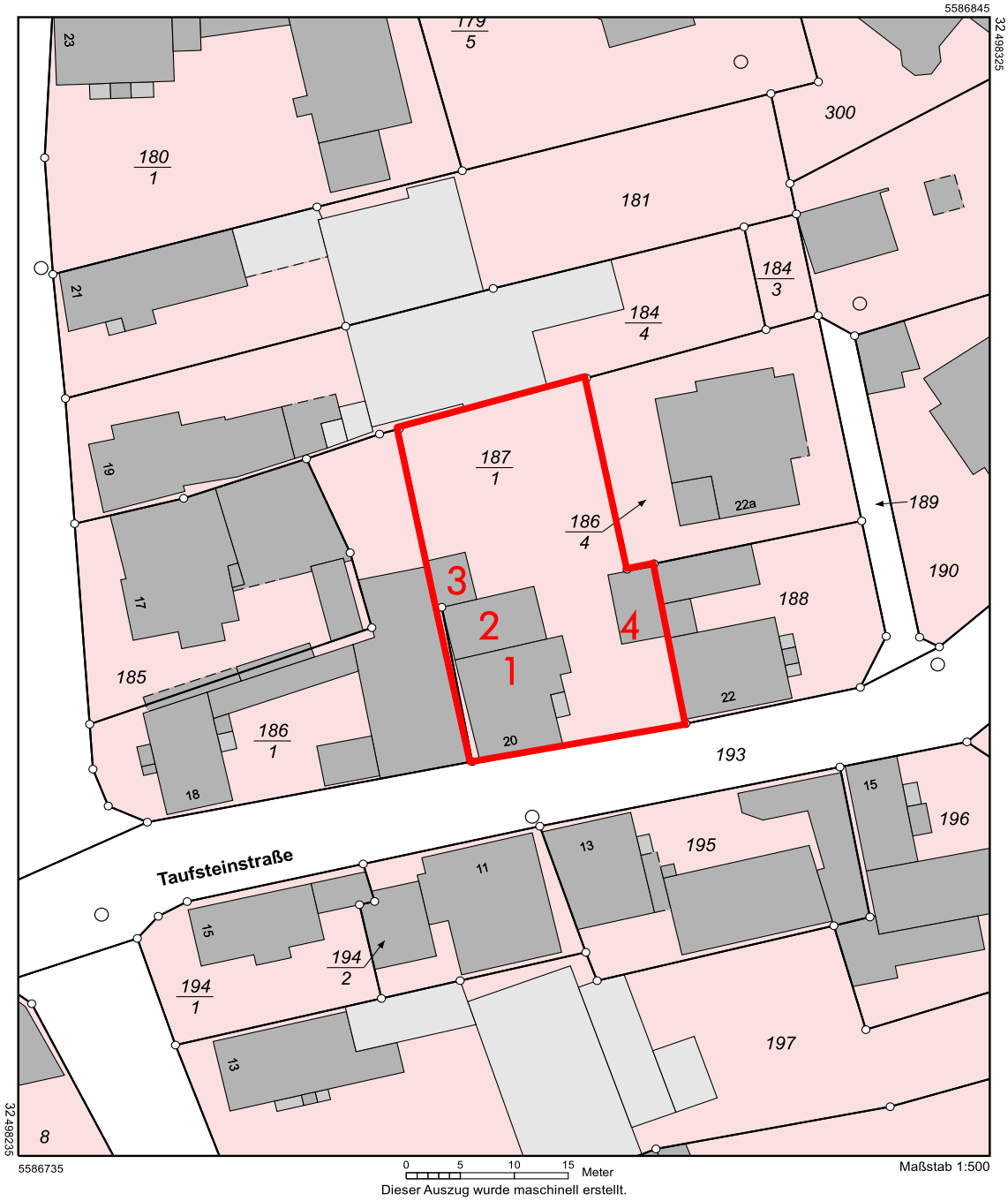
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 20.07.2026
Antrag: 203298449-1

Flurstück:	187/1	Gemeinde:	Nidda
Flur:	1	Kreis:	Wetterau
Gemarkung:	Borsdorf	Regierungsbezirk:	Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Rot eingezeichnet sind die Grundstücksgrenzen und die Gebäudeziffern.

10.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Wetteraukreis

Der Kreisausschuss
Fachdienst Bauordnung
Bauaufsicht Ost/Büdingen

Besucheranschrift:
Berliner Straße 31
63654 Büdingen

06042 989-0

Wetteraukreis Postfach 10 06 61 61146 Friedberg

Amtsgericht Büdingen
-Vollstreckungsgericht-
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Amtsgericht Büdingen
Eing.: 30. APR. 2026 ..... Uhr Min.
..... fach. Anl. ...../..... Akten
.....EUR / Geb. Stempel

Auskunft erteilt Herr Steiper
Tel.-Durchwahl 989-4574
E-Mail Uwe.Steiper
@wetteraukreis.de

Zimmer-Nr. 27
Aktenzeichen 50434-26-BL-0016
Sprechzeiten Termine nach Vereinbarung

Datum 29.04.2026

Az.:	**50434-26-BL-0016**	**(Aktenzeichen immer angeben)**
Vorhaben:	Baulastauskunft	
Grundstück:	Nidda, Taufsteinstr. 20	
Gemarkung:	Borsdorf	
Flur:	1	
Flurstück:	187/1	

Ihr Zeichen: 7 K 24/26, Ihre Anfrage vom 28.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück Flur 1, Flurstück 187/1 der Gemarkung Borsdorf besteht keine Baulasteintragung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Steiper

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

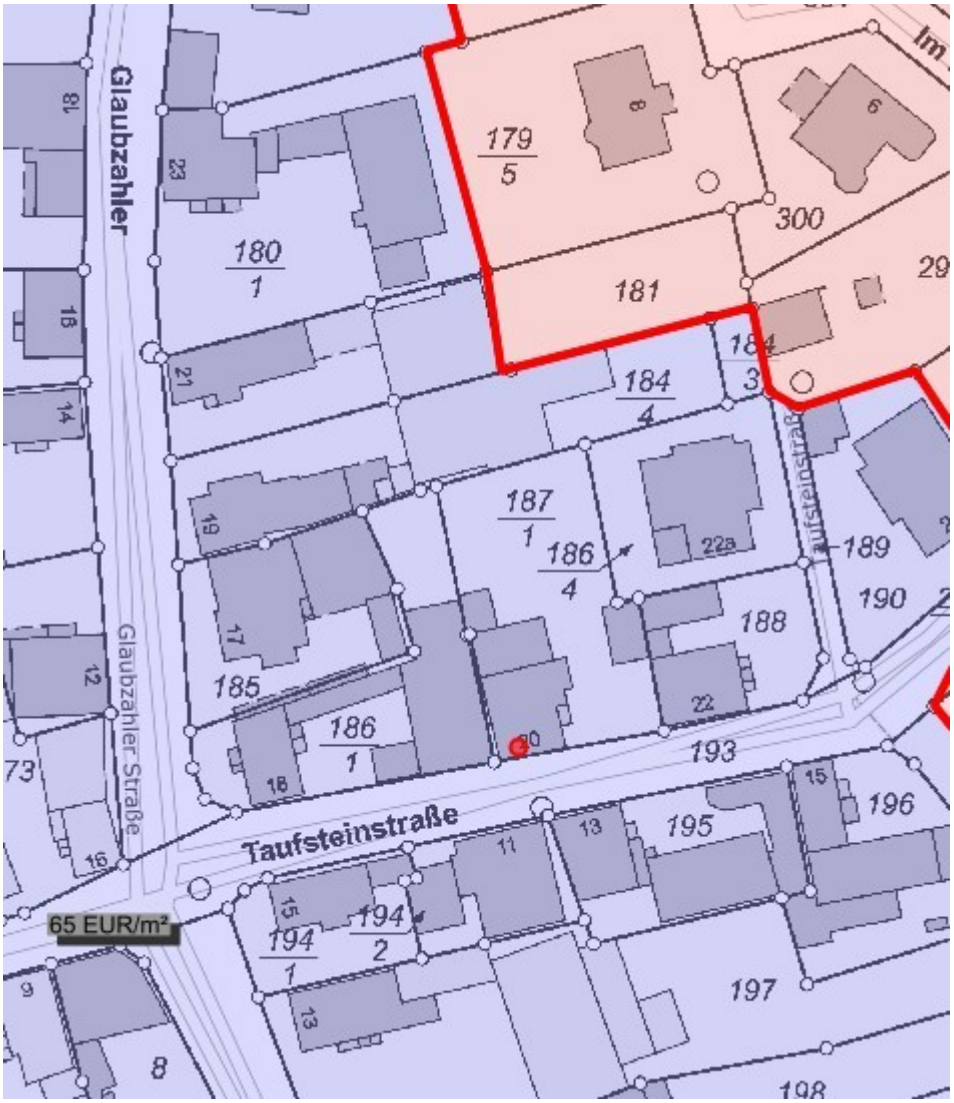
Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

Bankverbindungen
Kontoinhaber: Wetteraukreis
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

USt-IdNr.: DE112591443

Kontoinhaber: Wetteraukreis
Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

10.5 Datenblattauszug Bodenrichtwertauskunft „BORIS“



Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Nidda
Gemarkung	Borsdorf
Zonaler Bodenrichtwert	65 EUR/m²
Nr. der Bodenrichtwertzone	03160001
Stichtag des Bodenrichtwerts	**01.01.2026**
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	550 m²

10.6 Berechnung der Bruttogrundfläche nach der Sachwertrichtlinie

Grundlage sind, falls vorhanden, vorgelegte Unterlagen bzw. Messungen am Objekt.

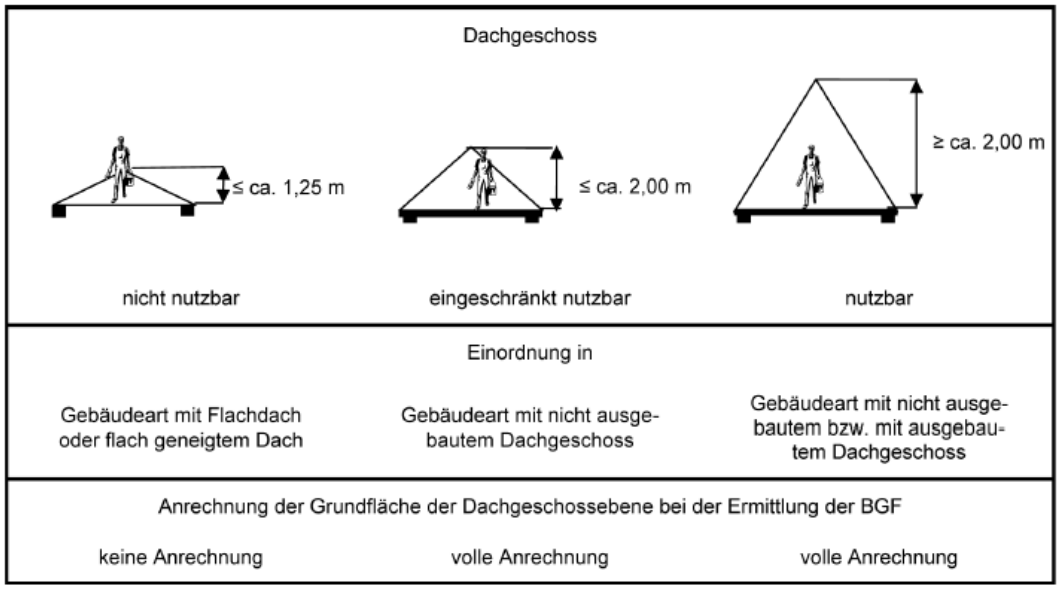
1.	Wohnhaus									
Kellergeschoss	10,00	m	x	7,00	m		=	70,00	m²
	1,20	m	x	5,50	m		=	6,60	m²
	0,90	m	x	4,00	m		=	3,60	m²
Erdgeschoss	10,00	m	x	7,00	m		=	70,00	m²
	1,20	m	x	5,50	m		=	6,60	m²
	0,90	m	x	4,00	m		=	3,60	m²
Dachgeschoss	10,00	m	x	7,00	m		=	70,00	m²
Summe								230,40	m²
Summe gerundet								**230,00**	**m²**

2.	Garage									
Erdgeschoss	9,00	m	x	5,20	m		=	46,80	m²
Summe								46,80	m²
Summe gerundet								**47,00**	**m²**

3.	Schuppen									
Erdgeschoss	4,50	m	x	3,70	m		=	16,65	m²
Summe								16,65	m²
Summe gerundet								**17,00**	**m²**

4.	Garage									
Erdgeschoss	6,70	m	x	4,20	m		=	28,14	m²
Summe								28,14	m²
Summe gerundet								**28,00**	**m²**

Nutzbarkeit von Dachgeschossen



Der Begriff der „Nutzbarkeit" ist gesetzlich nicht definiert und bedarf einer anwendungsbezogenen Auslegung. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die gesamte Fläche einer Dachgeschossebene mit den „vollen" gebäudespezifischen Normalherstellungskosten in die Sachwertermittlung eingeht, wenn sie als Brutto-Grundfläche qualifiziert wird. Von daher ist für die Auslegung des Begriffs der „nutzbaren" Dachgeschossfläche zu fordern, dass die Fläche mit dem für die übrigen Geschossebenen üblichen Aufwand erstellt worden ist und nicht etwa lediglich mit Gipskartonplatten verkleideten Dachsparren, einer ausziehbaren Leiter oder einer einfachen „Jägertreppe".
Nutzbarkeit einer Grundrissebene setzt in diesem Sinne voraus, dass die Fläche zugänglich und begehbar ist, ohne dass sie ausgebaut sein muss (i. S. der NHK). Dementsprechend muss eine nutzbare Grundrissebene
– über eine „ortsfeste" Treppe
zugänglich und
– auf „fester" Decke begehbar sein.
Ein Anschluss des Dachgeschosses mit den üblichen Versorgungsleitungen wird dagegen zu fordern sein. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist nicht erforderlich; es können auch eingeschränkte bzw. untergeordnete Nutzungen in Betracht kommen, wie beispielsweise als Lager- und Abstellfläche, Trockenräume oder Räume für betriebstechnische Anlagen.

10.7 Normalherstellungskosten 2010 gem. Sachwertrichtlinie 2012

Für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser u. Doppelhäuser

Bundesanzeiger
Herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung
Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BAnz AT 18.10.2012 B1
Seite 12 von 49

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser[2]

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275	
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195	
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205	
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130	
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670	
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560	
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415	
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325	

[2] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
[3] Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

10.8 Ermittlung des gewichteten Wertes der Normalherstellungskosten

Grundlage sind die Gebäudestandards unter Ziffer 8.3 und unter Ziffer 10.7 die Normalherstellungskosten 2010 gem. der Sachwertrichtlinie 2012.
Die einzelnen Kostenanteile ergeben sich aus der Multiplikation der Standardmerkmale mit den Kostenkennwerten und den Wägungsanteilen.

1.	Wohnhaus									
Gebäudeart		1.01								
Standardstufe		1	2	3	4	5				
Kostenkennwerte €/m² BGF		655	725	835	1.005	1.260	1.01			
Bauteil mit Wägungsanteil		Standardmerkmale								
Außenwände	23 %	0,5	0,5				=	159	€/m² BGF	
Dach	15 %		1,0				=	109	€/m² BGF	
Fenster u. Außentüren	11 %		1,0				=	80	€/m² BGF	
Innenwände u. Türen	11 %	0,5	0,5				=	76	€/m² BGF	
Decken u. Treppen	11 %		1,0				=	80	€/m² BGF	
Fußböden	5 %		1,0				=	36	€/m² BGF	
Sanitäreinrichtungen	9 %		1,0				=	65	€/m² BGF	
Heizung	9 %		1,0				=	65	€/m² BGF	
Sonstige tech. Ausrüst.	6 %		1,0				=	44	€/m² BGF	
Summe gewichteter Wert								713	€/m² BGF	
Summe gewichteter Wert gerundet								**710**	**€/m² BGF**	

10.9 Lichtbilder

10.9.1 Wohnhaus



Bild 2: Ansicht vom Hof



Bild 3: Eingangstreppe



Bild 4: Kellergeschoss - Abstellraum mit Öltanks



Bild 5: Kellergeschoss - Abstellraum



Bild 6: Kellergeschoss - Heizraum



Bild 7: Erdgeschoss - Zimmer



Bild 8: Erdgeschoss - Flur



Bild 9: Erdgeschoss - Küche



Bild 10: Erdgeschoss - Bad



Bild 11: Erdgeschoss - Bad

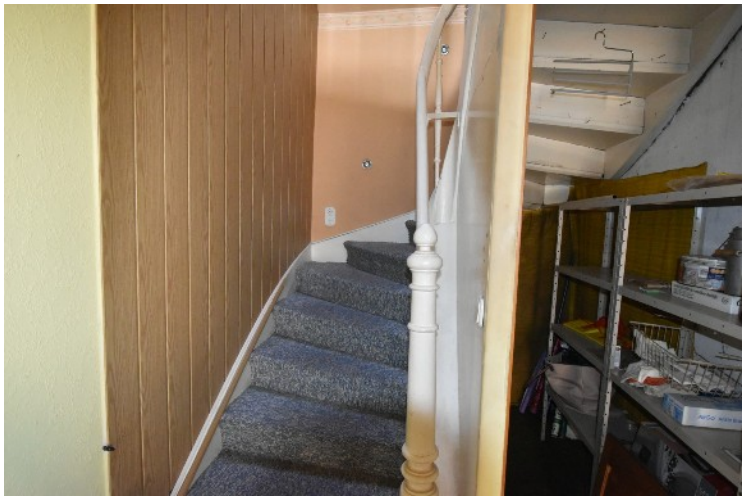


Bild 12: Treppe zum Dachgeschoss



Bild 13: Dachgeschoss - Zimmer



Bild 14: Dachgeschoss - Zimmer



Bild 15: Dachgeschoss - Dachterrasse



Bild 16: Dachgeschoss - Zimmer

10.9.2 Garage



Bild 17: Blick auf das Garagendach



Bild 18: Ansicht vom Hof



Bild 19: Garage

10.9.3 Schuppen



Bild 20: Ansicht vom Hof

10.9.4 Garage



Bild 21: Ansicht vom Hof



Bild 22: Garage