

anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1). Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes (Instandhaltungsstau) zum Wertermittlungsstichtag 20. Mai 2025 eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **30 Jahren** festgelegt.

6.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich 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 insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere Ertragsverhältnisse

Besondere Ertragsverhältnisse (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1) liegen bei einer erheblichen Abweichung der tatsächlich erzielten von den marktüblich erzielbaren Erträgen vor.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach

dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern.

Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolge-schäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung.

Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können

- nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten*

ermittelt werden.

Gemäß § 8, (3) ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) bei der Ermittlung der Verfahrenswerte – am Ende des jeweiligen Verfahrens - durch marktübliche Zu- und/ oder Abschläge berücksichtigt.

*Für behebbare Schäden und Mängel werden zunächst die Kosten überschlägig geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei - augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens – Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ggf. diesbezügliche Angaben in vorliegender Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt werden. Außerdem ist zu beachten, dass die Schadensbeseitigungskosten nicht gleichzusetzen sind mit dem Werteinfluss, den der vorgefundene schadhafte Zustand auf den Verkehrswert der Immobilie hat.

6.11 Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes – konkret

Bautechnische Beanstandungen / Schäden / Mängel	Das Bewertungsobjekt zeigt zum Wertermittlungstichtag wie unter Punkt 5.3 beschrieben.	
Abweichende Erträge	boG 1 Baumängel und -schäden	- 3.500 EUR

6.12 Ertragswertberechnung gem. ImmoWertV 2021 Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34

Jährlicher Rohertrag		35.640 EUR
– Bewirtschaftungskosten/ Jahr	–	9.529 EUR
= jährlicher Reinertrag	=	26.111 EUR
– Bodenwertverzinsung:		1.263 EUR
Bodenwert (rentierlicher Anteil)		36.604 EUR
* Liegenschafts-/Kapitalisierungszinssatz		3,45 %
= Reinertrag der baulichen Anlagen p.a.	=	24.848 EUR
Liegenschafts-/Kapitalisierungszinssatz		3,45 %
Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
* Barwertfaktor	*	18,5079
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	459.884 EUR
+ Bodenwert (rentierlicher Anteil)	+	36.604 EUR
= vorläufiger Ertragswert	+	496.488 EUR
(Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 (2))		./.
= marktangepasster** vorläufiger Ertragswert	=	496.500 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)*		
= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)* - Gesamt	–	3.500 EUR
=		
= Ertragswert	=	493.000 EUR
Ertragswert, gerundet	=	493.000 EUR

6.13 Plausibilitätskontrolle Erläuterung

Die x-fache Jahresmiete beträgt 14,0.

Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 1.082 EUR/m² WNFL.

6.14 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Nach ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Bewertungsobjekts, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes, aus dem Ergebnis des allgemeinen Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Er wurde unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Gebäudemerkmale und Besonderheiten sowie unter Berücksichtigung der Marktlage für das Wohnungseigentum Nr. 2 in 35708 Haiger, Hüttenstraße 71/73

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20. Mai 2025 ermittelt/
geschätzt mit:

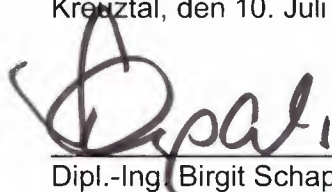
493.000,00 Euro

(in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro).

7 Schlusserklärung der Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

Kreuztal, den 10. Juli 2025



Dipl.-Ing. Birgit Schapals



8 Rechtsgrundlage der Verkehrswertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

BauO NRW

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der Fassung ab 01.01.2024

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

Mietwertkalkulator Bodenmanagement Geoinformation

*Stand Frühjahr 2024

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten/ diese Wert- und Investitionseinschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens/ der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Auf das Urheberrecht der Autorin sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen!

9 Anlagen

9.1 Anlage 1 Wohnflächenberechnung nach WofIVO

Entnommen den Aufteilungsplänen (die Wohnflächen im Spitzboden wurden nicht berücksichtigt, da für die Nutzungen keine Baugenehmigungen vorliegen)

1) Wohnung Erdgeschoss links

(Angaben der Baugenehmigung entnommen)

Wohnen	4,00 m x 6,40 m	25,60 m ²	
Küche	3,72 m x 2,685 m	9,99 m ²	
Eltern	4,77 m x 3,11 m	14,84 m ²	
Kind	2,685 m x 4,45 m	11,95 m ²	
Bad/WC	2,57 m x 2,225 m	5,72 m ²	
Abstellraum	1,00 m x 1,775 m	1,78 m ²	
Flur	5,06 m x 1,26 m		
	+ 2,34 m x 1,26 m	9,33 m ²	
Balkon	¼ x 1,50 m x 6,40 m	2,40 m ²	
		81,61 m²	x 0,97
		79,16 m²	

2) Wohnung Erdgeschoss rechts

Wohnen	4,00 m x 6,40 m	25,60 m ²	
Küche	4,91 m x 2,51 m	12,32 m ²	
Kind	3,75 m x 2,88 m	10,80 m ²	
Eltern	5,54 m x 3,11 m	17,23 m ²	
Abstellraum	1,00 m x 1,775 m	1,78 m ²	
Bad/WC	2,225 m x 2,57 m	5,72 m ²	
Flur	6,56 m x 1,26 m	8,27 m ²	
Balkon	¼ x 1,50 m x 6,40 m	2,40 m ²	
		84,12 m²	x 0,97
		81,60 m²	

3) Wohnung Obergeschoss links

Wie 1) Wohnung Erdgeschoss links

79,16 m²**4) Wohnung Obergeschoss rechts**

Wie 2) Wohnung Erdgeschoss rechts

81,60 m²**5) Wohnung Dachgeschoss links**

Wohnen	5,80 m x 4,185 m	22,09 m ²
-	0,75 m x 5,80 m x ½	
Küche	2,685 m x 3,845 m	10,32 m ²
Kind	2,685 m x 4,45 m	
-	1,75 m x 2,00 m	
-	0,75 m x 2,685 m x ½	9,25 m ²
Abstellraum	1,26 m x 3,00 m	
-	1,75 m x 1,26 m	
-	0,75 m x 1,26 m x ½	1,10 m ²
Schlafen	3,36 m x 4,45 m	14,33 m ²
-	1,24 m x 0,50 m	
Bad/WC	2,225 m x 2,57 m	5,72 m ²
Flur	5,20 m x 1,26 m	
+	2,34 m x 1,26 m	9,50 m ²
Balkon	4 x 1,75 m x 3,50 m	1,53 m ²
		70,84 m² x 0,97
		68,72 m²

6) Wohnung Dachgeschoss rechts

Wohnen/Ko- chen	6,75 m x 6,40 m	
-	1,50 m x 1,375 m	
-	1,75 m x 3,85 m	
-	0,75 m x 3,85 m x ½	32,96 m ²
Eltern	7,16 m x 2,88 m	
-	1,75 m x 2,88 m	
-	0,75 m x 2,88 m x ½	14,50 m ²
Kind	2,545 m x 3,11 m	7,92 m ²
Abstellraum	1,00 m x 1,775 m	1,78 m ²

Bad/WC	2,225 m x 2,57 m	5,72 m ²
Flur	5,50 m x 1,26 m	6,93 m ²
Balkon	¼ x 4,40 m x 2,03 m	2,23 m ²
		72,04 m ² x 0,97
		69,88 m ²

Zusammenstellung der Wohnfläche

1) Wohnung Erdgeschoss links	79,16 m²
2) Wohnung Erdgeschoss rechts	81,60 m²
3) Wohnung Obergeschoss links	79,16 m²
4) Wohnung Obergeschoss rechts	81,60 m²
5) Wohnung Dachgeschoss links	68,72 m²
6) Wohnung Dachgeschoss rechts	79,16 m²
	460,12 m²

Anmerkung

Für den Ausbau des Spitzbodens, jeweils den Wohnungen DG Links und DG rechts zugehörend, erfolgte keine Baugenehmigung.

Fraglich ist zudem die Genehmigungsfähigkeit gem. der Hessischen Bauordnung (Brand- und Schallschutz; ausreichende lichte Höhe über mindestens die Hälfte der Grundfläche; ausreichende Fensterfläche).

Diese Wohnflächen werden in der Berechnung der Wohnflächen nicht berücksichtigt.

9.1.1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Erd- und Obergeschoss-Wohnungen

Ortsübliche Vergleichsmiete

Ist ein Begriff aus dem Mietrecht für den frei finanzierten Wohnraum: Nach § 558 BGB ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch einen Mietspiegel nachgewiesen werden.

Die Daten des Mietwert-Kalkulators werden zur Verfügung gestellt mit dem Stichtag 1. Januar 2025.

Durchschnittliche Wohnraummiete

Unter durchschnittlicher Wohnraummiete versteht man die statistisch ermittelte Nettokaltmiete, die für Wohnraum gezahlt wird, der mit folgenden vom Antragsteller bzw. der Antragstellerin eingeebenen Merkmalen beschrieben wird:

- Lage des Objekts
- Wohnfläche
- Baujahr
- Ausstattungsstandard

Der Mietpreis-Kalkulator basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung (multiple Regression) der überwiegend in den Kaufpreissammlungen der betroffenen Gutachterausschüsse aufgenommenen Mietdaten. Bei der Auswertung wurden die gesetzlichen Anforderungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) berücksichtigt, soweit die Datengrundlage es ermöglicht.

Standardwohnraum

Unter Standardwohnraum werden regional übliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. vermietete Eigenheime verstanden. Ein durchschnittl. Unterhaltungszustand wird unterstellt.

Angaben aus der Antragstellung

Bei der Antragstellung werden die Adresse des Objekts, das (fiktive) Baujahr, die Wohnfläche, die Ausstattung und ggf. die Art des Wohnraums abgefragt. Diese Faktoren beeinflussen die Wohnraummiete maßgeblich. Weitere preisbeeinflussende Besonderheiten sind nicht berücksichtigt und können zu einem abweichenden Mietwert führen.

Mika Online prüft, ob die Adresse in einer für Wohnraum typischen Bodenrichtwertzone liegt und ordnet bei der Berechnung automatisiert den Bodenrichtwert dieser Zone zu. Das Baujahr ist das Jahr der Errichtung der Immobilie.

Zur Wohnfläche gehören alle Wohnraumbereiche, die mindestens 2 m hoch sind. Wohnraumbereiche mit einer Höhe von 1 bis 2 m werden jeweils zur Hälfte ihrer Fläche angerechnet. Nicht zum Wohnraum gehören Nutzflächen wie z. B. Zuhörräume im Keller. Näheres hierzu kann der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entnommen werden. Nicht erkennbar individuelle Besonderheiten in der Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes, in dem sie sich befindet, werden im Rahmen der ImmoWertV, Anlage 4 II spezifizierten Gebäudestandards eingeordnet. Werden hier für Gewerke keine

Angaben gemacht, wird eine baujahrestypische mittlere Ausstattung unterstellt.

**Eingabedaten und
weitere Informatio-
nen zur Ausstattung**

Die Beschreibung und Einordnung der Ausstattung erfolgt anhand der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, Anlage 4 III. Dort werden sog. Standardstufen beschrieben, die auch bei der Bewertung von Gebäuden angewendet werden.

Für die Ermittlung der Standardstufe wird ein Punktesystem von 1 (einfach) bis 5 Punkte (stark gehoben) verwendet, in das die Bewertung folgender Gewerke einfließt: Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung.

Eingabedaten aus der
Antragstellung

Es wurde die pauschale Einordnung "mittel" gewählt.

Diese Ausstattung entspricht der Standardstufe 2,5.

- Für die EG-Wohnung links wurde eine Nettokaltmiete von 6,15 EUR/m² Wohnfläche ermittelt.
- Für die EG-Wohnung rechts wurde eine Nettokaltmiete von 6,10 EUR/m² Wohnfläche ermittelt.
- Für die OG-Wohnungen links und rechts wie EG links und rechts.
- Für die DG-Wohnungen links und rechts wurde eine Nettokaltmiete von 6,35 EUR/m² Wohnfläche ermittelt.

9.2 Anlage 4

9.2.1 Mietbegriffe

Abschlussmiete	Ist die im Einzelfall beim Vertragsabschluss tatsächlich vereinbarte Miete.
Bestandsmiete	Ist die Miete für Wohn/Gewerberaum in einem bereits seit längerem bestehenden Wohn/Gewerberaummietverhältnis.
Ortsübliche Vergleichsmiete	Ist ein Begriff aus dem Mietrecht für den frei finanzierten Wohnraum: Nach § 558 BGB ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch einen Mietspiegel nachgewiesen werden.
Zulässige Miete	Das Mietpreisrecht, welches die Frage nach der zulässigen Miethöhe beantwortet und die einzelnen Mieterhöhungsmöglichkeiten regelt, ist je nach Wohnungsart unterschiedlich: Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), hier insbesondere die §§ 556 bis 561 BGB, gelten für alle nicht preisgebundenen Wohnungen.
Marktüblich erzielbarer Ertrag gemäß ImmoWertV	Im Ertragswertmodell anzuwenden ist die folgende Definition: Der Begriff der marktüblich erzielbaren Erträge entspricht im Wesentlichen dem Begriff der nachhaltig erzielbaren Miete aus der WertV. Nach der Begründung zu §17 ImmoWertV sind marktübliche Erträge nachhaltig erzielbar. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge dar und kann daher in die Berechnungen des Ertragswertverfahrens eingeführt werden. Der Berechnung werden die ortsüblichen Vergleichsmieten zugrunde gelegt, da sie eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge darstellen und hypothesenfrei aus dem Mietpreisspiegel zu ermitteln sind. Hierbei bleibt die Kappungsgrenze (Mieterhöhung von max. 20 % innerhalb von 3 Jahren) nicht berücksichtigt, da die Fluktuation bei der vorliegenden Wohnungsgrößen erfahrungsgemäß groß ist mit der Möglichkeit, die Miete an den Markt anzupassen. Bei der Sollzusammenstellung der Mieten handelt es sich um Abschlussmieten (die im Einzelfall beim Vertragsabschluss tatsächlich vereinbarte Miete) und um Bestandsmieten (die Miete für Wohn-/Gewerberaum in einem bereits seit längerem bestehenden Wohn-/Gewerberaummietverhältnis). Folgende Abschluss- bzw. Bestandsmieten wurden vereinbart:

SALIH BUDAK
IN HAIGER



Der Kreisausschuss für den Land-Dachverband
Bauern- und Fischereiverein
Verwaltungssitz: ...

Dr. Ing. Thomas Müller
Profing. f. Baustatik
Marburg, den 23.07.93

DIPL. ING. M. REEH
SPERLINGSWEG 17
6743 HERBORN 1
TEL: 02172155125

DER PLANVERFASSER:

STRASSENANSICHT VON SÜDEN

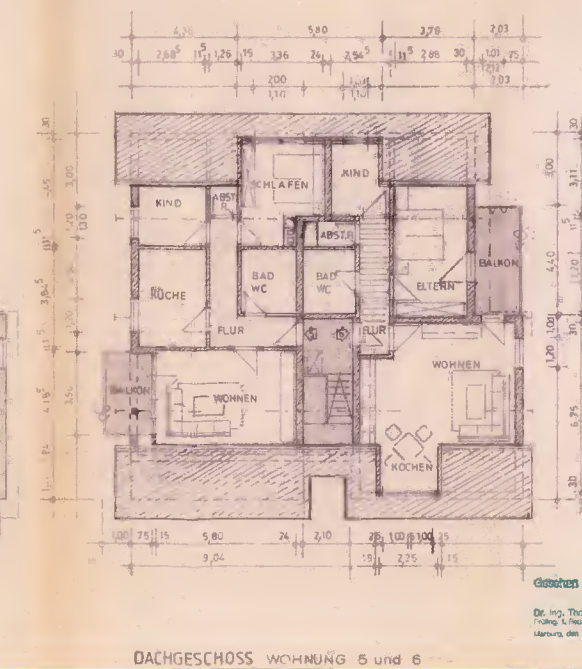
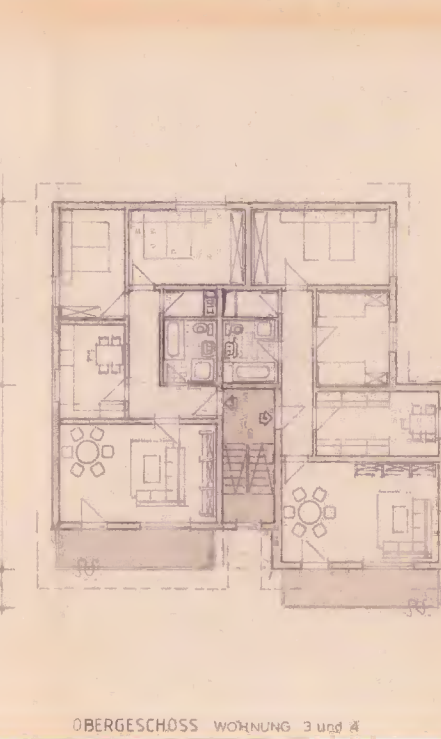
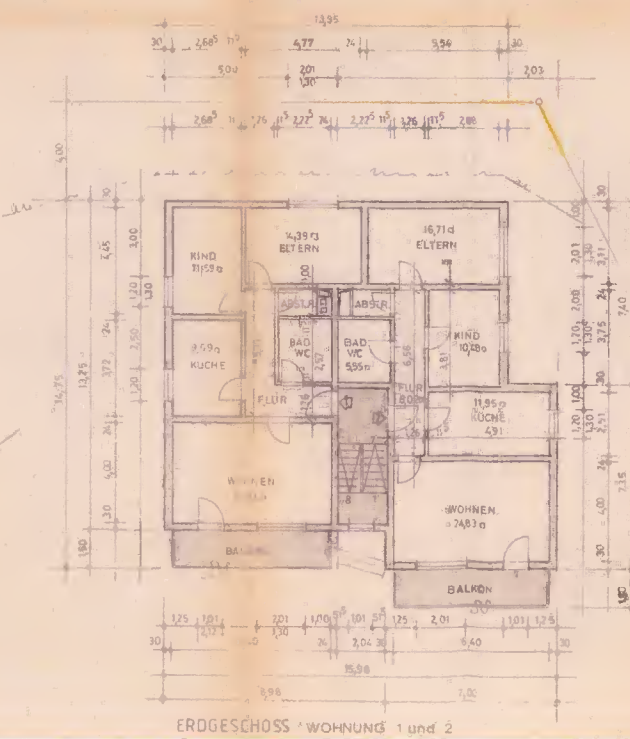
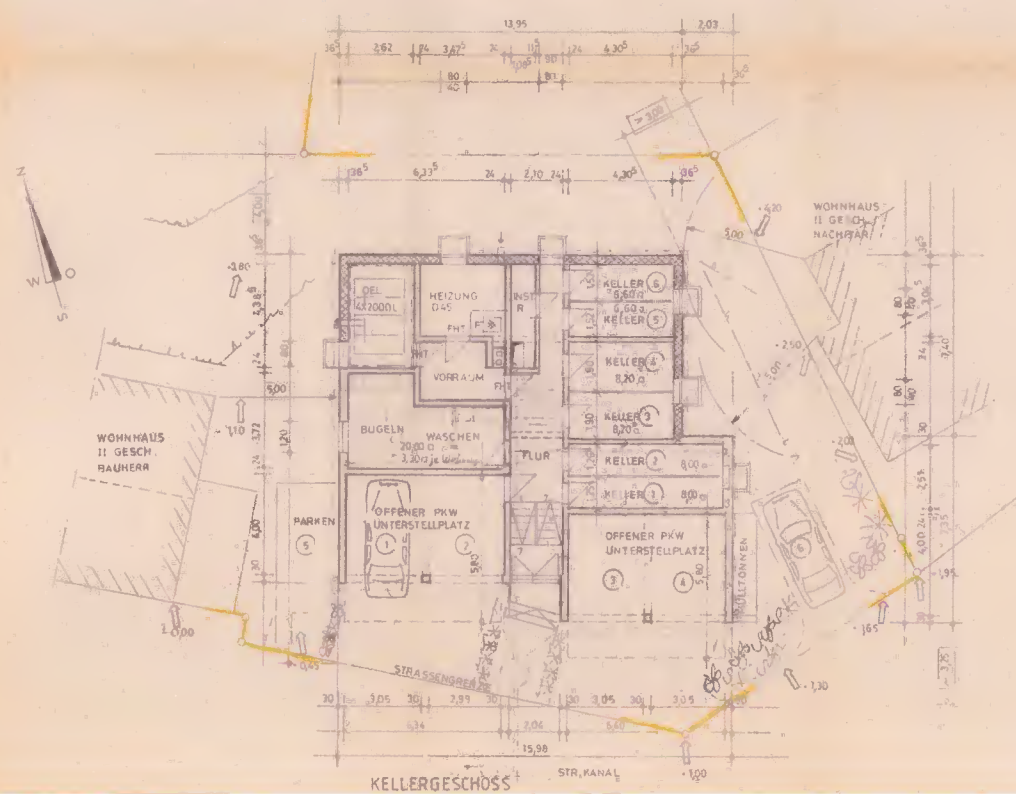
GIEBELANSICHT VON OSTEN

GIEBELANSICHT VON WESTEN

RÜCKANSICHT VON NORDEN



BLATT 1



NEUBAU EINES
6-FAMILIENWOHNHAUSES

FÜR HERRN
SALIH BUDAK
HÜTTENSTRASSE 71
6342 HAIGER

GRUNDRISS / ANSICHTEN M 1:100

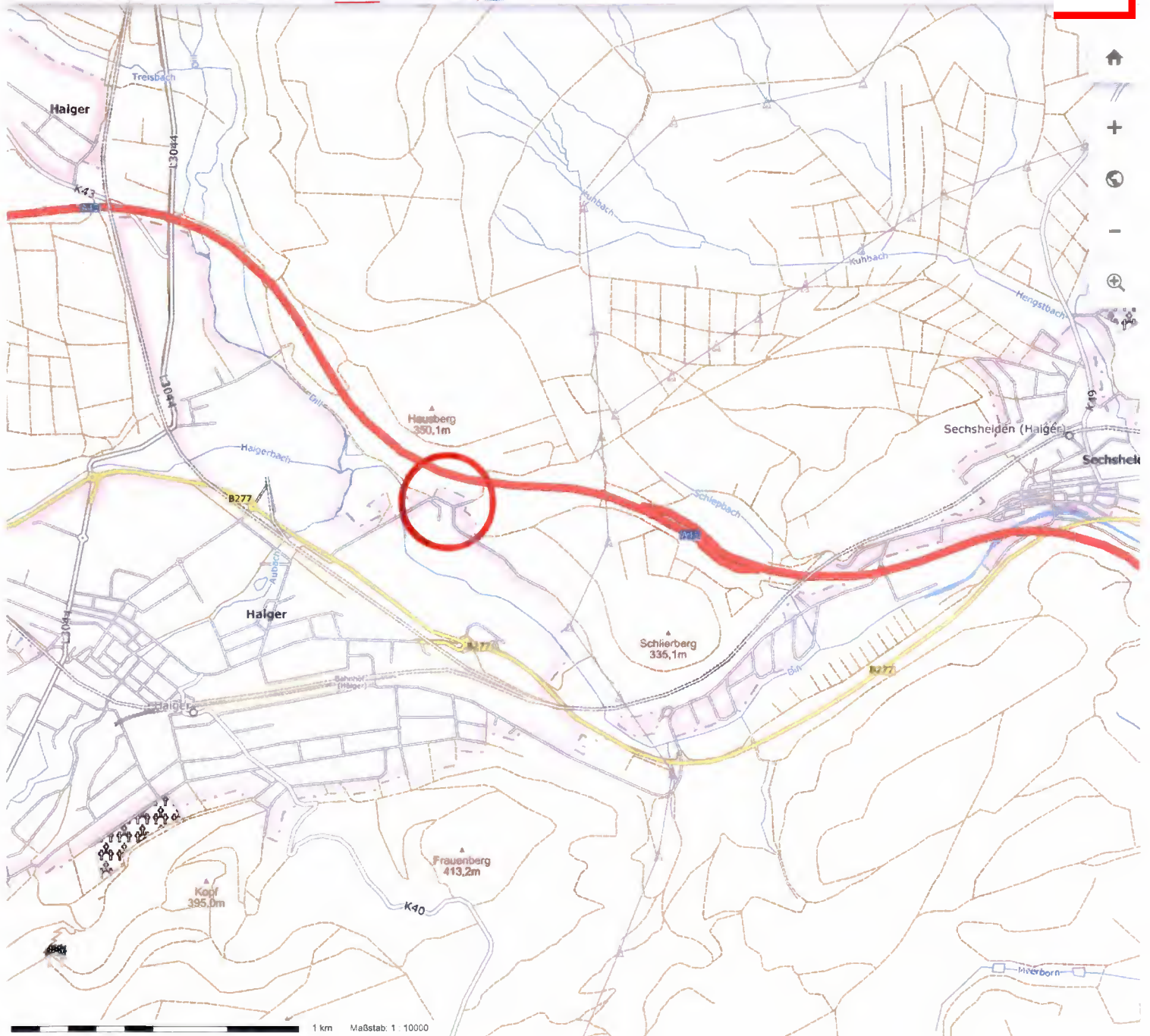
ANGEFERTIGT IM DEZEMBER 1992
IM APRIL 1993

DER BAUHERR:

DER PLANVERFASSER:

Dr. Ing. Thomas Müller
Friedrichstr. 10
4000 Düsseldorf
Tel. 0211 123456

DIPLOM. ING. M. RECH
Friedrichstr. 10
4000 Düsseldorf
Tel. 0211 123456



1 : 10000

Bsp.: 1500

Karten entdecken?

M 1:10.000



1 : 500

Bsp.: 1500

Karten entdecken?

M 1:500

Themen

Werkzeuge

Geoportal-Hessen

Hüttenstraße 73, 35708 Haiger (Haus)

X

+

-

+

1 : 475

Bsp.: 1500

Karten entdecken?

Bodenrichtwertauskunft für das Flurstück

Gemeinde: Haiger
Gemarkung: Haiger
Lagebezeichnung: Hüttenstraße 71
Hüttenstraße 73
Flur: 57
Flurstück: 32/1

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:

(Details zum zonalen Bodenrichtwert entnehmen Sie bitte der folgenden Seite sowie der Anlage)



Maßstab 1:2000



Foto 1 - Blick von Süd-West



Foto 2 - Südensicht



Foto 3 - Südansicht



Foto 4 - Ostansicht



Foto 5 - Nordansicht



Foto 6 - Blick von Flurstück 33



Foto 7 - Westlicher Grenzabstand



Foto 8 - Parzelle 33 Blick Richtung Norden



Foto 9 - Parzelle 33 Blick Richtung Nord-West



Foto 10 - Deckenschubrisse Südfassade



Foto 11 - Sanierungsbedarf Balkone



Foto 12 - Waschküche KG / durchdringende Feuchtigkeit westliche Außenwand



Foto 13 - Feuchtigkeit westliche Außenwand mit Salpeterausblühungen



Foto 14 - Feuchtigkeit westliche Außenwand mit Salpeterausblühungen



Foto 15 - Aufsteigende Feuchtigkeit ehem. Öllager



Foto 16 - Feuchtigkeit westliche Außenwand mit Salpeterausblühungen



Foto 17 - Feuchtigkeit westliche Außenwand mit Salpeterausblühungen Waschküche

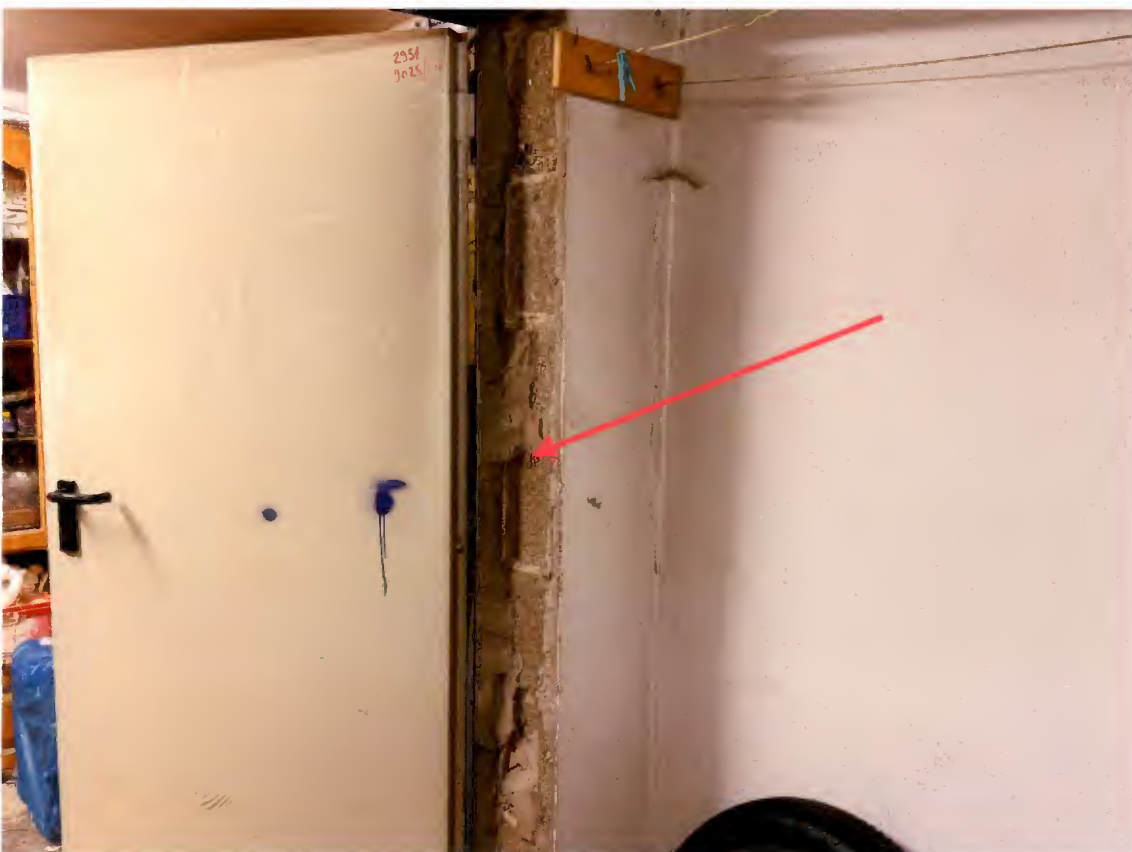


Foto 18 - Fehlender Innenputz



Foto 19 - Rissbildung Bodenplatte Waschküche



Foto 20 - Sanierungsbedarf Treppe zum EG



Foto 21 - Sanierungsbedarf Treppe EG zum Zwischenpodest 1. OG



Foto 22 - Korrosion Kopfplatte Stahlstütze der Stahlbeton-Kragplatte EG Wohnung links



Foto 23 - Putzschäden Stahlbetontreppe

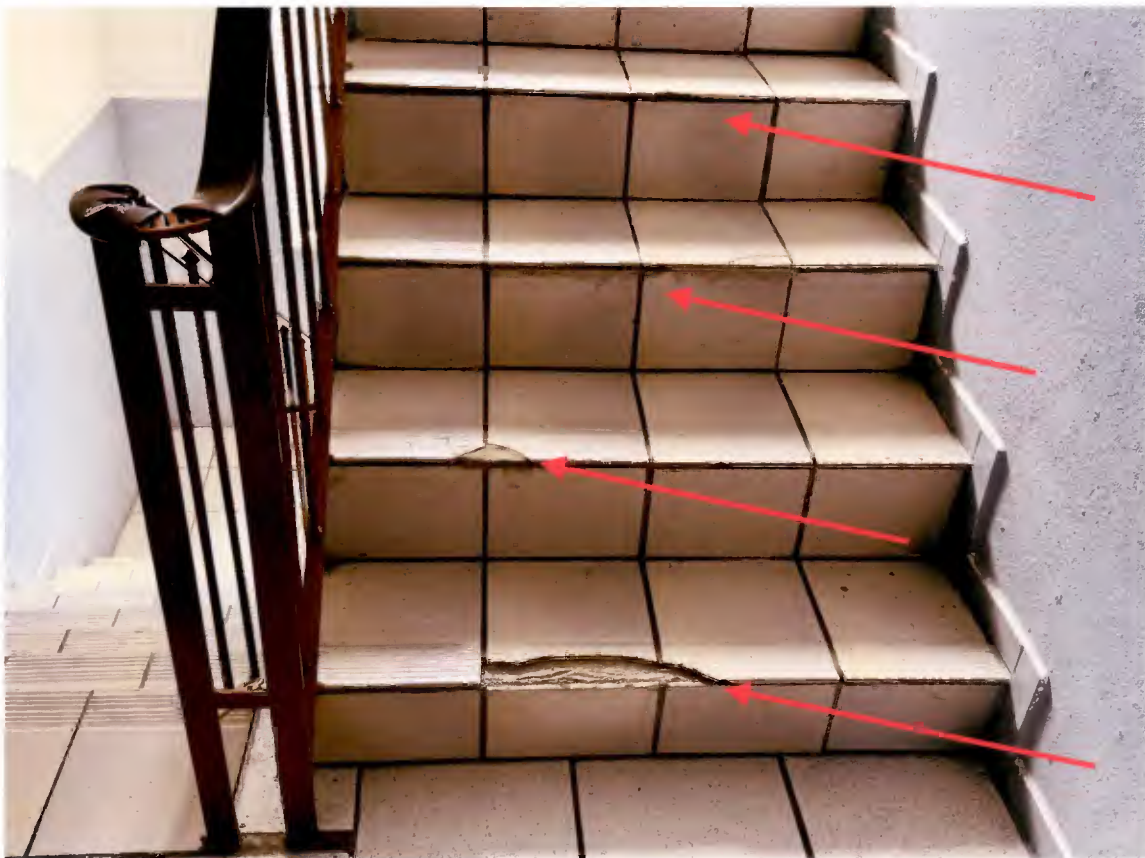


Foto 24 - Sanierungsbedarf Stahlbetontreppe 1. OG zum Zwischenpodest DG



Foto 25 - Horizontalriss südliche Außenwand auf Höhe des Zwischenpodestes



Foto 26 - Wohnzimmer Wohnung links DG mit Spartreppe zum Spitzboden



Foto 27 - Sanierungsbedarf Schornstein



Foto 28 - Horizontalriss Trennwand Spitzbogen



Foto 29 - Küche DG Wohnung links / Feuchtigkeit westliche Außenwand



Foto 30 - Feuchtigkeitsschäden mit Salpeterausblühungen Küche DG



Foto 31 - Schimmelpilzbildung Kinderzimmer DG



Foto 32 - Rissbildung Stahlbetontreppe zum Spitzboden



Foto 33 - Balkon Wohnung rechts OG



Foto 34 - Sanierungsbedarf Dachflächenfenster