

# Hans Elmshäuser

Freier Sachverständiger für die Bewertung  
von Grundstücken und Gebäuden



Helwigswiese 16                      35043 Marburg  
Tel. 06421 – 970 75    Fax.: 06421 - 970 76  
[hans@elmshaeuser.de](mailto:hans@elmshaeuser.de)

## ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwalmstadt Steinkautsweg 2 34613 Schwalmstadt
Objektanschrift:	Wasenberger Straße 29 / Fahringshäuser Weg 2 34628 Willingshausen
Art des Objektes:	Einfamilienhaus und ehemalige Pension (unterstellte Folgenutzung Dreifamilienhaus)
Wertermittlungsstichtag:	29. August 2023
Qualitätsstichtag:	29. August 2023
besichtigt am:	29. August 2023
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungssache 32 K 4/22
<hr/>	
Bodenwert:	21.240,- €
Ertragswert:	200.000,- €
Verkehrswert:	200.000,- €
<hr/>	

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung des § 194 BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).

---

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Grundstücksbezeichnung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage .....	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.3	Bodenbeschaffenheit .....	5
3.4	Grundstücksgestalt .....	5
3.5	Erschließungszustand.....	5
3.6	Baubeschreibung .....	6
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	6
3.6.2	Baujahr .....	6
3.6.3	Gebäudebeschreibung Wohnhaus Wasenberger Straße 29.....	6
3.6.4	Gebäudebeschreibung ehemaliges Pensionsgebäude Fahringshäuser Weg 2 .....	9
3.7	Außenanlagen.....	12
3.8	Besondere Einrichtungen.....	12
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	13
3.9.1	Grundrissgestaltung, Geschosshöhen.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4	Ertragswertermittlung .....	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	19
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	20
4.5	Verkehrswert .....	27
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>28</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	29
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	29
5.4	Verwendete fachspezifische Software .....	29

---

## 1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Wasenberger Straße 29 / Fahringshäuser Weg 2 34628 Willingshausen
Grundbuch von	Willingshausen Blatt 504 lfd. Nr. 7
Gemarkung	Willingshausen
Flur 1	Flurstück 169
Grundstücksgröße	708 m <sup>2</sup>

## 2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 5. Juni 2023)

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

lfd. Nr. 6: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks und die Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks haben keinen wertrelevanten Einfluss.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich laut der Denkmaltopographie „Schwalm-Eder-Kreis 1“ weder um ein Kulturdenkmal (KD) noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (GA).

---

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	gemischte Baufläche (M)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand von Willingshausen, die Entfernung zum direkten Ortskern beträgt ca. 300 m. Willingshausen hat ca. 750 Einwohner, die Großgemeinde Willingshausen einschließlich der Eingemeindungen hat ca. 4.750 Einwohner. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Willingshausen vorhanden, der darüber hinausgehende Bedarf kann zum Beispiel in Schwalmstadt, Alsfeld oder Marburg gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrsanbindung ist mittel, Willingshausen ist ca. 6 km von Neustadt, ca. 8 km von Schwalmstadt und ca. 10 km von Alsfeld entfernt. Es besteht Busverbindung nach Schwalmstadt. In Schwalmstadt besteht weiterhin Autobahnanschluss an die A 49.
Himmelsrichtungen	Das ursprüngliche Wohnhaus ist überwiegend nach Osten und Westen hin orientiert, die ehemalige Pension überwiegend nach Süden hin.
Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen liegen vor durch Verkehrslärmemissionen der Wasenberger Straße (innerörtliche Durchgangsstraße).
benachbarte störende Betriebe	keine

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Willingshausen als gemischte Baufläche (M) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Eine Bebauung des Bewertungsgrundstücks erfolgt daher nach § 34 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung.

---

### 3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

Das Bewertungsgrundstück ist nach Osten und Süden hin einfallend.

Baugrund

Es wird bindiger Baugrund angenommen.

### 3.4 Grundstücksgestalt

Form

annähernd trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen

Länge

an der Wasenberger Straße ca. 23 m

Tiefe

im Mittel ca. 29 m

### 3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Bei der Wasenberger Straße handelt sich um eine asphaltierte innerörtliche Durchgangsstraße mit einseitigem mit Betonverbundsteinpflaster befestigtem Bürgersteig.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Eckgrundstück Wasenberger Straße / Fahringshäuser Weg. Bei dem Fahringshäuser Weg handelt sich um eine asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitigen Bürgersteigen, die teilweise mit Betonverbundsteinpflaster befestigt und teilweise asphaltiert sind.

Versorgung

Vorhanden sind Wasser, Strom und Telefon.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

---

## 3.6 Baubeschreibung

### 3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und ein ehemaliges Pensionsgebäude (die Pensionsnutzung wurde vor mehr als 30 Jahren aufgegeben)., für das eine Folgenutzung als Dreifamilienhaus unterstellt wird.
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus (eigen genutzt) und für das ehemalige Pensionsgebäude (leer stehend) wird eine Folgenutzung als Dreifamilienhaus unterstellt.

### 3.6.2 Baujahr

Baujahre	unbekannt, geschätzt vor/um 1945 Bei der ehemaligen Pension handelte es sich ursprünglich um eine Scheune, die um 1966 zur Pension umgebaut wurde.
----------	---

### 3.6.3 Gebäudebeschreibung Wohnhaus Wasenberger Straße 29

Die Angaben der nachfolgenden Gebäudebeschreibungen beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Zweigeschossiges voll unterkellertes teilweise massiv in Mauerwerk und teilweise in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände im Keller- und Erdgeschoss massiv in Mauerwerk (im Erdgeschoss eventuell Innenwände auch in Holzfachwerkkonstruktionen), Außenwände im Kellergeschoss augenscheinlich teilweise aus Natursandsteinmauerwerk und teilweise aus Ziegelsteinmauerwerk, Außenwände und Innenwände im Erdgeschoss wahrscheinlich aus Ziegelsteinmauerwerk. Geschossdecke über dem Kellergeschoss augenscheinlich massiv, Geschossdecke über dem Erdgeschoss aus einer Holzbalkendecke mit wahrscheinlich Lehmeinschub, Außen- und Innenwände ab dem Obergeschoss in Holzfachwerkkonstruktionen mit augenscheinlich Bimssteinausfachung, Geschossdecke über dem Obergeschoss als Holzbalkendecke mit nicht bekanntem Einschub, zimmermannsmäßige Holzständerdachkonstruktion mit einer in den 1990er Jahren erneuerten engobierten Tonziegeldacheindeckung.

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im Keller- und Erdgeschoss aus einem Putz mit Anstrich, ab dem Obergeschoss sichtbare Holzfachwerkkonstruktionen mit deckend gestrichenen

---

Holzbalken und verputzten und mit Anstrich versehenen Gefachen, insbesondere am südlichen Giebel sind Anstricharbeiten erforderlich.

Fenster teilweise aus in 1988 ausgeführten isolierverglasten Holzfenstern mit Holzsprossen und erneuerungsbedürftigem Anstrich und überwiegend aus in den 2000er Jahren ausgeführten isolierverglasten Kunststofffenstern, die ebenfalls Sprossen aufweisen.

#### Erdgeschoss:

Vor dem Hauseingang zum Erdgeschoss befindet sich eine Außentreppe mit drei Steigungen, die einen Tonfliesenbelag hat, oberhalb der Außentreppe Holzwalmdachkonstruktion mit Dacheindeckung entsprechend der des Hauptdachs.

Hauseingangstürelement aus einem baujahrestypischen Holzfüllungstürblatt mit Holzzarge, normaler Beschlag.

Erdgeschossflur mit Natursteinplattenbodenbelag, Wände und Decke tapeziert, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Innentüren im Erdgeschoss aus einfachen glatt furnierten Holztürblättern mit Holzzargen, einfache Beschläge, die Türen haben nur eine lichte Durchgangshöhe von ca. 1,85 m.

Küche mit erneuerungsbedürftigem Laminatfußboden, Wände erneuerungsbedürftige Tapete, im Küchenarbeitsbereich einfacher Fliesenspiegel, Decke Holzprofilbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung, normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Spülen- und ein Elektroherdanschluss. Die aufgestellte Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Esszimmer mit PVC-Fußboden (augenscheinlich auf knarzenden Holzdielen verlegt), Wände und Decke erneuerungsbedürftige Tapete, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Wohnzimmer mit erneuerungsbedürftigem Teppichbodenbelag, Wände erneuerungsbedürftige Tapete, Decke Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Wände im Bereich des Schornsteins mit Spaltfliesen versehen und zum Flur hin teilweise mit Profilholzbrettverkleidung.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,42 m.

#### Obergeschoss:

Treppe vom Erd- zum Obergeschoss als eine viertelgewendelte Massivholztreppe mit Massivholzttrittstufen und Holzgeländer, Treppenhauswände erneuerungsbedürftige Tapete, Decke Untersicht der darüber gelegenen gleichartigen Holzwangentreppe, Beleuchtung von den angrenzenden Fluren her.

Flur mit einfachem PVC-Bodenbelag oberhalb eines knarzenden Holzfußbodenaufbaus, Wände erneuerungsbedürftige Tapete, Decke Raufasertapete, normale elektrische Beleuchtung. Im Flur

---

befindet sich auf Putz die Elektroverteilung des Wohnhauses, es handelt sich um eine ältere nicht mehr zeitgemäße Ausführung ohne FI-Schutzschalter.

Innentüren bis auf die Tür zum Bad in vergleichbarer Ausführung wie zuvor im Erdgeschoss beschrieben, auch hier eingeschränkte lichte Durchgangshöhe. Das nachträglich vom Flur abgeteilte Badezimmer hat ein glatt furniertes Holztürblatt mit normalem Beschlag.

Wohnzimmer mit einfachem Laminatfußboden, Wände Raufasertapete, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, gute elektrische Beleuchtung (Deckenspots) und normale elektrische Ausstattung.

Schlafzimmer mit erneuerungsbedürftigem Teppichbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit erneuerungsbedürftigem Anstrich, normale elektrische Beleuchtung, einfache bis normale elektrische Ausstattung.

Badezimmer (in einer Leichtbauständerwandkonstruktion vom Flur abgeteilt) mit diagonal gefliestem Bodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, gute elektrische Beleuchtung (Deckenspots) und gute elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Waschtisch mit Unter- und Spiegelschrank, ein wandhängendes WC, eine Achteck-Körperformbadewanne aus Acryl und eine Fünfeck-Eckduschwanne mit Echtglasduschabtrennung, gute sanitäre Ausstattung, Modernisierungsstand um 2005.

Gästezimmer mit erneuerungsbedürftigem Linoleumbodenbelag oberhalb von geschüsselten Holzdielen, Wände und Decke erneuerungsbedürftige Tapete, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung.

Straßenseitiges Schlafzimmer mit Laminatbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Die lichte Höhe im Obergeschoss beträgt ca. 2,44 m.

#### Dachgeschoss:

Treppe vom Ober- zum Dachgeschoss als gradläufige Holzterasse mit Massivholztrittstufen ohne Geländer, Dachboden mit Fußboden aus der Oberfläche der Holzbalkendecke (Holzbalken mit Lehmeinschub), Giebelwände und Dachschrägen mit Dampfbremssfolie verkleidet, Giebelwände und Sparrenfelder mit mineralischer Wärmedämmung (Glaswolle), normale elektrische Beleuchtung.

#### Kellergeschoss:

Zum Kellergeschoss gelangt man von der an der westlichen Gebäudelängsseite gelegenen Kelleraußentreppe über ein einfaches Holzterassentürblatt.

Die drei Kellerräume sind vergleichbar ausgestattet mit einfachen Estrichfußboden mit Riss- und Flächenbeschädigungen, Wände überwiegend Rappputz mit Feuchtigkeitsschäden, im am



---

nördlichen Giebel straßenseitig gelegenen Kellerraum Vorsatzschale aus Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, Decken Putz mit Anstrich, einfache elektrische Ausstattung.

Die Garage hat ein zweiflügliges Holzbrettertor und zum angrenzenden Kellerraum hin ein Stahlblechmehrzwecktürblatt, einen Betonfußboden ohne Belag mit Riss und Oberflächenschäden, Wände und Decke Rappputz, normale elektrische Ausstattung. Das Garagentor hat nur eine Breite von ca. 2,43 m, die Tiefe der Garage beträgt ca. 4,64 m.

Heizungsraum in einer vergleichbaren Ausführung wie die der zuvor beschriebenen Kellerräume, auch hier im Außenwandbereich Feuchtigkeitsschäden. Aufgestellt ist ein Ölheizkessel mit einer Nennwärmeleistung von 22 kW mit untergestelltem Warmwasserspeicher mit einem geschätzten Inhalt von 120 Litern, Baujahr der Heizungsanlage ist 1999. Über diese Heizungsanlage erfolgen die Beheizung und Warmwasserbereitung des Wohnhauses, die Heizkörper bestehen aus Stahlblechheizkörpern, die Heizungsleitungen aus Kupferrohr, die Heizungsinstallation erfolgte insgesamt in 1999. Die Ölversorgung erfolgt über einen Heizölerdtank mit nicht bekanntem Inhalt.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt ca. 1,85 m.

#### **3.6.4 Gebäudebeschreibung ehemaliges Pensionsgebäude Fahringshäuser Weg 2**

Dreigeschossiges nicht unterkellertes im Erd- und 1. Obergeschoss massiv in Mauerwerk (wahrscheinlich Hohlblock und Bimssteinmauerwerk) und darüber in Holzfachwerkkonstruktionen mit augenscheinlich Bimsstein- oder Ziegelsteinausfachung errichtetes ursprüngliches Scheunengebäude, das in den 1960er Jahren zu einer Pension umgebaut wurde. Es hat wahrscheinlich Naturstein- oder Betonstreifenfundamente, eine nachträglich ausgeführte Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände im Erd- und 1. Obergeschoss massiv in Mauerwerk (im Zuge des Umbaus in den 1960er Jahren erneuert), Decke über dem Erdgeschoss wahrscheinlich massiv in Stahlbeton oder Stahlträger mit Betonfertigteilen, Außen- und Innenwände ab dem 2. Obergeschoss wahrscheinlich insgesamt in Holzfachwerkkonstruktionen mit nicht bekannter Ausfachung, Decken ab dem 1. Obergeschoss als Holzbalkendecken mit nicht bekanntem Einschub, Holzsatteldachkonstruktion mit einer älteren Tonziegeldacheindeckung.

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im Erd- und 1. Obergeschoss aus einem sanierungsbedürftigen Rauputz und darüber aus einer sichtbaren Holzfachwerkfassade (deckend gestrichene Holzbalken und verputzte und mit Anstrich versehene Gefache), die ebenfalls Sanierungsbedarf aufweist.

Fenster im Erd- und im 1. Obergeschoss nach Norden aus zum Umbauzeitpunkt in 1960er Jahren ausgeführten einfach verglasten Holzfenstern, westliche Fenster im 2. Obergeschoss aus in 1986 ausgeführten isolierverglasten Kunststofffenstern und ansonsten aus in den 2000er Jahren ausgeführten isolierverglasten Kunststofffenstern mit Sprossenausbildung.

---

## Erdgeschoss:

Die beiden Zugangstüren zum Erdgeschoss bestehen aus erneuerungsbedürftigen baujahrestypischen einfachen Holztürblättern mit Ornamentglaslichtausschnitten und Holzzargen.

Flur mit Natursteinplattenbodenbelag, Wände Raufasertapete mit erneuerungsbedürftigem Anstrich, Decke augenscheinlich Putz mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung. In einem Unterverteilerkasten befindet sich die Elektroverteilung des Gebäudes, es handelt sich um eine ca. 1977 ausgeführte Installation mit wenigen Sicherungsautomaten, ein FI Schutzschalter ist jedoch vorhanden.

Innentüren im Erdgeschoss aus einfachen, wahrscheinlich aus dem Umbauzeitpunkt des Gebäudes stammenden glattfurnierten Holztürblättern mit Stahlzargen, einfache Beschläge.

Die WC-Räume haben einen dem Umbauzeitpunkt entsprechenden modernisierungsbedürftigen Ausstattungsstandard, siehe auch die Fotos in den Anlagen.

Küche mit erneuerungsbedürftigem Werksteinplattenbodenbelag, Wände und Decke erneuerungsbedürftige Tapete bzw. Putz, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Elektroherd- und ein Spülenanschluss.

Das im Grundrissplan dargestellte Zimmer 1 ist durch eine Leichtbauständerwandkonstruktion in zwei Räume aufgeteilt, die Räume haben einen Natursteinbodenbelag, Wand im südlichen Raumbereich mit Sperrholzsockelverkleidung, sonst Wände und Decke tapeziert bzw. Raufasertapete, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

In der im Grundrissplan dargestellten Nische (ehemalige Rezeption) befindet sich ein durch eine Leichtbauständerwandkonstruktion abgeteiltes Duschbad. Dieses hat einen Natursteinplattenbodenbelag, Wände teilweise mit Fliesensockel, sonst Wände und Decke Putz mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind eine Einbauduschwanne und ein Waschtisch, einfacher modernisierungsbedürftiger sanitärer Ausstattungsstandard. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen im Bad installierten Elektrodurchlauferhitzer.

Der Lagerraum ist abweichend vom Grundrissplan durch massive Trennwände in zwei Räume aufgeteilt, die einen Estrichfußboden ohne Belag haben, der Riss- und Oberflächenschäden aufweist, Wände und Decke Rappputz, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung.

## 1. Obergeschoss:

Treppe vom Erd- zum 1. Obergeschoss als viertelgewendelte freitragende Stahltreppe mit Massivholztrittstufen und Stahlgeländer, Treppenhauswände erneuerungsbedürftige Tapete, Decke teilweise Untersicht der Treppe zum Dachgeschoss und teilweise tapeziert, elektrische Beleuchtung von den angrenzenden Fluren her.

---

Das Treppenhaus ist zum Flur des 1. Obergeschoss durch ein raumhohes Holztürelement mit Ornamentglaslichtausschnitten abgeteilt.

Treppenhausflur und Flur haben einen PVC-Bodenbelag, Wände und Decke Putz mit Anstrich, einfache elektrische Beleuchtung.

Innentüren im 1. Obergeschoss in vergleichbarer Ausführung wie zuvor im Erdgeschoss beschrieben.

Bad und WC haben jeweils einen dem Umbauzeitpunkt entsprechenden modernisierungsbedürftigen Ausstattungsstandard.

Die im 1. Obergeschoss gelegenen Zimmer haben einen vergleichbaren renovierungsbedürftigen Ausstattungsstandard mit erneuerungsbedürftigen PVC- bzw. Linoleumbodenbelägen, Wände und Decken erneuerungsbedürftige Tapete bzw. Putz mit erneuerungsbedürftigem Anstrich, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung, in den meisten Zimmern Waschtische bzw. Waschtischanschlüsse.

## 2. Obergeschoss:

Treppe und Treppenhaus zwischen 1. Ober- und 2. Obergeschoss in einer vergleichbaren Ausführung wie zwischen Erd- und 1. Obergeschoss beschrieben.

Flur und die Räume im 2. Obergeschoss befinden sich in einem annähernd vergleichbaren, ebenfalls renovierungsbedürftigen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand wie die zuvor beschriebenen Räume im 1. Obergeschoss. Hier hat der am straßenseitigen Giebel gelegene größere Raum (die im Grundrissplan dargestellten Räume 5 und 6 wurden vereinigt) einen Holzdielenfußboden und ein kleineres nach Süden hin gelegenes Zimmer einen Fliesenfußboden, Innentüren aus einfachen glatt furnierten Holztürblättern mit Holzzargen, einfache Beschläge.

Badezimmer mit Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke Styroporstrukturplattenverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind eine Einbauduschwanne mit Kunststoffduschabtrennung und ein Waschtisch mit Unter- und Spiegelschrank, insgesamt modernisierungsbedürftiger Ausstattungsstandard, da in laienhafter Heimwerkerqualität ausgeführt. Die Warmwasserbereitung erfolgte in der Vergangenheit über einen im Bad installierten Elektrodurchlauferhitzer, der zum Zeitpunkt meines Ortstermins jedoch nicht mehr vorhanden war.

WC mit Mosaikfliesenbodenbelag, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber Wände und Decke Tapete bzw. Styroporstrukturplattenverkleidung, einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Stand WC und ein Handwaschbecken nur mit Kaltwasseranschluss, modernisierungsbedürftiger sanitärer Ausstattungsstandard.

---

Die Beheizung des Gebäudes erfolgte in der Vergangenheit über in den einzelnen Räumen aufgestellte Öfen mit zentraler Ölversorgung vom Erdtank des Wohnhauses aus. Zum Zeitpunkt meines Ortstermins waren nur noch teilweise Öfen vorhanden.

#### Spitzboden:

Zum Spitzboden gelangt man vom Dachgeschossflur über eine nicht wärmegedämmte Bodeneinschubtreppe. Der Spitzboden hat einen Estrichfußboden, Giebelwände sichtbare Holzfachwerkkonstruktion, Dachschrägen gleich Unterseite der Dachkonstruktion (Dachsparren, einfache Latung und Tonziegeleindeckung), keine elektrische Beleuchtung.

### **3.7 Außenanlagen**

Zu den angrenzenden Straßen hin weist das Bewertungsgrundstück keine Einfriedungen auf, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine sanierungsbedürftige Hangstützmauer.

Nördlich dieser Hangstützmauer verläuft der ehemalige Fußweg zum Eingang der ehemaligen Pension. Durch eine Grundstücksveräußerung ist dieser nicht mehr Bestandteil des Bewertungsgrundstücks, so dass ein neuer Fußweg zum Hauseingang herzustellen ist

Die zu Wasenberger Straße hin gelegene Freifläche ist mit Rasen eingesät, integriert sind einige Nadelbäume sowie Büsche und Sträucher, die Kellergaranzufahrt ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

Die im Gebäudewinkel zum Fahringshäuser Weg hin gelegene Freifläche ist teilweise mit Rasen eingesät, integriert sind Büsche, Sträucher, Pflanzbeete und Koniferen. An die westliche Wohnhauslängsseite grenzt eine ca. 3,85 m x 3,35 m große Terrasse mit Holzgeländer an. Die Gartenwege bestehen aus einfachen Waschbetonplatten. An der Wohnhauslängsseite befindet sich eine massive Außentreppe, deren Umfassungswand Feuchtigkeitsschäden aufweist. Am Nebeneingang zum Lagerraum der ehemaligen Pension befindet sich ebenfalls eine Außentreppe mit drei Steigungen aus Betonblockstufen, auch hier weisen die Umfassungswände Feuchtigkeitsschäden auf.

Die Freifläche am westlichen Giebel des ehemaligen Scheunengebäudes ist mit Rasen eingesät, integriert sind einige Büsche.

Die Außenanlagen haben einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard, zum nördlichen Eingang des ehemaligen Pensionsgebäudes ist jedoch ein neuer Fußweg anzulegen..

### **3.8 Besondere Einrichtungen**

Keine. Die vorhandene Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

---

### 3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibungen unter 3.6.3 und 3.6.4 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

In der vorliegenden Wertermittlung werden Wertminderungen aufgrund der nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

<u>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</u>	<u>Wertminderung</u>
teilweise vorhandener Instandhaltungs- u. Renovierungsbedarf Einfamilienhaus (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten, Erneuerung Elektroverteilung)	ca. 10.000,- €
Modernisierungsbedarf ehemalige Pension (Umnutzung zum Dreifamilienhaus) (+)	ca. 153.000,- €
<u>über den Modernisierungsbedarf hinausgehender Instandhaltungsbedarf ehemalige Pension (u.a. Außenfassade, Herstellung eines Zugangswegs zum nördlichen Hauseingang)</u>	<u>ca. 15.000,- €</u>
Summe	ca. 178.000,- €

(+) In der Wertermittlung werden für die ehemalige Pension aufgrund der unterstellten Folgenutzung als Dreifamilienhaus und des vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustands die folgenden Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt:

- Wärmedämmmaßnahmen zum unbeheizten Spitzboden
- Erneuerung der aus den 1960er Jahren stammenden Eingangstüren und Fenster
- Modernisierung der Leitungssysteme (hier insbesondere Strom)
- Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage
- Modernisierung von Bädern
- überwiegende Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum
- teilweise Verbesserung der Grundrissgestaltung

Für diese Modernisierungsmaßnahmen werden in der Punktrastermethode der Sachwertrichtlinie 8,5 Modernisierungspunkte vergeben (und die unterstellten Modernisierungen werden bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt).

Die aus dem vorhandenen Modernisierungsbedarf resultierende Wertminderung wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung nach den in [1] unter 3.02.2/2.1/1 ff veröffentlichten auf Wohnflächen bezogenen Kostentabellen unter Berücksichtigung von

---

Wertzuschlägen wegen Gestaltungsmöglichkeit und Erst-/Eigennutzung sowie eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen mit rd. 153.000,- € ermittelt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Aufgrund der Berücksichtigung der vorgenannten Wertzuschläge ist darauf hinzuweisen, dass die berücksichtigte Wertminderung geringer ist als die tatsächlich anfallenden Modernisierungskosten!

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. An energetischen Verbesserungen am Einfamilienhaus Wasenberger Straße 29 wurden bisher ausgeführt: Erneuerung der Fenster in den 2000er Jahren, Ausführung von Wärmedämmmaßnahmen im Dachgeschoss und Einbau der Heizungsanlage in 1999.

Das ehemalige Pensionsgebäude weist einen weitgehend dem Umbauzeitpunkt in den 1960er Jahren entsprechenden energetischen Standard auf, lediglich im 1. und 2. Obergeschoss wurden teilweise die Fenster erneuert. In der vorliegenden Wertermittlung werden an energetischen Verbesserungen der Austausch der noch aus den 1960er Jahren stammenden Hauseingangstüren und Fenster, die Ausführung von Wärmedämmmaßnahmen zum unbeheizten Dachboden und der Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage als bereits durchgeführt unterstellt.

### **3.9.1 Grundrissgestaltung, Geschosshöhen**

Das Wohnhaus hat eine einfache zweckentsprechende Grundrissgestaltung. Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt ca. 175 m<sup>2</sup>. Die lichten Raumhöhen entsprechen den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss ist mit ca. 1,85 m eingeschränkt.

Das ehemalige Pensionsgebäude hat eine der ehemaligen Nutzung entsprechende Grundrissgestaltung. Eine Nutzung als Pension ist nicht als wirtschaftliche Folgenutzung anzunehmen, in der vorliegenden Wertermittlung wird eine Umnutzung zu einem Dreifamilienhaus unterstellt.

Aufgrund der Lage des Treppenhauses lassen sich im Erdgeschoss der Raum 1 mit Küche und Duschbad als eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> nutzen, die beiden Obergeschoss sind nach Herstellung von Küchen als Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 100 m<sup>2</sup> im 1. und ca. 102 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss nutzbar. Die lichten Raumhöhen entsprechen den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume.

---

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einem ehemaligen Pensionsgebäude bebaute Grundstück in 34628 Willingshausen, Wasenberger Straße 29 / Fahringshäuser Weg 2 im Hinblick auf die unterstellte wirtschaftliche Folgenutzung als mit einem Ein- und einem Dreifamilienhaus bebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Willingshausen	504	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Willingshausen	1	169	708 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **28,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	708 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>28,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.08.2023	× 1,10	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 30,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	708	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>30,80 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	30,80 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	– 0,80 €/m <sup>2</sup>	E3
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 708 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 21.240,00 € <b>rd. 21.240,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 insgesamt **21.240,00 €**.

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2022 wurden aus Verkäufen der Jahre 2020 und 2021 abgeleitet. Seitdem sind Bodenwertsteigerungen feststellbar, so dass in Anlehnung an den vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Index für baureifes Land ein Zuschlag in Höhe von 10% auf den Bodenrichtwert erfolgt.

#### E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem Richtwertgrundstück überein, auch die Grundstücksgröße ist lagetypisch, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist.

#### E3

Rundung



---

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

---

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	EFH EG+OG	175,00	1,00	4,60	805,00	9.660,00
	2	Garage KG			20,00	20,00	240,00
Ehemalige Pension (Dreifamilienhaus)	1	Wohnung EG	50,00		5,50	275,00	3.300,00
	2	Wohnung 1. OG	100,00		4,85	485,00	5.820,00
	3	Wohnung 2. OG	102,00		4,85	494,70	5.936,40
Summe			427,00	1,00		2.079,70	24.956,40

Das Bewertungsobjekt ist teilweise eigen genutzt (Einfamilienhaus) und teilweise leerstehend (ehemalige Pension). Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>24.956,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>7.418,93 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 17.537,47 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 21.240,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>531,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 17.006,47 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>20,930</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 355.945,42 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 21.240,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 377.185,42 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 377.185,42 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 178.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 199.185,42 €</b>
	<b>rd. 200.000,00 €</b>

---

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

##### **Rohrertrag**

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

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

- aus den Mietwertangaben im aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 [7],
- aus den Mietwertangaben im Mietwertkalkulator (MiKa) für Wohnraum 2023 [8] und
- anhand von Maklerrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Beide auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude haben, im Bereich der ehemaligen Pension erst nach der Durchführung der unterstellten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen, einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard.

In der im aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 enthaltenen Mietwertübersicht ist für Willingshausen der regionale Mietwert für eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung mit Baujahr 1980 in einer Spanne zwischen 4,70 €/m<sup>2</sup> bis 5,20 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Nach dem Mietwertkalkulator für Wohnraummieten 2023 des Gutachterausschusses ergibt sich in Willingshausen unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus, des jeweiligen fiktiven Baujahres und des mittleren Ausstattungsstandards bei einer Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> eine Wohnungsmiete von 3,90 €/m<sup>2</sup>, bei einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> eine Wohnungsmiete von 5,30 €/m<sup>2</sup> und bei einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> eine Wohnungsmiete von 4,65 €/m<sup>2</sup>. Die in den Mietwertkalkulator eingegangenen Mieten wurden jedoch vor 2023 erhoben und danach sind Mietpreissteigerungen feststellbar, die nachfolgend berücksichtigt werden.

In Anlehnung an die vorstehenden Mietwertangaben halte ich nach Recherchen bei im Schwalm-Eder-Kreis tätigen Immobilienmaklern für das Einfamilienhaus (Wasenberger Straße 29) unter Mitberücksichtigung der Objekteigenschaft „Einfamilienhaus“ mit zusätzlichen Nebenräumen im Kellergeschoss eine Miete in Höhe von 4,60 €/m<sup>2</sup> für marktüblich erzielbar.

Für die Garage im Kellergeschoss halte ich nach Maklerrecherchen unter Mitberücksichtigung der vorhandenen Größe eine Miete von ca. 20,- €/Monat für angemessen.

In der ehemaligen Pension (Fahringshäuser Weg 2) halte ich in Anlehnung an die vorstehenden Mietwertangaben nach Recherchen bei im Schwalm-Eder-Kreis tätigen Immobilienmaklern für die (zukünftige) Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> eine Miete von ca. 5,50 €/m<sup>2</sup> und für die beiden (zukünftigen) Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit Wohnflächen von ca. 100 m<sup>2</sup> und ca. 102 m<sup>2</sup> halte ich eine Miete von jeweils ca. 4,85 €/m<sup>2</sup> für marktüblich erzielbar.

##### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Bewirtschaftungskosten werden nach dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses in Anlehnung an die Angaben der Ertragswertrichtlinie abgeleitet.

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit EFH EG+OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	2.135,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	193,20
Summe			2.640,20 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	41,00
Instandhaltungskosten	----	92,00	92,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	4,80
Summe			137,80 (ca. 57 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	902,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	66,00
Summe			1.280,80 (ca. 39 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.220,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	116,40
Summe			1.648,40 (ca. 28 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.281,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	118,73
Summe			1.711,73 (ca. 29 % des Rohertrags)

---

## Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle bestimmt.

Der Gutachterausschuss des AfB Homberg hat im Immobilienmarktbericht 2023 [7] für Drei- und Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,6% (+/- 1,5% Standardabweichung) bei einer Durchschnittsmiete von 5,05 €/m<sup>2</sup>, einem Bodenrichtwert von 53,- €/m<sup>2</sup>, einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren und durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten von 30% veröffentlicht.

Das Bewertungsobjekt hat ein geringfügig niedrigeres Mietwertniveau und ein niedrigeres Bodenwertniveau, eine vergleichbare Restnutzungsdauer und vergleichbare Bewirtschaftungskosten (ca. 29% des Rohertrags).

Das niedrigere Bodenwert- und Mietniveau führt erfahrungsgemäß zu einer Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes, die vergleichbare Restnutzungsdauer und die vergleichbaren Bewirtschaftungskosten wirken sich neutral aus.

Weiterhin wurden die vorstehenden Liegenschaftszinssätze aus Verkäufen der Jahre 2021-2022 abgeleitet. Seitdem wurden zum einen bedingt durch die steigende Inflationsrate, die Nachwirkungen der Corona-Krise und des Ukraine Kriegs die hohen Immobilienpreise der letzten Jahre nach Marktrecherchen und ersten Auswertungen jedoch gebremst. Neben den steigenden Preisen für Benzin, Energie und Lebensmittel erschweren vor allem die stark erhöhten Zinsen Immobilienfinanzierungen und ließen die bisherige hohe Nachfrage ersten Auswertungen zufolge ebenfalls abflauen. Die Vermarktungszeit hat sich hierdurch ebenfalls bereits verlängert. Die wirtschaftliche Lage hat somit Auswirkungen auf den Verkehrswert. Insbesondere durch die gestiegenen Kosten der Baufinanzierungen ist ein Rückgang der Kaufpreise feststellbar.

Bei dem Bewertungsobjekt führen nach Maklerrecherchen und Berücksichtigung eigener Erfahrungswerte weiterhin die Objekteigenschaft „Einfamilienhaus und Dreifamilienhaus auf einem Grundstück“ zu einer weiteren Minderung des möglichen Verkaufserlöses

Ich halte daher vorliegend den Ansatz eines um 0,9-Prozentpunkte über den vorstehend angegebenen Durchschnittswerten liegenden Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,5% für marktgerecht.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Durch den angesetzten Liegenschaftszinssatz ist das Marktgeschehen angemessen berücksichtigt, so dass kein weiterer Zu- oder Abschlag gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 vorgenommen wird.

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer beider Gebäude wird nach dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen.

## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das vor/um ca. 1945 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		7,5	1,0	

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1945 = 78 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 78 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 28 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 42 Jahren =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Ehemalige Pension (für unterstellte Folgenutzung als Dreifamilienhaus)**

Das vor ca. 1945 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1966 kernsaniert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

- Jahr der Kernsaniierung: 1966,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsaniierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsaniierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang

der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

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

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

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

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 1966 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 14 \text{ Jahre} = 1952.$$

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,5	
Summe		1,0	8,5	

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2023 – 1952 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 71 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 32 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 38 Jahren =) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Ehemalige Pension“ (für die unterstellte Folgenutzung als Dreifamilienhaus) in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und



- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

In die Ertragswertermittlung geht eine nach Mietwertanteilen gewichtete „mittlere“ Restnutzungsdauer von 30 Jahren ein.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise vorhandener Instandhaltungs- u. Renovierungsbedarf Einfamilienhaus (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten, Erneuerung Elektroverteilung) -10.000,00 €</li> <li>• über den Modernisierungsbedarf hinausgehender Instandhaltungsbedarf ehemalige Pension (u.a. Außenfassade, Herstellung eines neuen Zugangswegs zum nördlichen Hauseingang) -15.000,00 €</li> </ul>	
Unterstellte Modernisierungen	-153.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ehemalige Pension -153.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-178.000,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Ehemalige Pension“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,50 Modernisierungspunkten)		741,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	252,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	186.732,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	186.732,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,95
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	177.395,40 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	177.395,40 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.528,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	252,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	637.056,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,28
Erstnutzungsfaktor		1,13

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorläufiger Ertragswert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 377.185,42 €	x	0,28	x (1,13 – 1)	= 13.729,55 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		99,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	252,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	8,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	10.602,90 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	177.395,40 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	13.729,55 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	10.602,90 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>–153.062,95 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–153.000,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,862$

---

#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **200.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einem ehemaligen Pensionsgebäude bebaute Grundstück in 34628 Willingshausen, Wasenberger Straße 29 / Fahringshäuser Weg 2 im Hinblick auf die unterstellte wirtschaftliche Folgenutzung als mit einem Ein- und einem Dreifamilienhaus bebautes Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Willingshausen	504	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Willingshausen	1	169

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 mit rd.

**200.000 €**

**in Worten: zweihunderttausend Euro**

geschätzt.

Marburg/Lahn, den 7 November 2023



Hans Elmhäuser  
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Freier Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

---

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoStG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBfG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

---

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

## 5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des AfB Homberg
- [8] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Mietwertkalkulator für Wohnraummieten (MiKa) 2023

## 5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

## Berechnung der Wohnfläche

(Die nachfolgende Berechnung erfolgt in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie kann daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Wohnflächenberechnung eingegangenen Maße wurden in einem im Ortstermin erstellten Aufmaß überschlägig ermittelt.

Eine vollständige Überprüfung des Gebäudebestands wurde nicht vorgenommen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnung übernommen werden kann.)

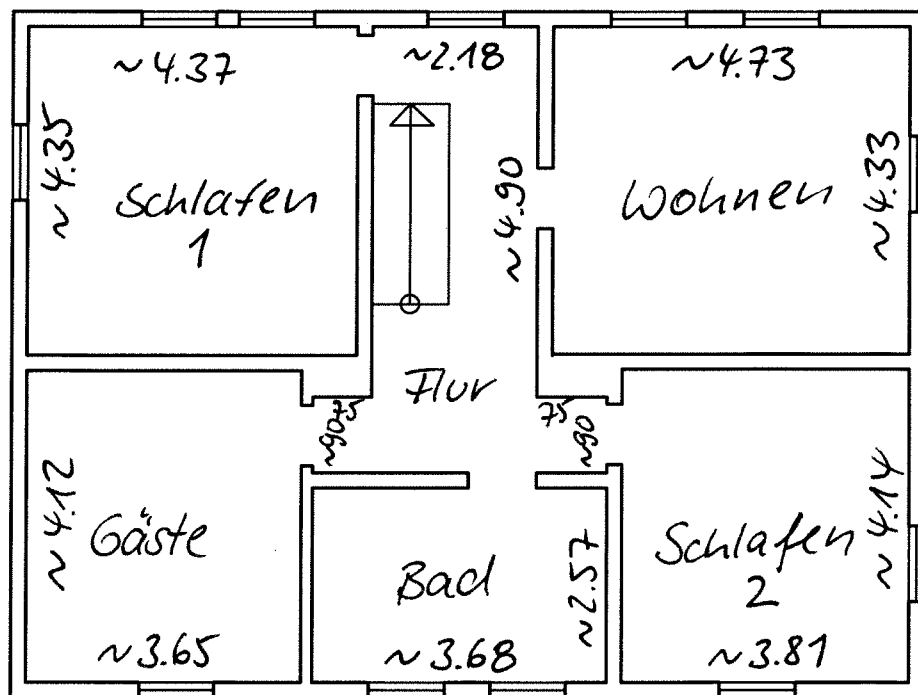
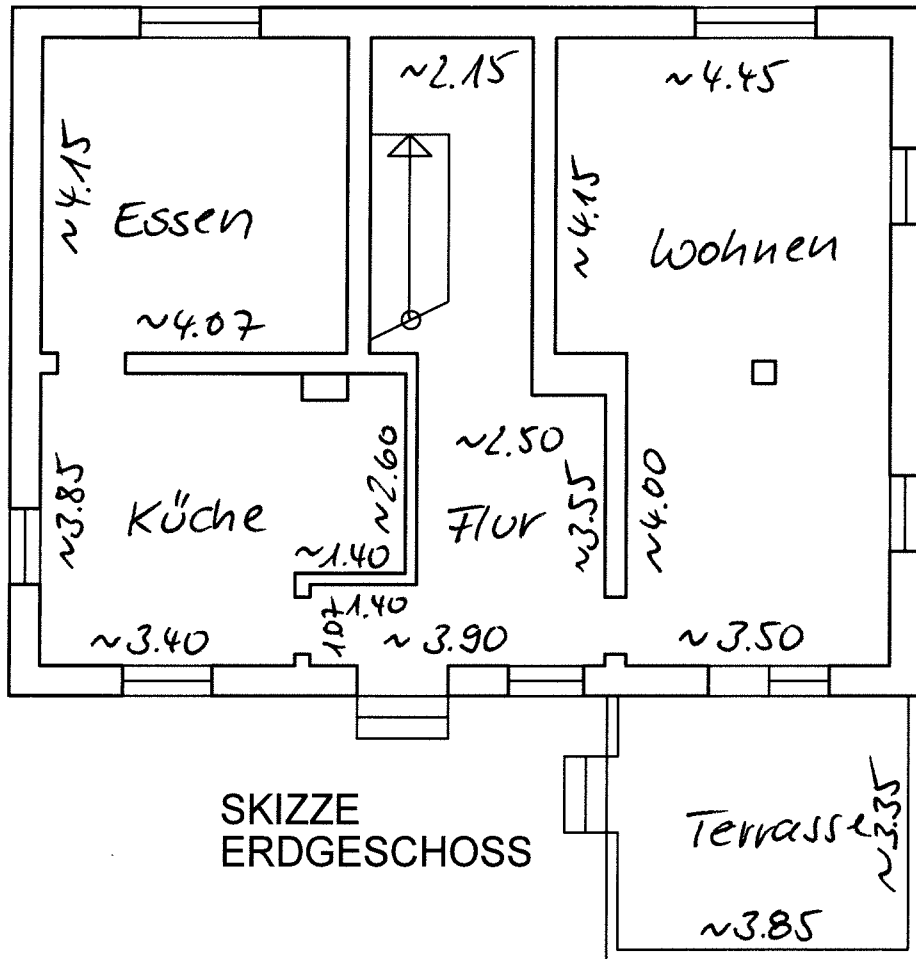
### Wohnhaus

#### Erdgeschoss

Flur	ca. $2,50 \times 3,55 + 1,40 \times 1,07 +$ $2,15 \times 4,15 - 1,00 \times 2,15 + 1,50 \times 0,50$	=	17,90 m <sup>2</sup>
Küche	ca. $3,40 \times 3,85 + 1,40 \times 2,60$	=	16,70 m <sup>2</sup>
Essen	ca. $4,07 \times 4,15$	=	16,90 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. $4,45 \times 4,15 + 3,50 \times 4,00$	=	32,50 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>	=	<b>84,00 m<sup>2</sup></b>

#### Obergeschoss

Flur	ca. $2,18 \times (4,90 + 0,90) - 1,03 \times 2,65$ $+ 2 \times 0,75 \times 0,90$	=	11,30 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. $4,73 \times 4,33$	=	20,50 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	ca. $3,81 \times 4,14$	=	15,80 m <sup>2</sup>
Bad	ca. $3,68 \times 2,57$	=	9,50 m <sup>2</sup>
Gäste	ca. $3,65 \times 4,12$	=	15,00 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	ca. $4,37 \times 4,35$	=	19,00 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>	=	<b>91,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b><math>84,00 \text{ m}^2 + 91,10 \text{ m}^2</math></b>	=	<b>175,10 m<sup>2</sup></b>



## Berechnung der Wohnfläche

(Die nachfolgende Berechnung erfolgt in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie kann daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnung eingegangenen Maße bzw. Raumgrößen wurden den in den Anlagen beigefügten Zeichnungen und Berechnungen entnommen und dabei auf Plausibilität überprüft.)

Eine Überprüfung des Gebäudebestands wurde nicht vorgenommen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnung übernommen werden kann.

Die nachfolgende Berechnung berücksichtigt die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung unterstellte Folgenutzung der ehemaligen Pension als Dreifamilienhaus.)

### Ehemalige Pension

#### Wohnung Erdgeschoss

Zimmer 1 (Speiseraum)	lt. Berechnung in der Anlage	=	33,38 m <sup>2</sup>
Küche	lt. Berechnung in der Anlage	=	13,23 m <sup>2</sup>
<u>Duschbad (Abstellraum)</u>	<u>lt. Berechnung in der Anlage</u>	<u>=</u>	<u>4,92 m<sup>2</sup></u>
		=	51,53 m <sup>2</sup>
	<u>- 3 % Putzabzug</u>	<u>=</u>	<u>1,55 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss	=	49,98 m <sup>2</sup>

#### Wohnung 1. Obergeschoss

Zimmer 1	lt. Berechnung in der Anlage	=	16,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	lt. Berechnung in der Anlage	=	17,38 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	lt. Berechnung in der Anlage	=	7,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	lt. Berechnung in der Anlage	=	7,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	lt. Berechnung in der Anlage	=	18,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 6	lt. Berechnung in der Anlage	=	16,68 m <sup>2</sup>
Bad	lt. Berechnung in der Anlage	=	5,11 m <sup>2</sup>
WC	lt. Berechnung in der Anlage	=	2,35 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,32 x 2,55 + 1,00 x 0,45		
	<u>- 2,46 x 1,00 - 0,315 x 0,315</u>	<u>=</u>	<u>11,46 m<sup>2</sup></u>
		=	103,20 m <sup>2</sup>
	<u>- 3 % Putzabzug</u>	<u>=</u>	<u>3,10 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche Wohnung 1. Obergeschoss	=	100,10 m <sup>2</sup>



## 2. Obergeschoss

Zimmer 1	lt. Berechnung in der Anlage	=	16,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	lt. Berechnung in der Anlage	=	17,38 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	lt. Berechnung in der Anlage	=	7,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	lt. Berechnung in der Anlage	=	7,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	lt. Berechnung in der Anlage	=	18,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 6	lt. Berechnung in der Anlage	=	16,68 m <sup>2</sup>
Bad	lt. Berechnung in der Anlage	=	5,11 m <sup>2</sup>
WC	lt. Berechnung in der Anlage	=	2,35 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,32 x 2,55 + 1,00 x 0,45		
	- 0,315 x 0,315	=	13,92 m <sup>2</sup>
		=	105,66 m <sup>2</sup>
	- 3% Putzabzug	=	3,17 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche Wohnung 2.Obergeschoss	=	102,49 m <sup>2</sup>

Bauvorhaben: Scheunen - Umbau

Bauherr: Willingshausen Krs. Ziegenhain

Berechnung der Nutzflächen.

=====

I. Erdgeschoß:

1) Speiseraum

$$3,85 \cdot 8,67 = 33,38 \text{ m}^2$$

2) Küche

$$4,22 \cdot 3,135 = 13,23 \text{ "}$$

3) ~~Abstellraum~~

$$1,70 \cdot 3,01 = 5,12 \text{ m}^2$$

$$\cdot/. 2 \cdot (0,315 \cdot 0,315) = \underline{0,20 \text{ "}} = 4,92 \text{ "}$$

4) Flur

$$4,22 \cdot 6,12 = 25,83 \text{ m}^2$$

$$\cdot/. 1,815 \cdot 3,125 = \underline{5,67 \text{ "}} = 20,16 \text{ m}^2$$

$$\cdot/. 1,00 \cdot 2,75 = \underline{2,75 \text{ "}} = 17,41 \text{ "}$$

5) W.C.

$$1,135 \cdot 1,95 = 2,21 \text{ m}^2$$

$$+ 1,135 \cdot 1,23 = 1,40 \text{ "}$$

$$+ 1,135 \cdot 1,385 = 1,57 \text{ "}$$

$$+ 1,135 \cdot 1,80 = \underline{2,04 \text{ "}}$$

$$= 7,22 \text{ "}$$

6) Lagerraum

$$4,50 \cdot 7,95 = 35,78 \text{ m}^2$$

$$\cdot/. 2,50 \cdot 3,365 = \underline{8,41 \text{ "}} = 27,37 \text{ "}$$

$$103,53 \text{ m}^2$$

$$\cdot/. 3 \% = \underline{3,11 \text{ "}}$$

Sa. Flächen Erdgeschoß

$$= 100,42 \text{ m}^2$$

=====

II. I. Obergeschoß:

1) Zimmer

$$3,94 \cdot 4,09 = 16,11 \text{ m}^2$$

2) Zimmer

$$3,94 \cdot 4,41 = 17,38 \text{ "}$$

X 3) Zimmer

$$2,61 \cdot 3,05 = 7,96 \text{ "}$$

X 4) Zimmer

$$2,61 \cdot 3,05 = 7,96 \text{ "}$$

X 5) Zimmer

$$4,125 \cdot 4,41 = 18,19 \text{ "}$$

X 6) Zimmer

$$4,125 \cdot 4,09 = 16,87 \text{ m}^2$$

$$\cdot/. 0,50 \cdot 0,375 = \underline{0,19 \text{ "}} = 16,68 \text{ "}$$

7) Bad

$$1,86 \cdot 2,80 = 5,21 \text{ m}^2$$

$$\cdot/. 0,315 \cdot 0,315 = \underline{0,10 \text{ "}} = 5,11 \text{ "}$$

8) W.C.

$$1,00 \cdot 2,35 = 2,35 \text{ "}$$

9) Flur

$$5,32 \cdot 2,55 = 13,57 \text{ m}^2$$

$$+ 1,00 \cdot 0,45 = 0,45 \text{ "}$$

$$+ 2,26 \cdot 2,90 = \underline{6,55 \text{ "}} = 20,57 \text{ m}^2$$

$$\cdot/. 1,00 \cdot 2,80 = \underline{2,80 \text{ "}} = 17,77 \text{ m}^2$$

$$\cdot/. 0,315 \cdot 0,315 = \underline{0,10 \text{ "}} = 17,67 \text{ "}$$

$$109,41 \text{ m}^2$$

$$\cdot/. 3 \% = \underline{3,28 \text{ "}}$$

$$\text{Sa. Flächen I.Obergeschoß} = 106,13 \text{ m}^2$$

=====

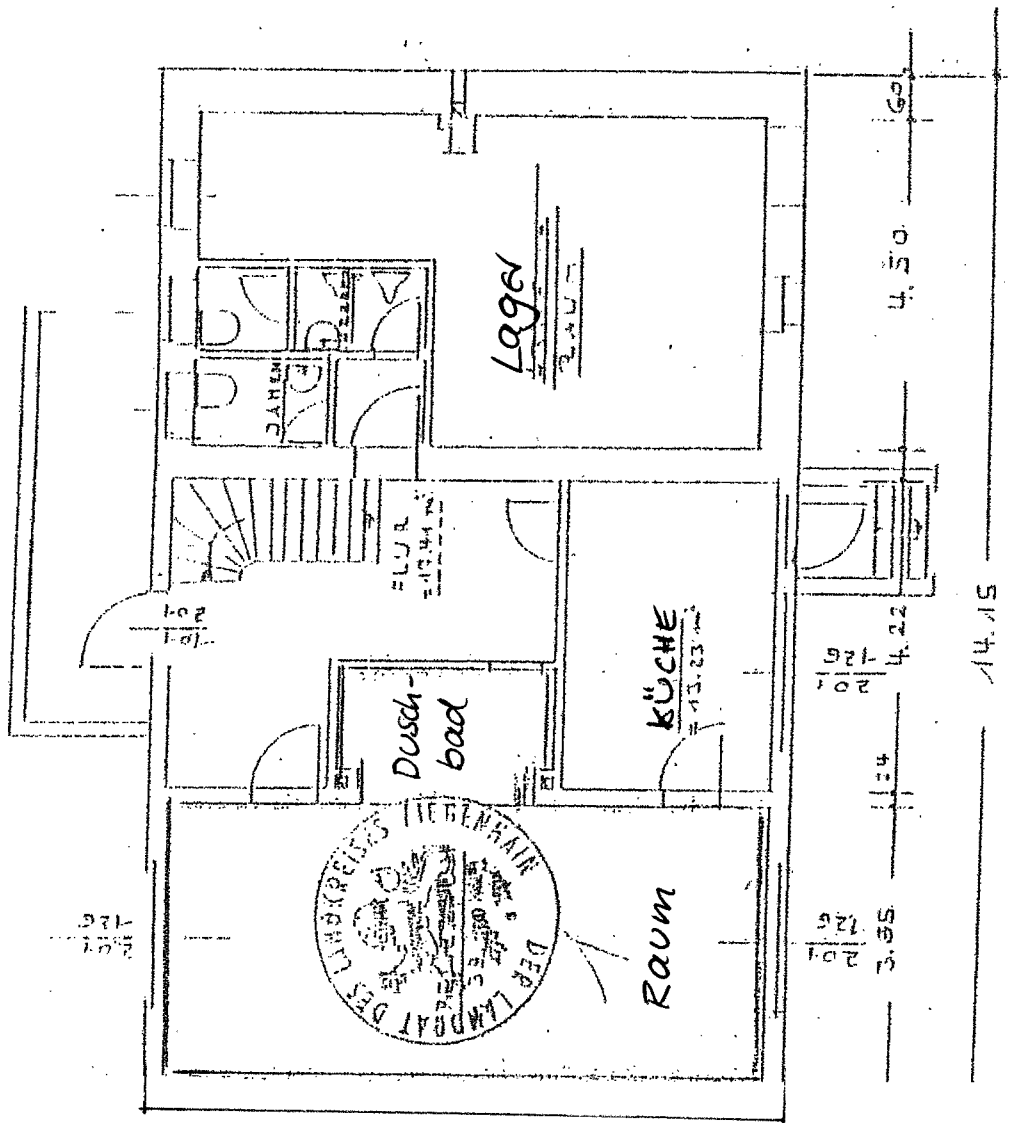
III. II. Obergeschoß:

1) <u>Zimmer</u>	3,935 . 4,09	=	16,09 m <sup>2</sup>
2) <u>Zimmer</u>	3,935 . 4,41	=	17,35 m <sup>2</sup>
3) <u>Zimmer</u>	2,61 . 3,05	=	7,96 "
4) <u>Zimmer</u>	2,61 . 3,05	=	7,96 "
5) <u>Zimmer</u>	4,125 . 4,41	=	18,19 "
6) <u>Zimmer</u>	4,12 . 4,09	=	16,85 m <sup>2</sup>
	./ . 0,50 . 0,375	=	<u>0,19 "</u>
			= 16,66 "
7) <u>Zimmer</u>	2,83 . 2,80	=	7,92 m <sup>2</sup>
	./ . 0,315 . 0,315	=	<u>0,10 "</u>
			= 7,82 "
8) <u>W.C.</u>	0,98 . 2,35	=	2,30 "
9) <u>F l u r</u>	5,32 . 2,55	=	13,57 m <sup>2</sup>
	+ 0,98 . 0,45	=	<u>0,44 "</u> = 14,01 m <sup>2</sup>
	./ . 0,315 . 0,315	=	<u>0,10 "</u>
			= <u>13,91 "</u>
			108,24 m <sup>2</sup>
		./ . 3 %	= <u>3,25 "</u>
Sa. Flächen II. Obergeschoß		=	<u>104,99 m<sup>2</sup></u> =====

Z u s a m m e n s t e l l u n g !

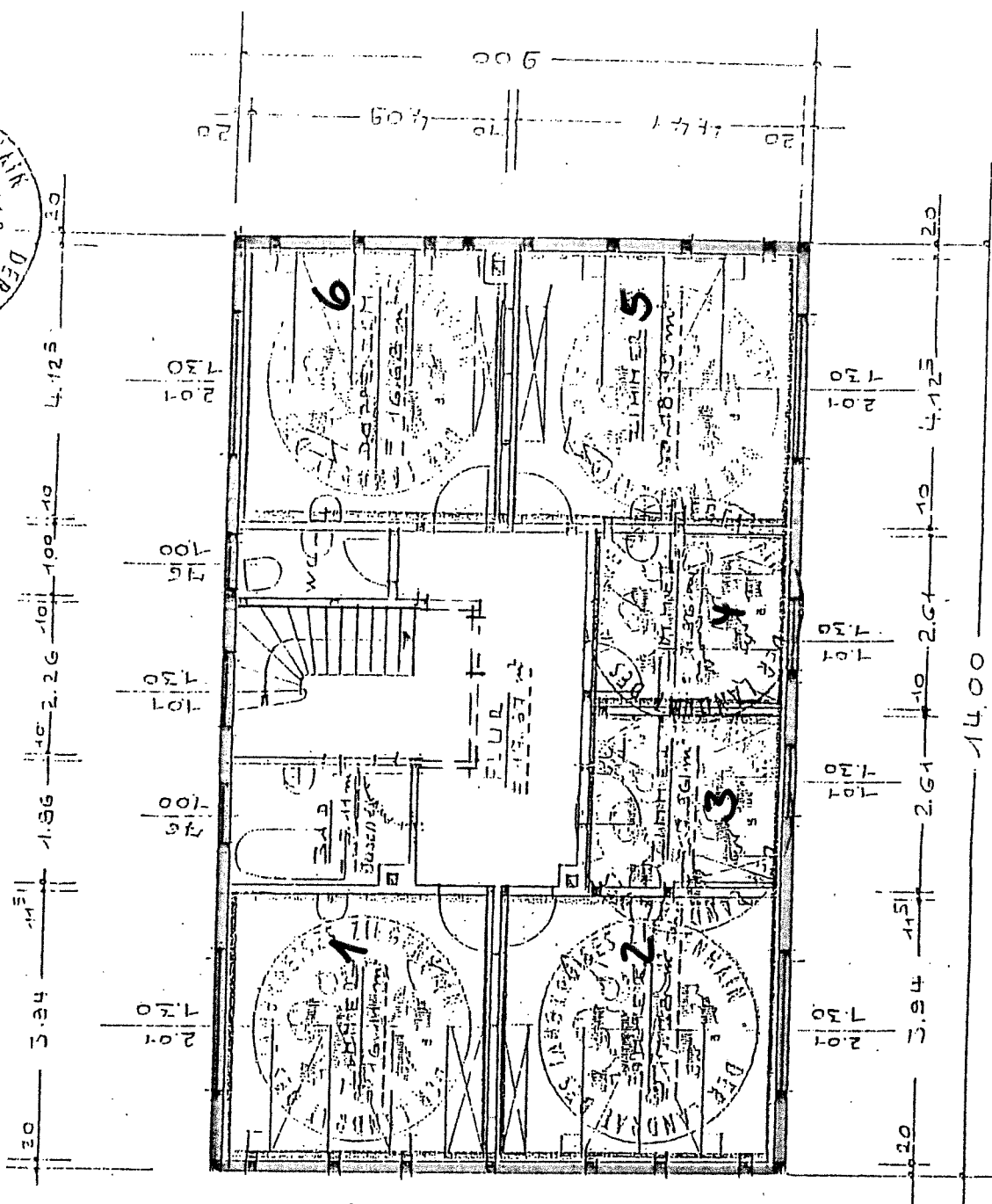
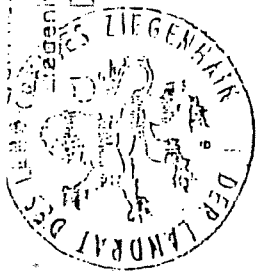
I. Sa. Nutzflächen Erdgeschoß	= 100,42 m <sup>2</sup>
II. Sa. Nutzflächen I. Obergeschoß	= 106,13 "
III. Sa. Nutzflächen II. Obergeschoß	= 104,99 "
	<hr/>
Sa. Gesamtnutzflächen	= 311,54 m <sup>2</sup>
	=====

W a h l e n , den 20.12. 1964



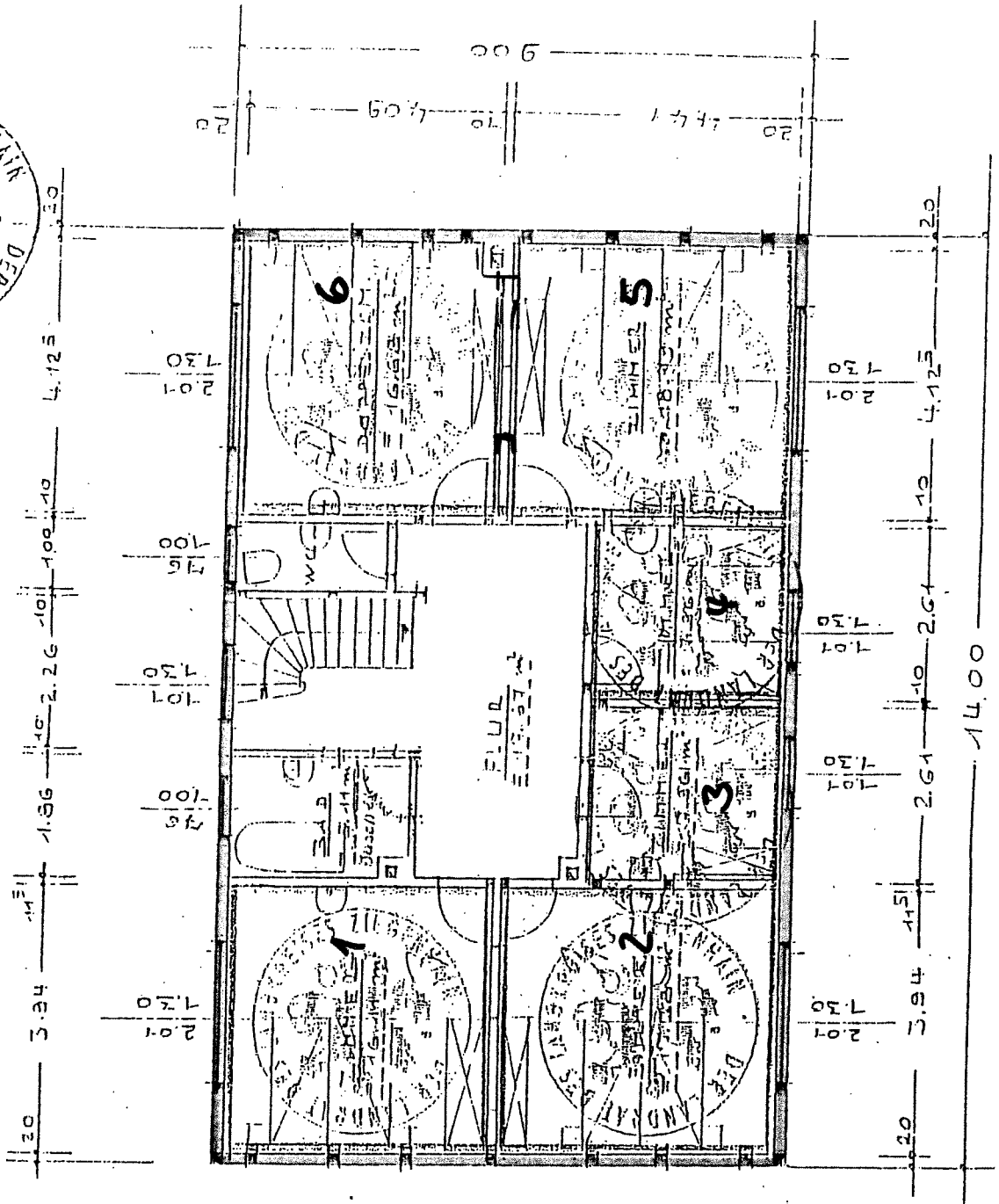
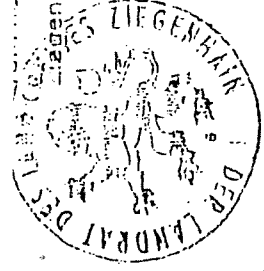
**ERDGESCHOSS**

Gegenstand, den 12. Aug. 1966  
 Der Landrat  
 in Auftrag



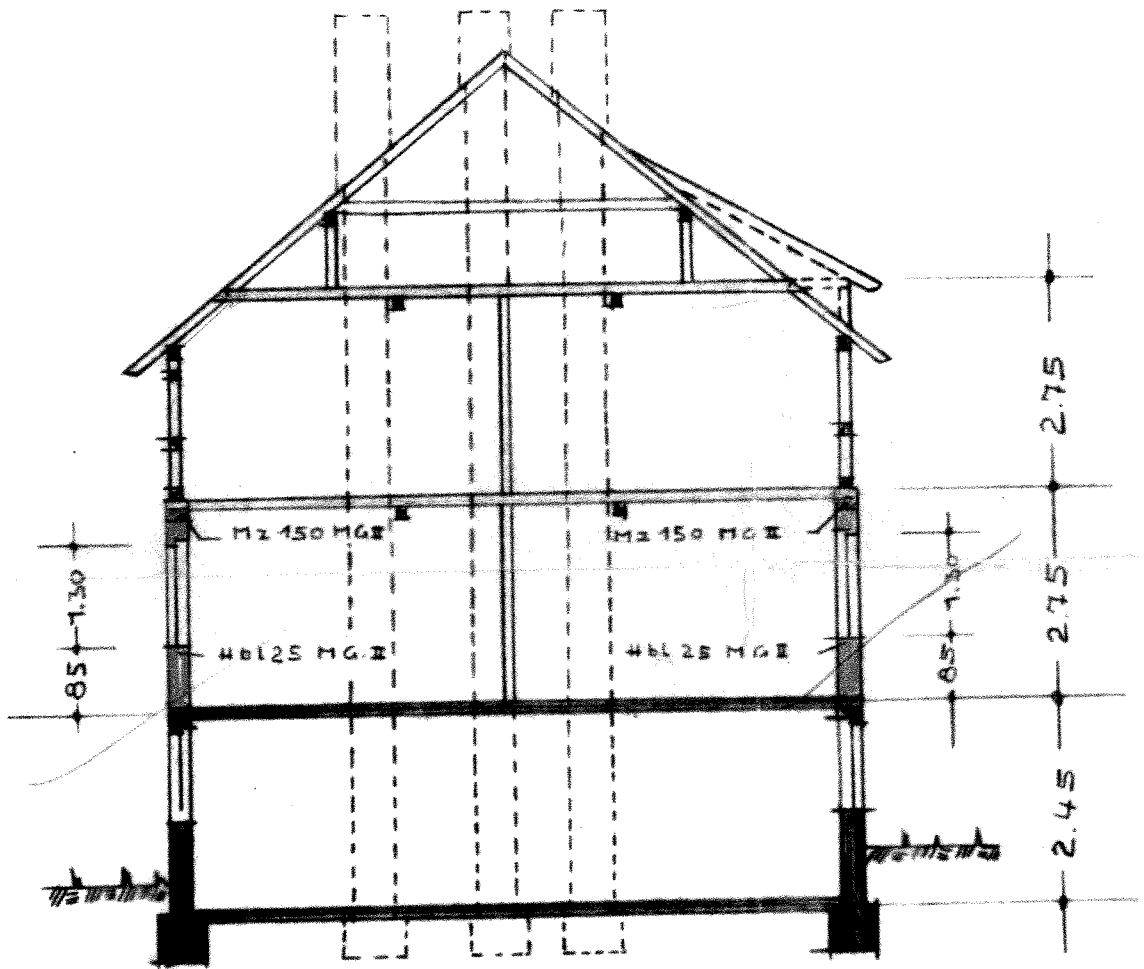
**1. OBERGESCHOSS**

...beilage  
 ...den 17. Aug. 1966  
 ...Landrat  
 ...



**2. OBERGESCHOSS**





СНИП А-В



**Straßenansicht Nr. 29 von der  
Wasenberger Straße**



**Straßenansicht Nr. 29**



**Nordansicht Nr. 29**



**Nordansicht Nr. 29**



**Freifläche nördlich der Nr. 29**



**Straßenansicht Nr. 2 von der  
Wasenberger Straße**



**Straßenansicht Nr. 2 von der  
Wasenberger Straße**



**Nordansicht Nr. 2**



**Nordansicht Nr. 2**



**nördliche Freifläche (bisheriger Fußweg auf Nachbargrundstück!)**



**Westansicht Nr. 2**



**Westansicht Nr. 2**



**Westansicht Nr. 2**



**westliche Freifläche**



**Südansicht Nr. 2 vom  
Fahringshäuser Weg**



**Südansicht Nr. 2**



**südliche Freifläche**



**südliche Freifläche**



**Westansicht Nr. 29**



**Westansicht Nr. 29**