

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

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

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

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

70 K 31/25

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Steinperf, Blatt 1434 eingetragenen **500/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 35239 Steffenberg, Waldstraße 4, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, OG, Dachboden und der Garage im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05.03.2026 ermittelt mit rd.

54.400 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Hauptgebäude (1)	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG, OG, Dachboden und der Garage im KG	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.5.2.2	Wohnflächen der Wohnung Nr. 1.....	13

3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	18
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung	23
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.6	Sachwertermittlung	28
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.6.3	Sachwertberechnung	31
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	32
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	41
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	41
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
4.7.5	Verkehrswert	42
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software	45
6	Verzeichnis der Anlagen	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Waldstraße 4 35239 Steffenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Steinperf, Blatt 1434, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Steinperf, Flur 9, Flurstück 1 (938 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 07.01.2026 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch ein schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.03.2026 (Tag des Ortstermins)
Qualitätstichtag:	05.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.03.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 22.01.2026 fristgerecht eingeladen. Durch den Gläubiger wurde die Teilnahme am Ortstermin am 29.01.2026 abgesagt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	Ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins und über ein Makler-Exposé • Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins • Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins • Bauzeichnungen (Grundrisse und Lagepläne), teils nicht vermasst • Energieausweis aus 2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Grundakte durch Einsichtnahme beim zuständigen Amtsgericht vom 17.03.2026
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 22.01.2026
- Berechnung der Bruttogrundflächen aus den vorgelegten Planunterlagen und teilweise durch Herausschneiden aus dem Liegenschaftskataster
- Berechnung der Wohnflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen (teils mussten Innenmaße herausgemessen werden)
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Steffenberg-Steinperf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 01.01.2026
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2025
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 23.04.2026
- Eigene Mietwerterhebungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Fall ist darauf hinzuweisen, dass keine Baugenehmigungsunterlagen insbesondere für die Ausbauten im Dachgeschoss des Wohnhauses und dem Spitzboden des Anbaus vorlagen.

Der Verlauf des Leitungsrechts zugunsten der EnergieNetz Mitte GmbH konnte nicht abschließend geklärt werden, sodass im vorliegenden Gutachten von einer marginalen Beeinflussung ausgegangen wird und kein Ansatz erfolgt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Steinperf (ca. 850 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gladenbach (ca. 15 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 135 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 453 (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 25 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (ca. 10 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 115 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 350m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; durchschnittliche Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering
Topografie:	eben; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 68 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 31 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 938 m ² ;
-------------------	--

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Steinperf, Blatt 1434 folgende Eintragung: Da der Verlauf nicht abschließend geklärt werden konnte und das Grundstück bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass keine wesentliche Wertbeeinflussung resultiert.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke vor.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.01.2026 vor.
	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: MD = Dorfgebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
Innenbereichssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich im Ortstermin erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben aus dem Ortstermin.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist gemäß den Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Hauptgebäude (1)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hauptgebäude (1); zweigeschossig; unterkellert; tlw. ausgebauten Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1954 (gem. Angaben aus dem übergebenen Energieausweis)
Modernisierung: (letzte 10-15 Jahre)	keine
Flächen und Rauminhalte	sind den Anlagenseiten zu entnehmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 249,9 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 274,9 kWh / (m ² * a)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Aufstockung Eingangsvorbau aus Fachwerk bei dem die Gefache verputzt und gestrichen sind; Giebelseite Verblendung, Schiefer; Sockel Verblendung, Natursteinplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten

ist den Anlagenseiten zu entnehmen

grundlegend ist das Objekt in zwei Wohnungseigentume geteilt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau (soweit erkennbar)
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Im Ursprungsgebäude: Naturstein (soweit erkennbar) für die Restbereiche: nicht bekannt
Umfassungswände:	nicht bekannt Annahme: Mauerwerk (soweit erkennbar)
Innenwände:	nicht bekannt Annahme: Mauerwerk (soweit erkennbar)
Geschossdecken:	nicht bekannt Annahme: Massivdecken über den Kellergeschossen (Stahlträgerdecken aus dem Baujahreszeitraum) Holzbalkendecken in den Geschossen
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Eingangsbereich Haupthaus:</u> Stahlbeton; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer mit abgängigen Teppich- bzw. PVC-Belägen belegt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- und Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer, Bitumendachbahnen; Dachraum zum Teil ausgebaut und zum Teil begehbar

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; (gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizungen als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), getrennt für die beiden Wohnungseigentume (gemäß Angaben im Ortstermin)

Für das Hauptgebäude (WEG 1): Baujahr 1985;
Für den Anbau: Baujahr 1994;
Stahlradiatoren, Flachheizkörper
Heizungsleitungen überwiegend auf Putz verlegt
Keller geschweister Stahltank (BJ: 1976)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung
(soweit erkennbar)

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

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich.

Es liegt insbesondere im Ursprungsgebäude Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf vor. Dies betrifft unter anderem wesentliche Bauteile wie das Dach, die Wärmeerzeugungsanlagen und die Elektrotechnik.

Grundlegend hat es am Objekt keinerlei energetische Modernisierungen am Objekt gegeben, sodass mittelfristig erhebliche Bedarfe entstehen.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

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

rückwärtiger Gartenbereich (grün schraffiert)

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

rückwärtiger Gartenbereich (rot schraffiert)

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG, OG, Dachboden und der Garage im KG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG, OG, Dachboden und der Garage im KG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 117 m² (wohnwertabhängige Berechnung aus dem vorgelegten teils nicht vermassten Bauunterlagen).

Raumaufteilung/Orientierung: ist den Anlagenseiten zu entnehmen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.5.2.2 Wohnflächen der Wohnung Nr. 1

Bodenbeläge: einfachem Teppichboden, PVC, Laminat, Fliesen;
Fliesen in Sanitärbereichen

Wandbekleidungen: Strukturputz gestrichen, Raufasertapete gestrichen,
überalterte Mustertapeten;
Fliesen in Sanitärbereichen

Deckenbekleidungen: überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster: überwiegend Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppel- bzw. Isolierverglasung;
Rollläden aus Kunststoff
teils ältere Holzfenster mit Isolierverglasung
Glasbausteine im Treppenhaus

Türen: Eingangstür:
Holztür

	<u>Zimmertüren:</u> einfache Füllungstüren
sanitäre Installation:	<u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken (offensichtlich nicht Funktionsfähig) teils farbige Sanitärobjekte älteren Datums, das Bad ist generell überaltert <u>Bad EG auf halber Ebene:</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken weiße Sanitärobjekte, Bad renoviert, nicht modernisiert <u>WC EG auf halber Ebene:</u> 1 Stand-WC, 1 Handwaschbecken teils farbige Sanitärobjekte älteren Datums <u>WC KG:</u> 1 Stand-WC älteren Datums
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	teils abgängige Innenausstattung, insbesondere in den nicht bewohnten oberen Geschossen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon, Loggia und Eingangsüberdachung
Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	keine wesentlichen
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist unterdurchschnittlich; Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf; Modernisierungsbedarf besteht wegen überalterter technischer Installation und den energetischen Eigenschaften; Instandhaltungen haben eher an der Oberfläche stattgefunden

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an der rückseitigen Gartenfläche (grün schraffiert)
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Im vorliegenden Fall ist keine Instandhaltungsrücklage bekannt, da das Objekt offensichtlich aus familiären Gesichtspunkten WEG-geteilt wurde und sich beide Sondereigentume im Eigentum der identischen Person befinden. Hinweis: Folglich werden die Rückstellungen für notwendige Sanierungen voll in den boG abgebildet.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem für das Baujahr unterdurchschnittlichen Zustand.

Das Objekt wurde in den bewohnten Wohnflächen und der Oberfläche instandgehalten, größere Instandhaltungen bzw. Modernisierungen oder energetische Modernisierungen wurden nicht vorgenommen, sodass das Objekt unterlassene Instandhaltungen und erhebliche Modernisierungsbedarf aufweist.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 500/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 35239 Steffenberg, Waldstraße 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, OG, Dachboden und der Garage im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Steinperf	1434	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Steinperf	9	1	938 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um kein klassisches Wohnungseigentum, d.h. einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, vielmehr handelt es sich um einen offensichtlich ehemals aus familiären Gründen abgeteilten Gebäudeteil eines klassischen dörflichen Ein- bzw. Zweifamilienhauses, sodass die vorliegenden Vergleichsfaktoren nicht hinreichend genau sind und eher schlecht anwendbar sind.

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

Diese Herangehensweise wird im vorliegenden Fall gewählt.

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

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	938 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		40,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	938	× 0,979	E2 E3
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,950	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	37,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		37,20 €/m ²	
Fläche		× 938 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 34.893,60 € <u>rd. 34.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 insgesamt **34.900,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2

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

E3

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

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

E4

Eckgrundstücke werden am Käufermarkt üblicherweise aufgrund der längeren Straßenfronten (Anliegerbeiträge, Pflege,...) mit einem Wertabschlag von ca. 5% versehen.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 500/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	34.900,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	-2.604,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	32.296,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 500/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.148,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 16.148,00 € <u>rd. 16.100,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 **16.100,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
der grün schraffierten Gartenfläche	4.836,00 €
Summe	4.836,00 €

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Abschlag für fremdem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Abschlag
der rot schraffierten Fläche	7.440,00 €
Summe	7.440,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Hauptgebäude (1))	1	Wohnfläche EG	52,18		5,19	270,81	3.249,72
	2	Wohnfläche OG	51,21		5,19	265,78	3.189,36
	3	Wohnfläche DG	14,49		5,19	75,20	902,40
Wohnungseigentum (Anbau-Flachdach (2))	4	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			117,88	1,00		661,79	7.941,48

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.941,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.453,03 €
jährlicher Reinertrag	=	5.488,45 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 16.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	322,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.166,45 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,292
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	73.838,90 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	89.938,90 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	4.496,95 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	85.441,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	34.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	51.441,95 €
	rd.	51.400,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (gem. WoFIV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- durch den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2025, sowie durch
- eigene Mieterhebungen, gestützt durch
- die Sprengnetter-Vergleichsmiete (Abruf: 23.04.2026)

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

In Anlehnung an den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2025 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Wohnungen (Renovierung unterstellt) mit einer Größe von ca. 118 m² Wohnfläche in einfachem bis unteren mittleren Standard (Bewertungsniveau 1,9) 5,19€/m² WF.

Die Miete wurde aus dem Mietgrundwert in Höhe von 4,80€/m² gem. MIKA 2025 für Wohnungen entsprechender Wohnfläche, die Nutzungsmöglichkeit des Gartens und Anpassungen für die Entwicklungen auf dem Mietmarkt seit der Erhebung abgeleitet.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Hauptgebäude (1)

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Wohnfläche EG	4,80	1,00	1,03	1,05	5,19
2	Wohnfläche OG	4,80	1,00	1,03	1,05	5,19
3	Wohnfläche DG	4,80	1,00	1,03	1,05	5,19

Die Mietansätze werden ebenso durch die Sprengnetter-Vergleichsmiete in Höhe von 5,04 €/m² (arithmetisches Mittel) bzw. 4,65€/m² (unteres Quantil) | 5,47€/m² (oberes Quantil) gestützt, die für eine Wohnfläche von 70m² in einem Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten abgeleitet und in der Folge mit einem Flächenfaktor anzupassen ist.

Hinweis zur Sprengnetter-Vergleichsmiete:

Alle verfügbaren örtlichen Mietspiegel werden von Sprengnetter Immobilienbewertung in einem einheitlichen Schema erfasst und sachverständig ausgewertet. In verbleibenden Gebieten werden die Sprengnetter-Vergleichsmieten anhand von durch Sprengnetter Immobilienbewertung entwickelten Hochrechnungsmodellen auf Basis sozioökonomischer Daten berechnet. Die Qualität der Sprengnetter-Vergleichsmieten wird periodisch stichprobenweise durch örtliche Sachverständige geprüft und sichergestellt.

Für den Garagenstellplatz wird eine Nettokaltmiete in Höhe von 50€/Monat in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 118,00 m² × 14,40 €/m²	1.699,20 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	158,83 €
Summe		2.453,03 €

Liegenschaftszinssatz

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

Aufgrund der Abweichungen zu den durchschnittlichen Rahmenparametern mit Auswirkungen sowohl positiv, als auch negativ und den Marktentwicklungen wird ein Liegenschaftszinssatz leicht oberhalb des arithmetischen Mittels in Höhe von 2,0% in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Fachwerkgebäude, welches unterdurchschnittliche Dämmeigenschaften aufweist. Gemäß aktueller Markterhebungen werden derartige Objekte mit einem Marktabschlag von bis zu 8% versehen, aufgrund des Sanierungszustandes erfolgt im vorliegenden Fall ein Ansatz von -5%.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (89.938,90 €)	-4.496,95 €
Summe	-4.496,95 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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 für das Gebäude: Hauptgebäude (1)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1954 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,5	2026	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	2026	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	1969	B08
Summe		1,0	2,5		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B04

notwendiger Austausch der Heizungsanlage – BJ 1985

B07

notwendige Beseitigung unterlassener Instandhaltungen

B08

Nachwirkung durch Anbau

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1954 = 72$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 72 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Die übrigen Gebäudeteile teilen das Schicksal des Hauptgebäudes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Im vorliegenden Fall liegen unterlassene Instandhaltungen vor, die über die reinen Schönheitsreparaturen hinausgehen, dies betrifft insbesondere das 1. OG und das DG, folglich wird eine Rückstellung in Höhe von $200\text{€}/\text{m}^2$ WF an der untersten Grenze in Ansatz gebracht.

Weiterhin datiert die Heizungsanlage für das Sondereigentum aus dem Jahr 1985 und bedarf des kur- bis mittelfristigen Austausch, sodass eine Rückstellung in Höhe von 18.000€ gebildet wird.

Für beide Maßnahmen werden Modernisierungspunkte in Ansatz gebracht.

Die im vorliegenden Fall berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in folgender Tabelle skizziert:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-34.000,00 €
• Austausch Heizungsanlage BJ 1985	-18.000,00 €	
• unterlassene Instandhaltungen (80m^2 a $200\text{€}/\text{m}^2$)	-16.000,00 €	
Summe		-34.000,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Hauptgebäude (1)	Anbau-Flach- dach (2)	Anbau-Giebel- dach (2)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	649,00 €/m² BGF	778,00 €/m² BGF	601,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	321,87 m²	100,92 m²	150,48 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.500,00 €	5.000,00 €	12.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	215.393,63 €	83.515,76 €	102.438,48 €
Baupreisindex (BPI) 05.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	410.540,26 €	159.181,04 €	195.247,74 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	410.540,26 €	159.181,04 €	195.247,74 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	13 Jahre	13 Jahre
• prozentual		75,71 %	81,43 %	81,43 %
• Faktor	x	0,2429	0,1857	0,1857
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	99.720,23 €	29.559,92 €	36.257,51 €
anteilig mit	x	ME	ME	ME
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	49.860,11 €	14.779,96 €	18.128,76 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt **82.768,83 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+** **4.966,13 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen **=** **87.734,96 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+** **16.100,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert **=** **103.834,96 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung) **x** **0,93**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **–** **4.828,33 €**

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums **=** **91.738,18 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **–** **34.000,00 €**

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums **=** **57.738,18 €**

rd. **57.700,00 €**

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Hauptgebäude (1)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,7			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5		0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	35,3 %	46,0 %	18,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Hauptgebäude (1)**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	35,3	201,21
2	635,00	46,0	292,10
3	730,00	18,7	136,51
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 629,82			
gewogener Standard = 1,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 629,82 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Objektgröße × 1,000

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Teilausbau DG	×	1,030
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	648,71 €/m² BGF
	rd.	649,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau-Flachdach (2)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,7			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5		0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	35,3 %	46,0 %	18,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Anbau-Flachdach (2)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	35,3	248,86
2	785,00	46,0	361,10
3	900,00	18,7	168,30
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 778,26 gewogener Standard = 1,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 778,26 €/m² BGF
 rd. 778,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau-Giebedach (2)**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,7			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5		0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	35,3 %	46,0 %	18,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmpütze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Anbau-Giebeldach (2)**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	35,3	192,38
2	605,00	46,0	278,30
3	695,00	18,7	129,96
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 600,64 gewogener Standard = 1,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 600,64 €/m² BGF
rd. 601,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Hauptgebäude (1)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- ungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon rückseitig	6.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.500,00 €

Gebäude: Anbau-Flachdach (2)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- ungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsüberdachung incl. Teppe	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

Gebäude: Anbau-Giebel Dach (2)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon mit Überdachung	8.000,00 €
Treppe Spitzboden mit Überdachung	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	12.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im vorliegenden Fall und Modell wurde kein Baukostenregionalfaktor in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual bezogen auf den Gebäudewert in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (82.768,83 €)			4.966,13 €
Summe			4.966,13 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechend des Modells, in dem der angewendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

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 Instandhaltungsstaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Marburg-Biedenkopf hat zu der hier zu bewertenden Objektart "ETW – unvermietet" keine eigenen Sachwertfaktoren abgeleitet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Sondereigentum in einem Zweifamilienhaus in einer dörflich geprägten Lage, sodass hilfsweise auf die hinreichend genauen durch den Gutachterausschuss für den Landkreis Marburg-Biedenkopf abgeleiteten Sachwertfaktoren für die Objektart "Ein-/ Zweifamilienhaus" zurückgegriffen wird.

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird deshalb auf der Grundlage der zuvor benannten Auswertungen des Immobilienmarktberichtes des Landkreises Marburg-Biedenkopf bestimmt und angesetzt.

Hiernach liegen Kaufpreise gemäß des zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung veröffentlichten Grundstücksmarktberichtes 2025 für "Ein-/Zweifamilienhäuser" rd. 7 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Vor diesem Hintergrund kommt ein Sachwertfaktor ohne Abschläge in Höhe von 0,93 zum Ansatz.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Fachwerkgebäude, welches unterdurchschnittliche Dämmeigenschaften aufweist. Gemäß aktueller Markterhebungen werden derartige Objekte mit einem Marktabschlag von bis zu 8% versehen, aufgrund des Sanierungszustandes erfolgt im vorliegenden Fall ein Ansatz von -5%.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (96.566,51 €)	-4.828,33 €
Summe	-4.828,33 €

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.

Zur Herleitung der Ansätze vgl. das Kapitel "Ertragswertverfahren".

Im Einzelnen sind dies:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-34.000,00 €
• Austausch Heizungsanlage BJ 1985 -18.000,00 €	
• unterlassene Instandhaltungen (80m ² a 200€/m ²) -16.000,00 €	
Summe	-34.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **51.400,00 €**,

und der **Sachwert** mit rd. **57.700,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[57.700,00 € \times 0,900 + 52.400,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 54.400,00 €$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 500/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 35239 Steffenberg, Waldstraße 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, OG, Dachboden und der Garage im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Steinperf	1434	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Steinperf	9	1

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 mit rd.

54.400 €

(in Worten: vierundfünfzigtausendvierhundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 28.04.2026


Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

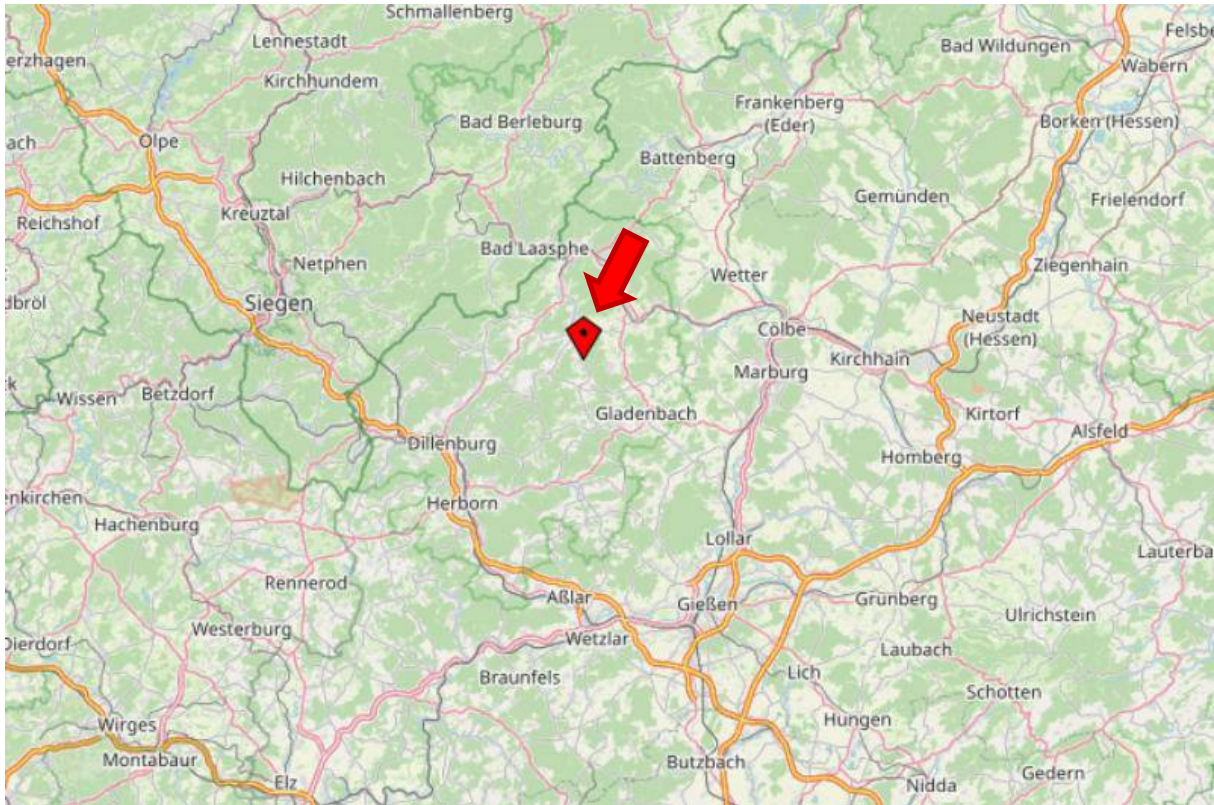
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: Teilungsplan mit Sondernutzungsrechten

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

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

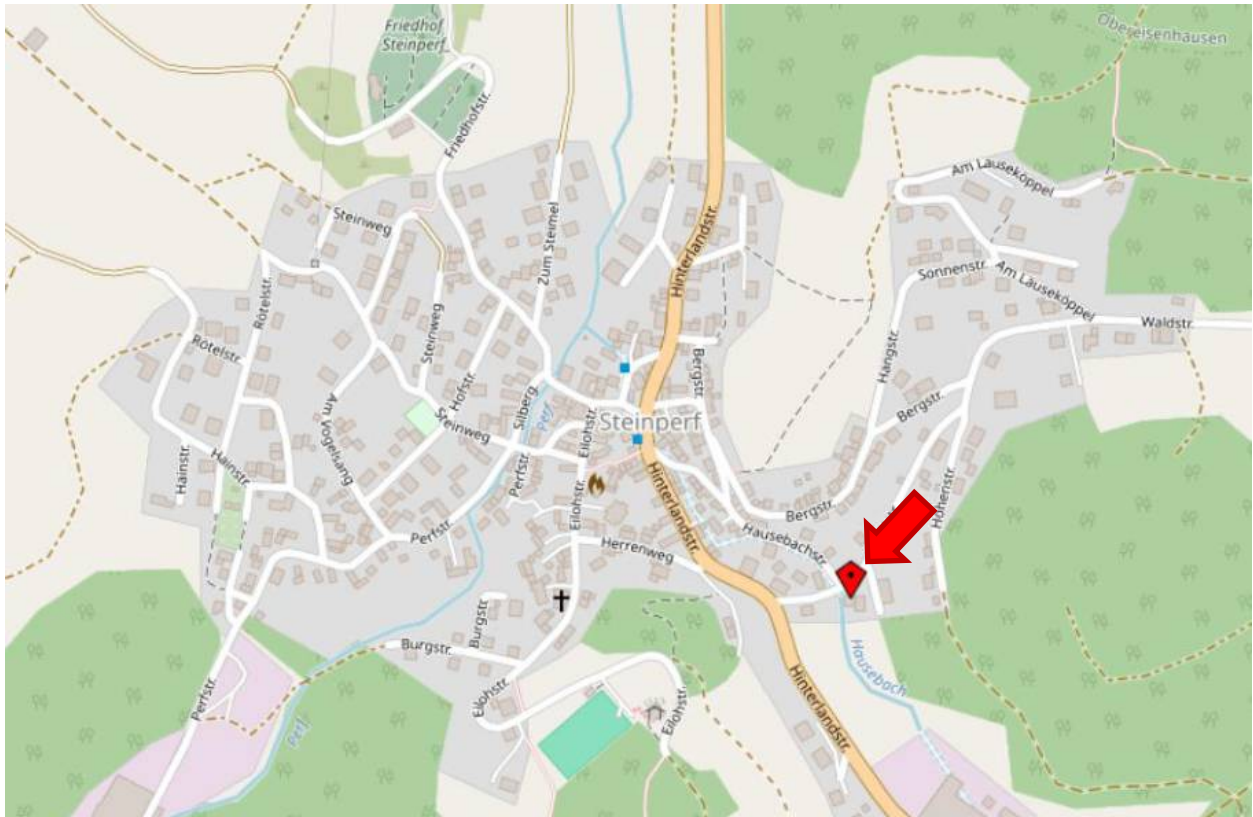
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

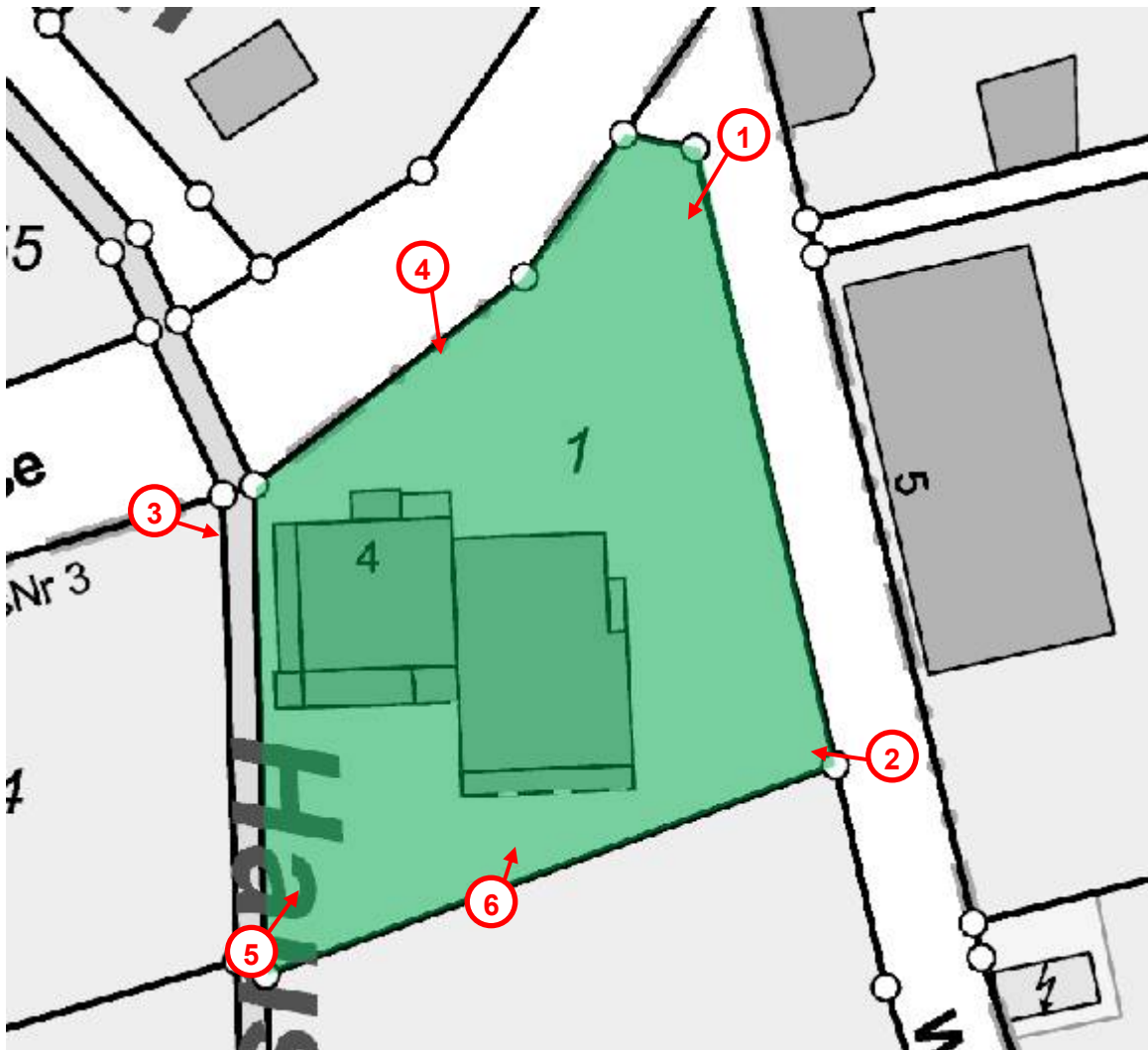
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3

Bild 1



Beschreibung:01 Wohngebäude straßenseitig

Bild 2



Beschreibung:02 Wohngebäude seitlich



Bild 3

Beschreibung:03 Wohngebäude seitlich



Bild 4

Beschreibung:04 Wohngebäude straßenseitig

Bild 5



Beschreibung:05 Garten mit der hinter Ansicht



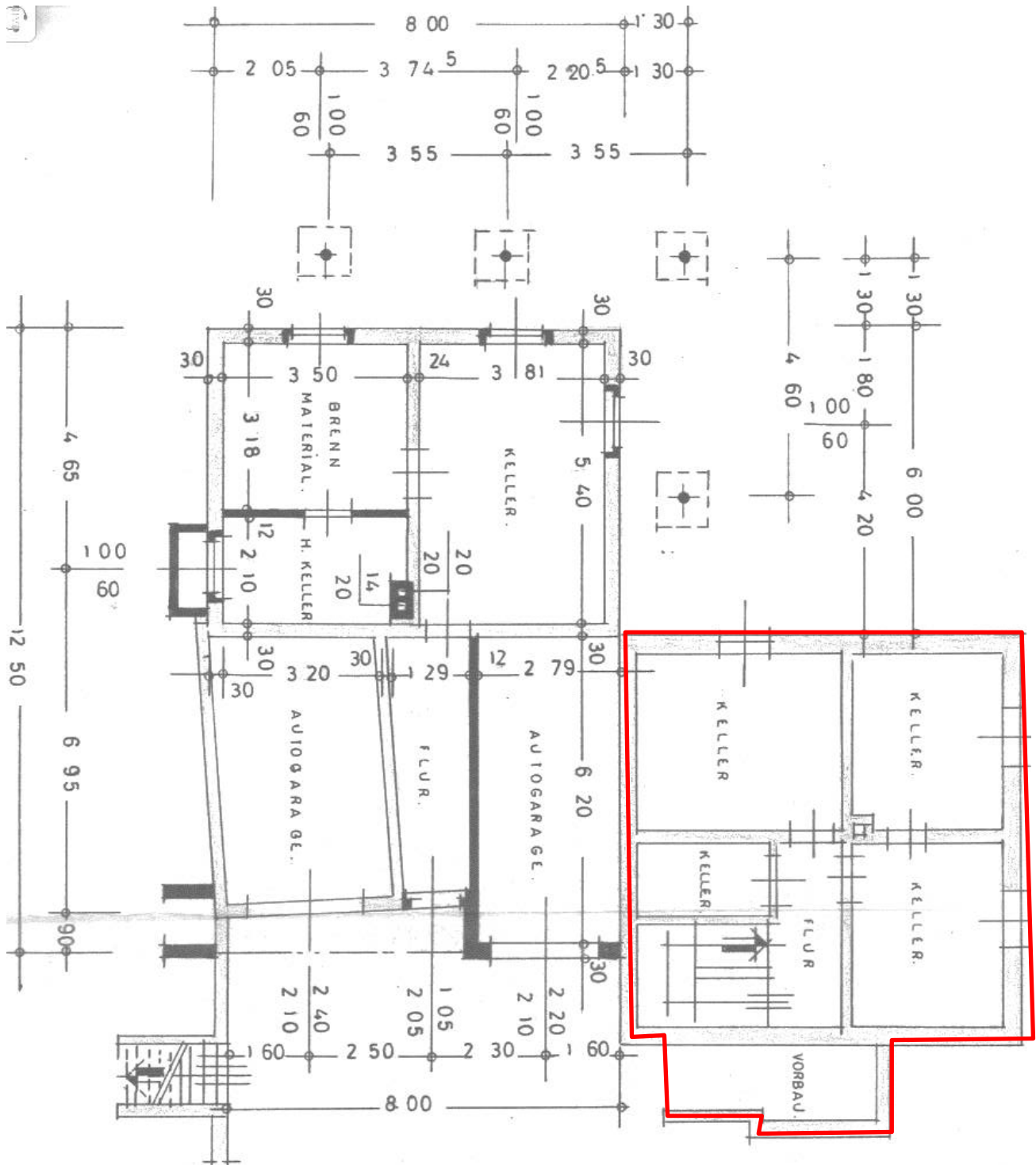
Bild 6

Beschreibung:06 Garten mit der hinter Ansicht

Anlage 5: Planunterlagen

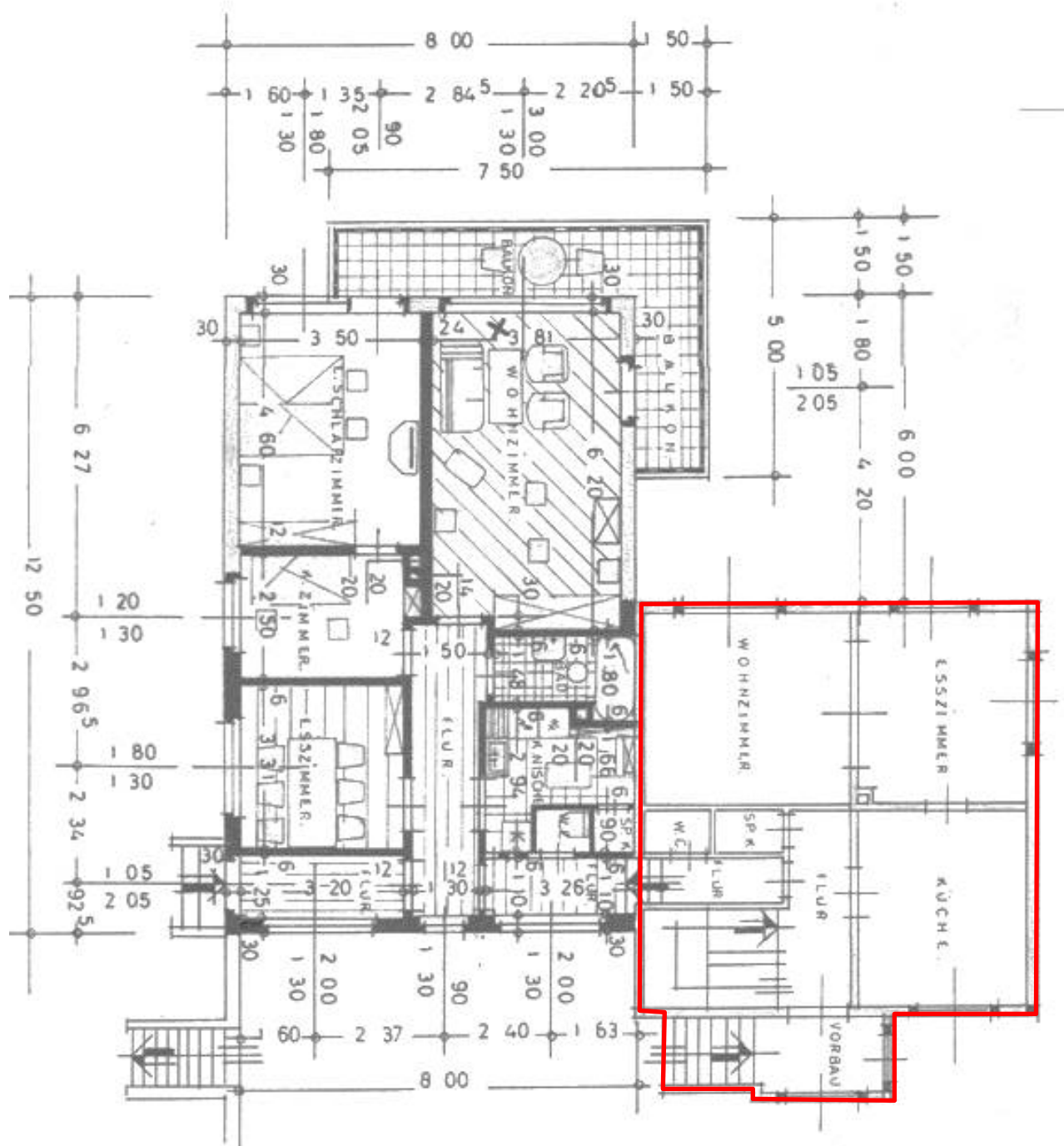
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss

Seite 1 von 1



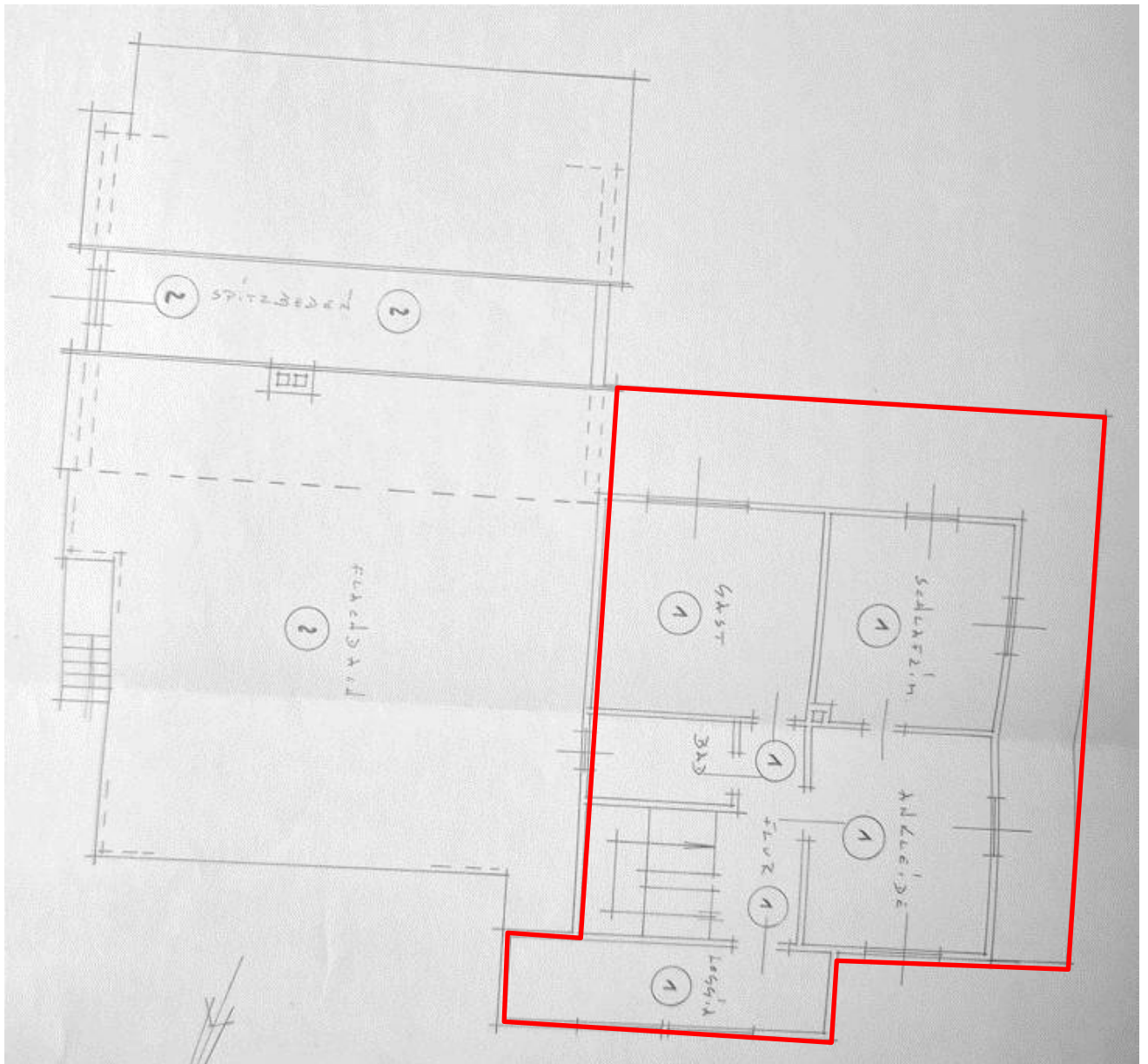
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



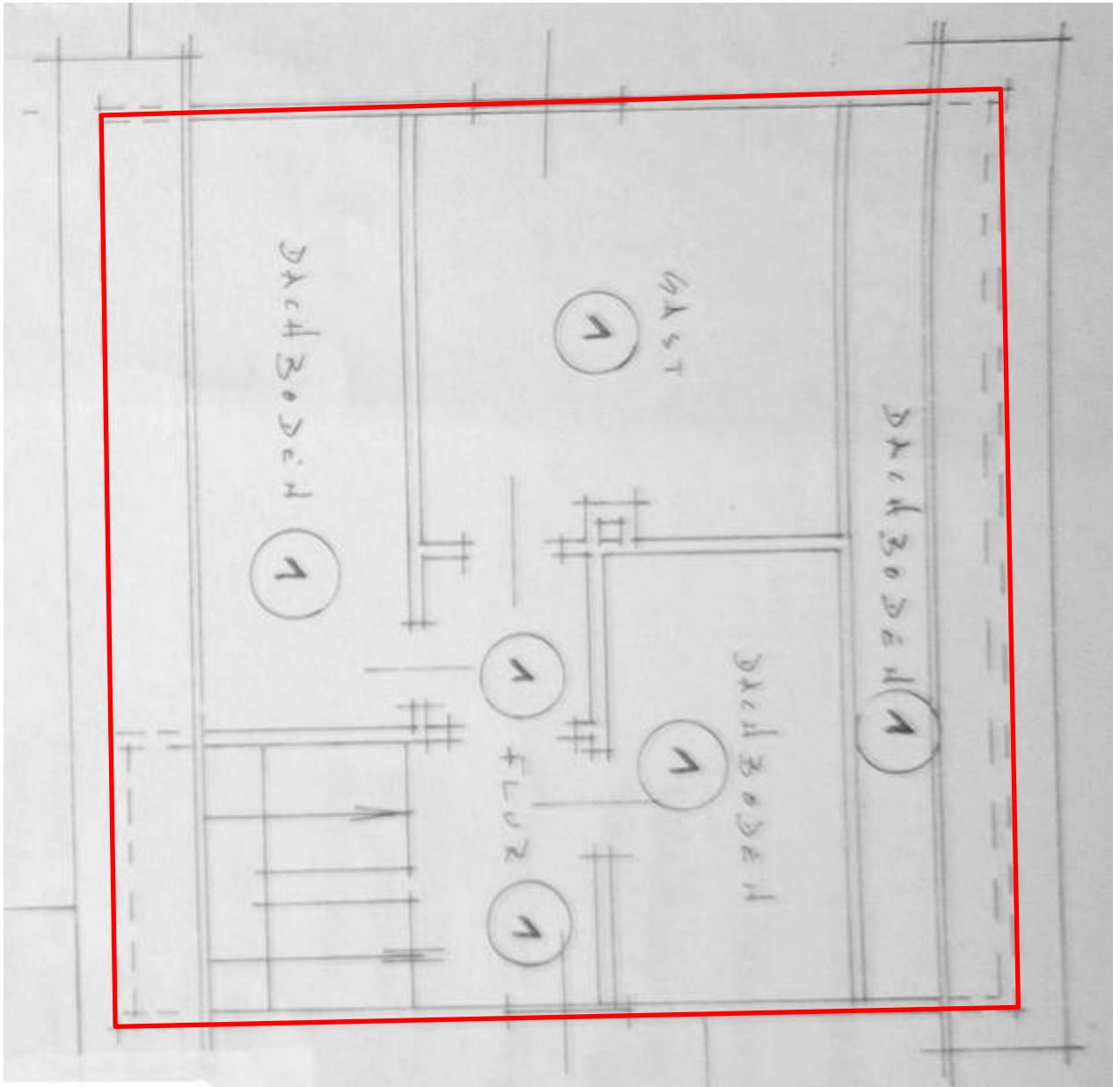
Anlage 5.3: Grundriss Obergeschoss

Seite 1 von 1



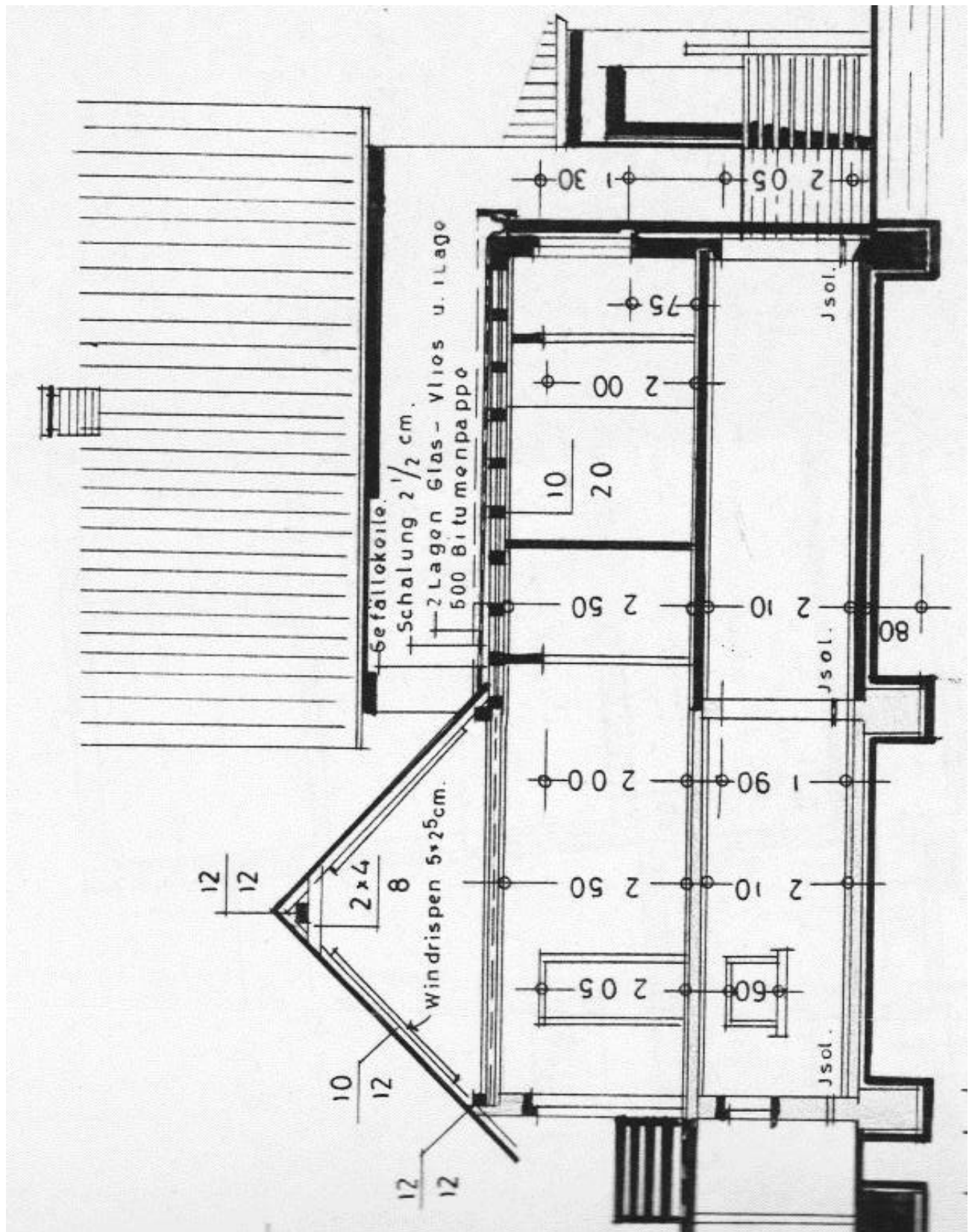
Anlage 5.4: Grundriss Dachgeschoss

Seite 1 von 1



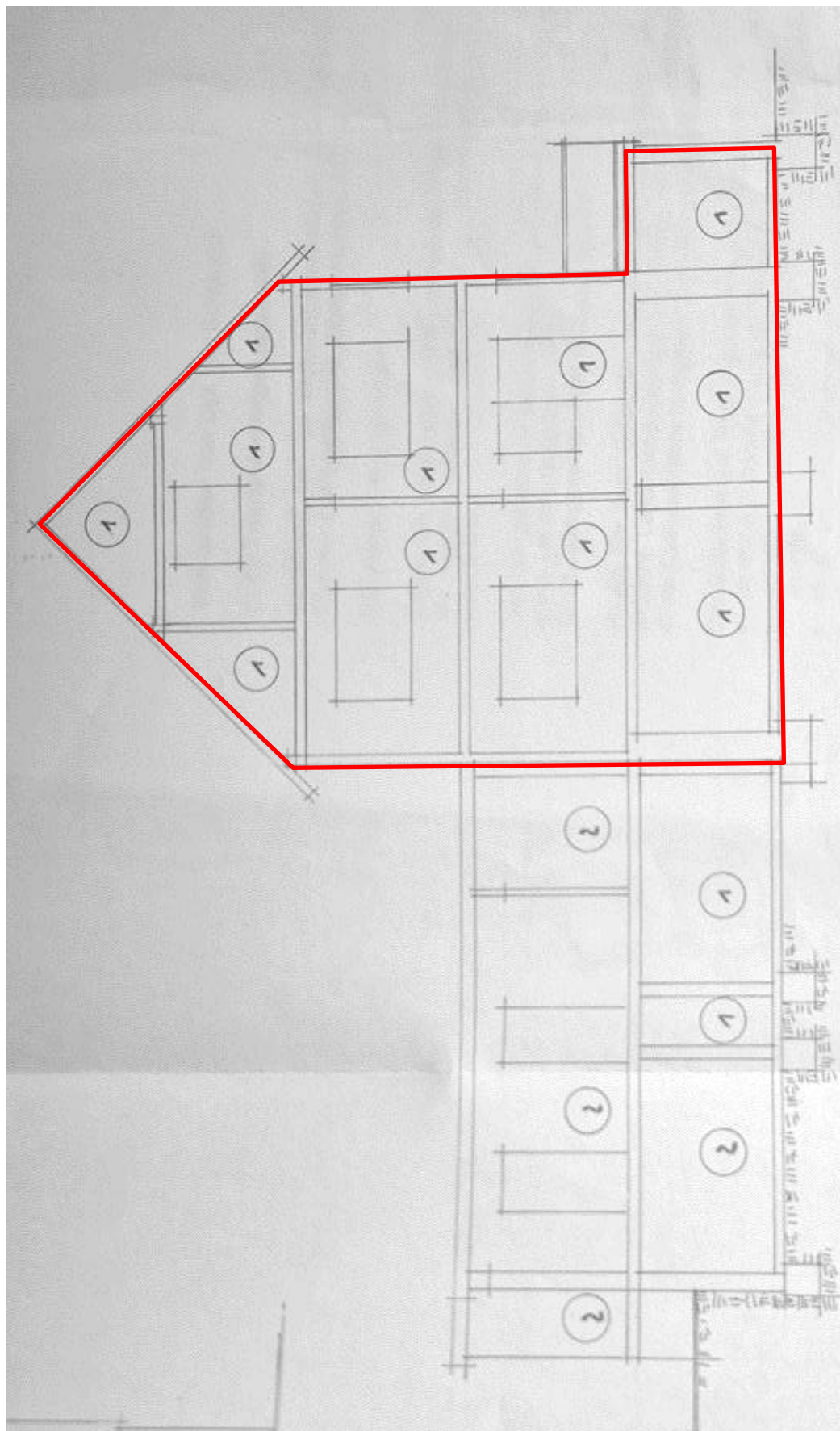
Anlage 5.5: Schnitt

Seite 1 von 1



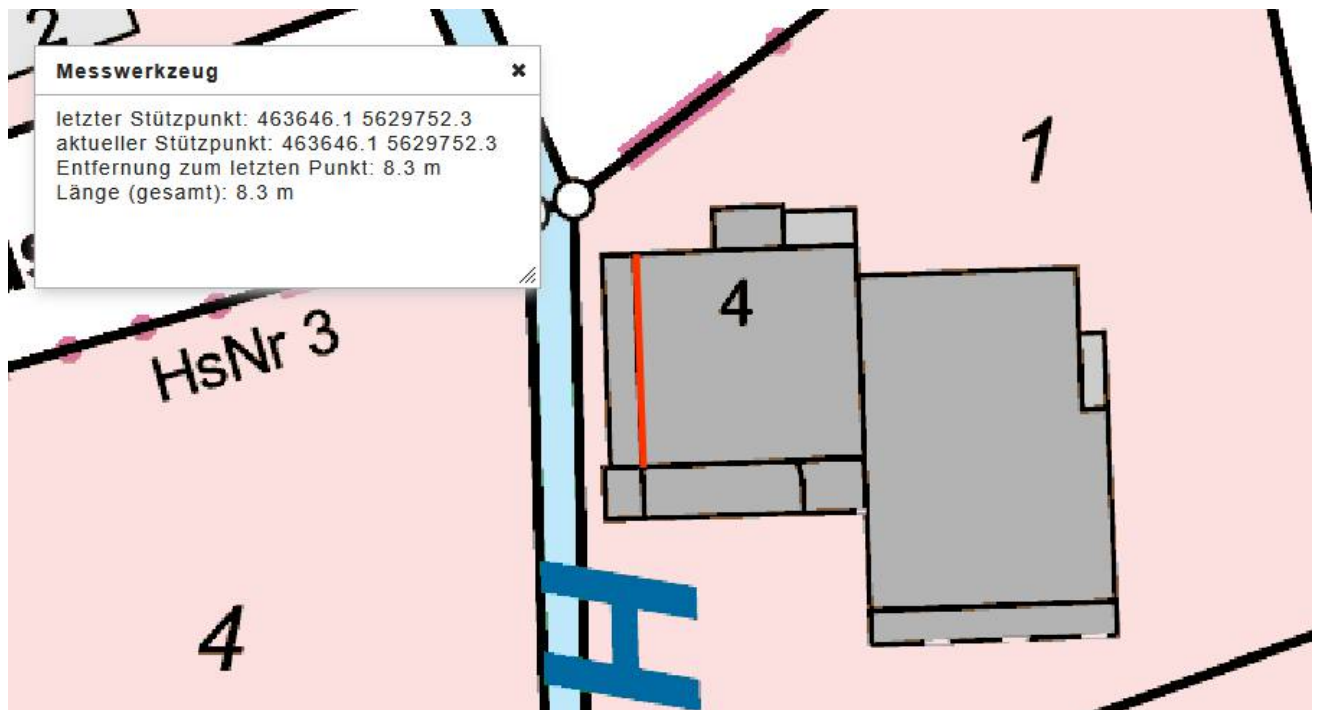
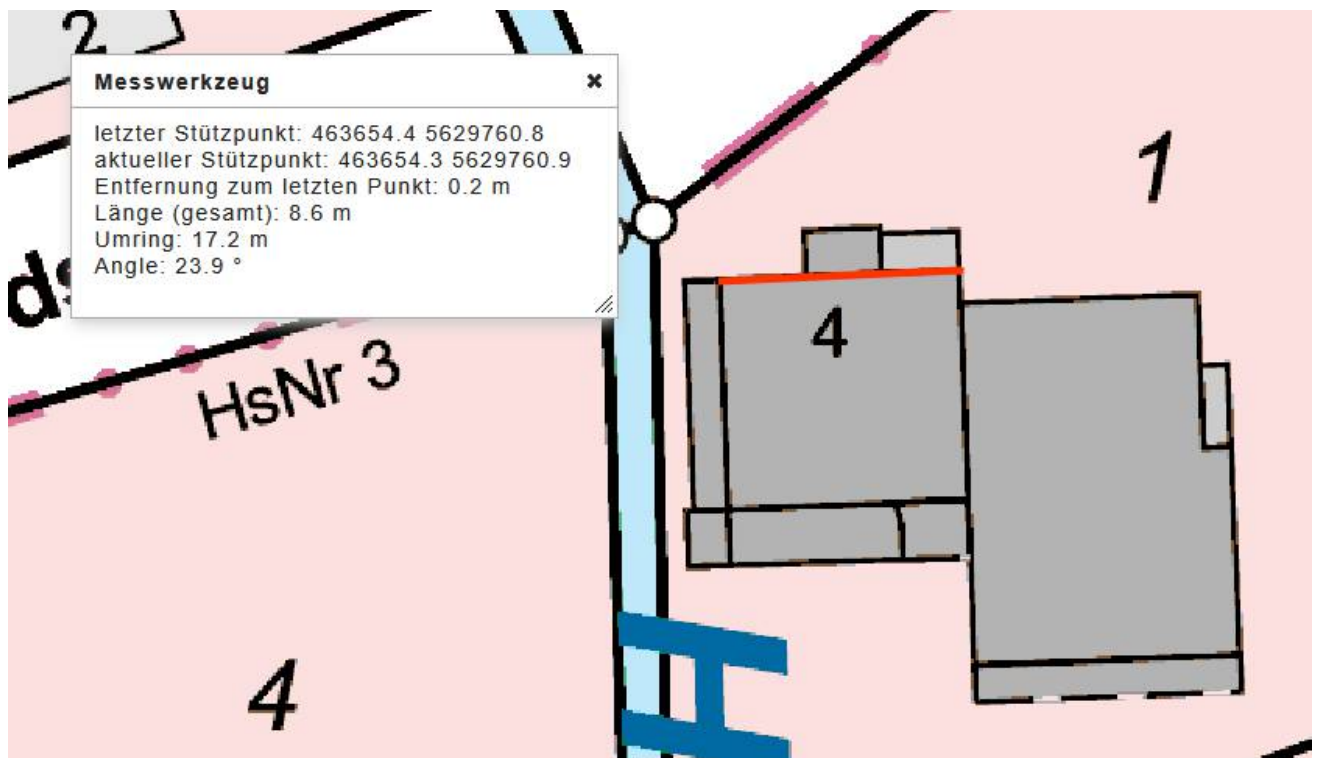
Anlage 5.5: Schnitt

Seite 1 von 1



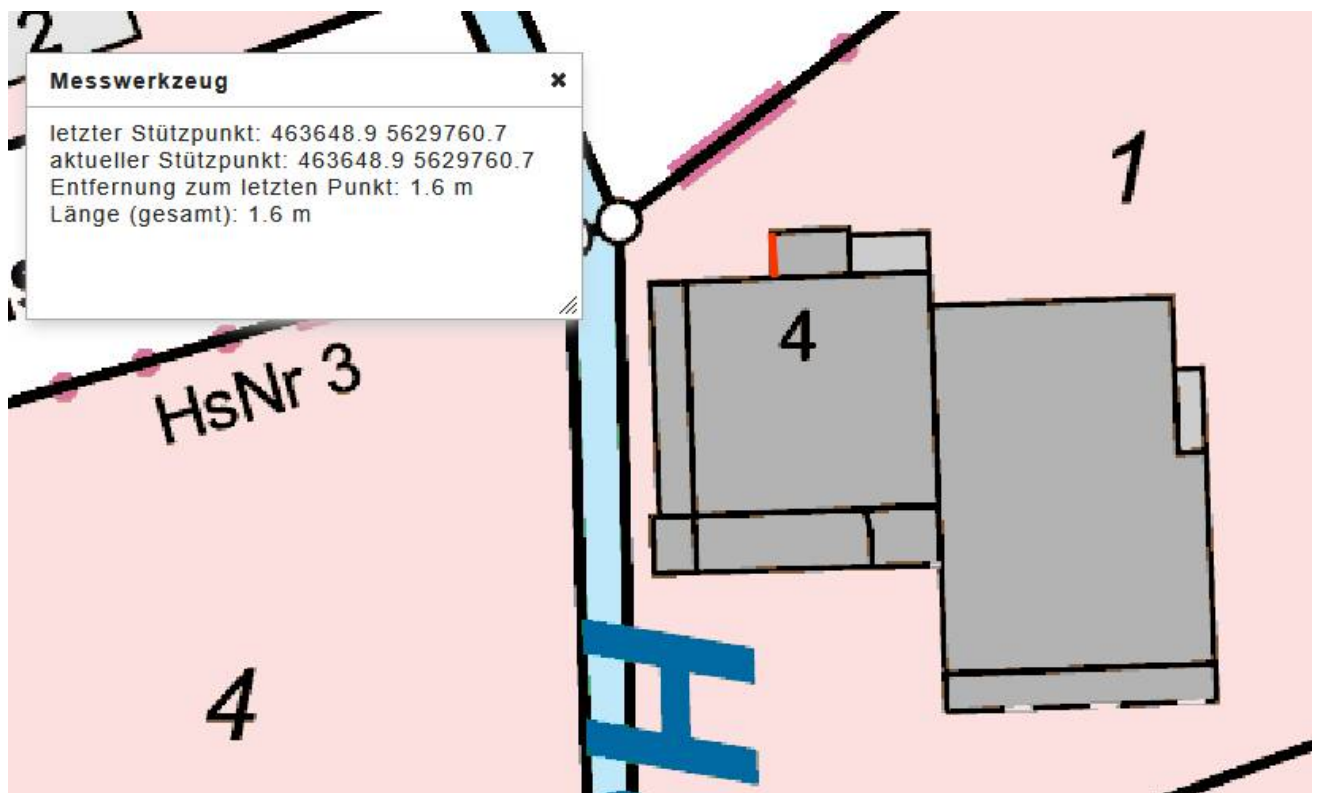
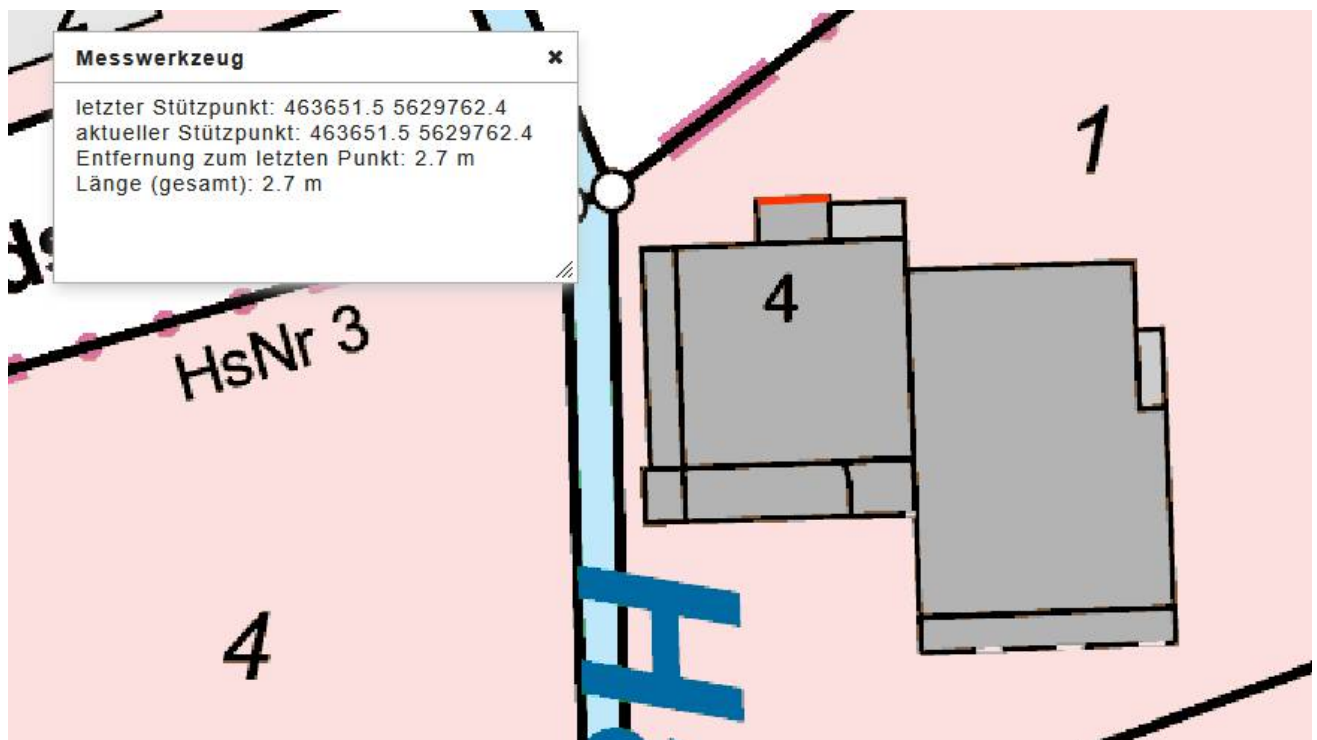
Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



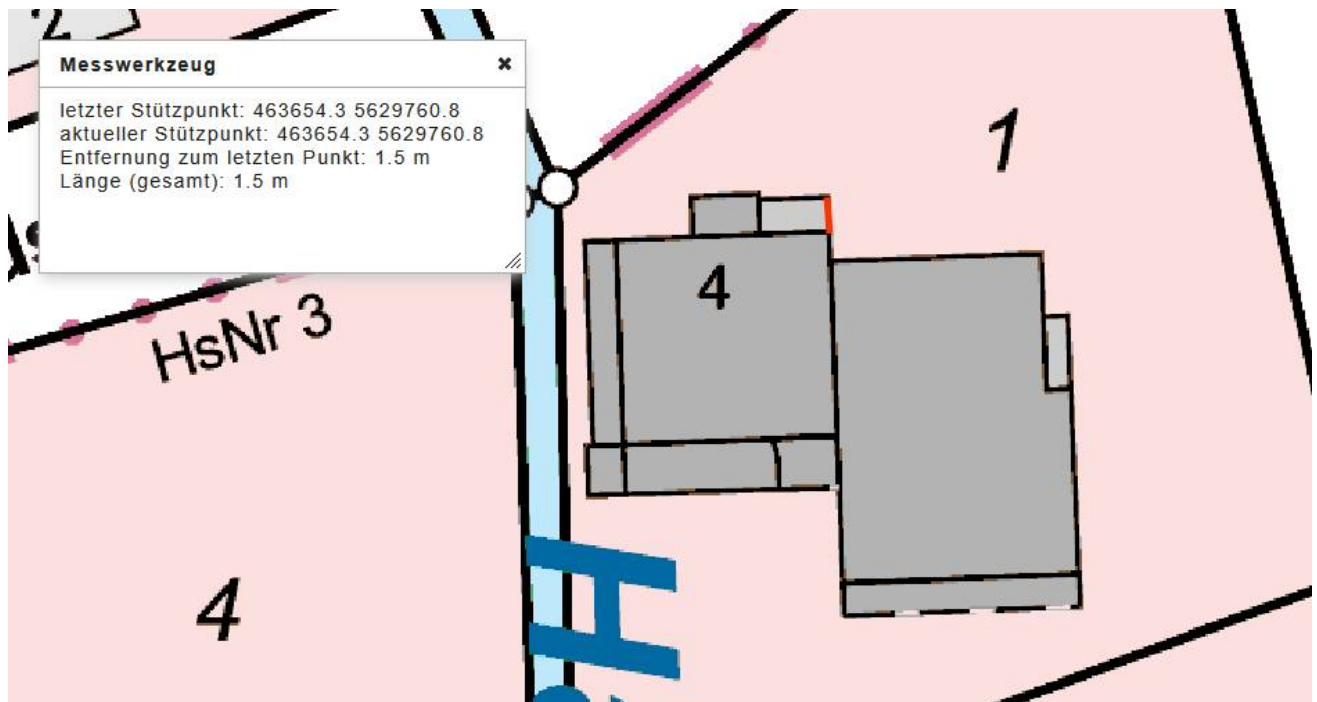
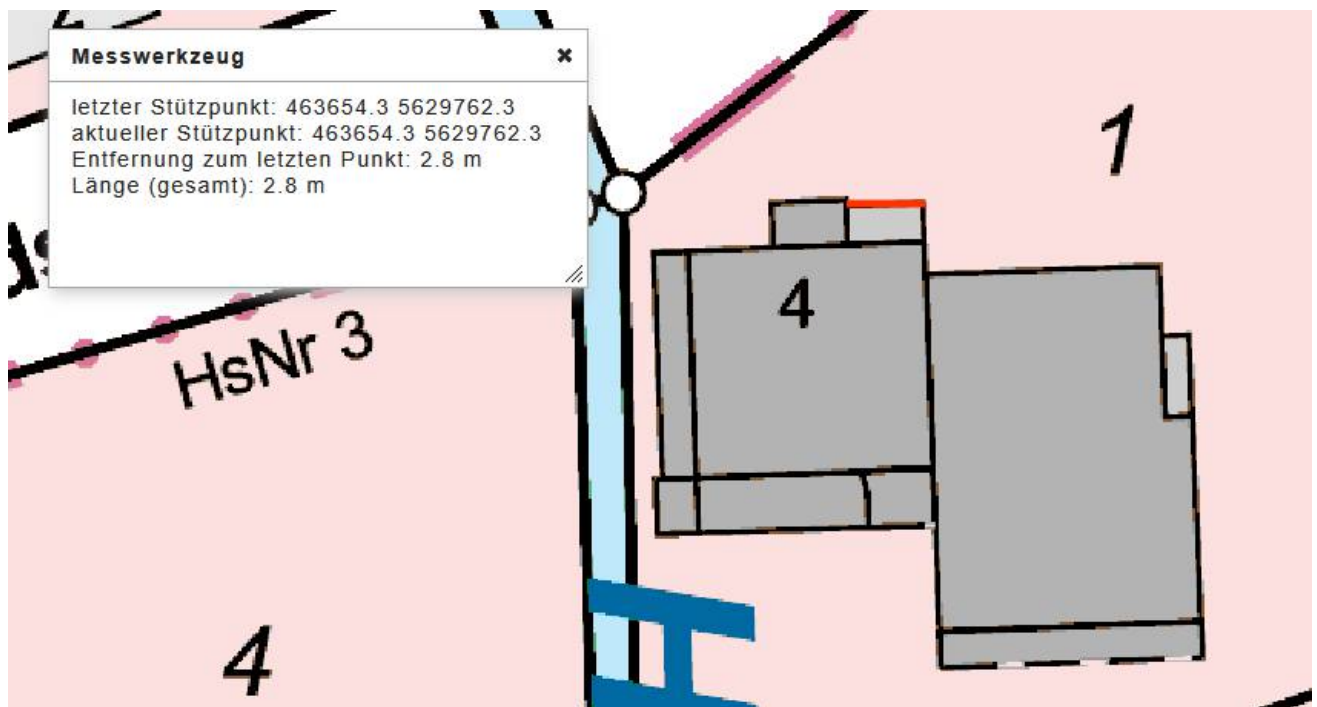
Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



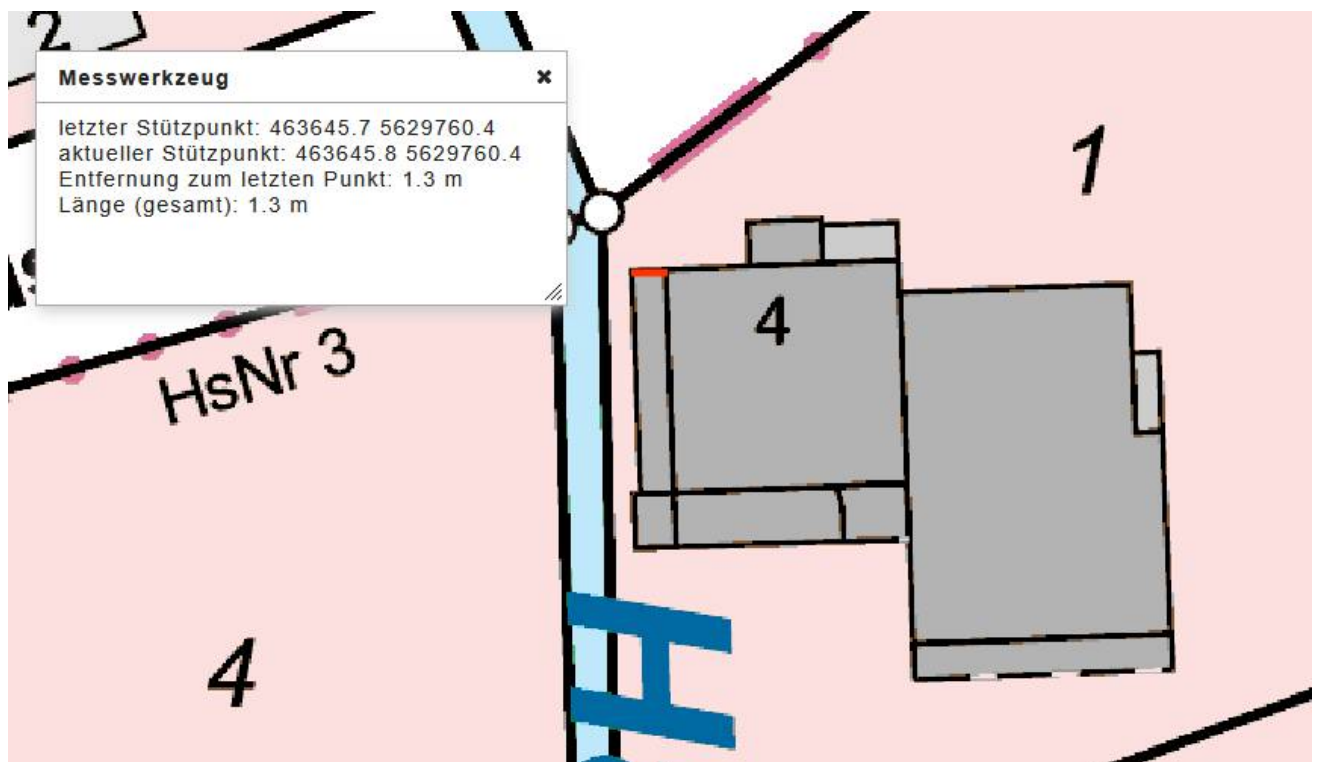
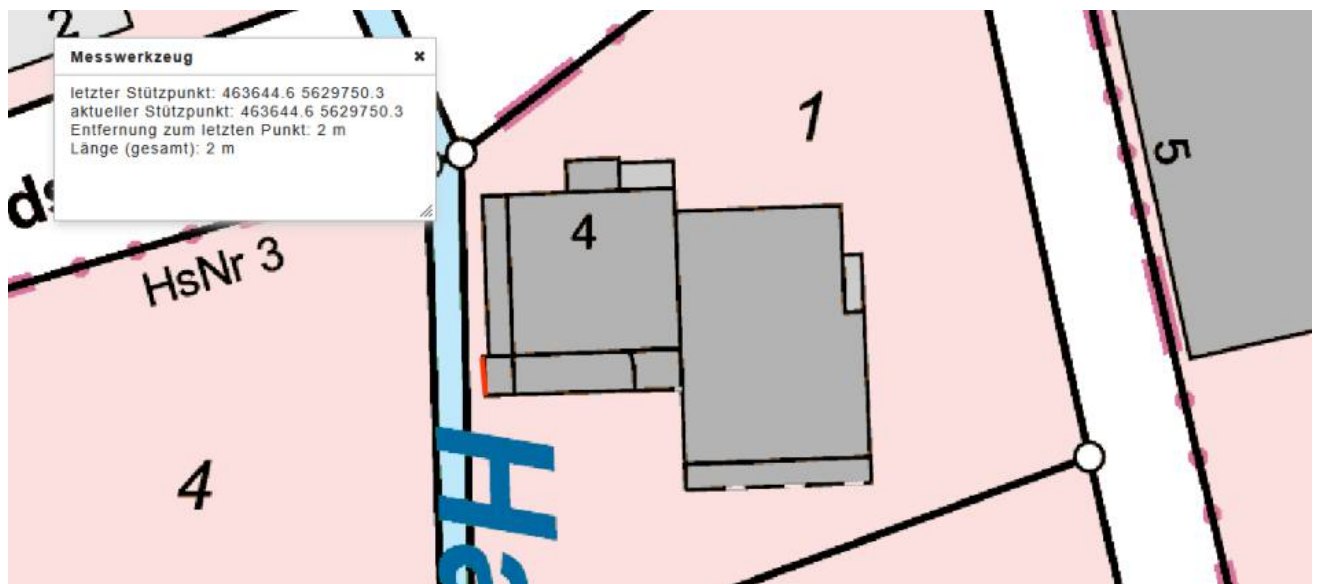
Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



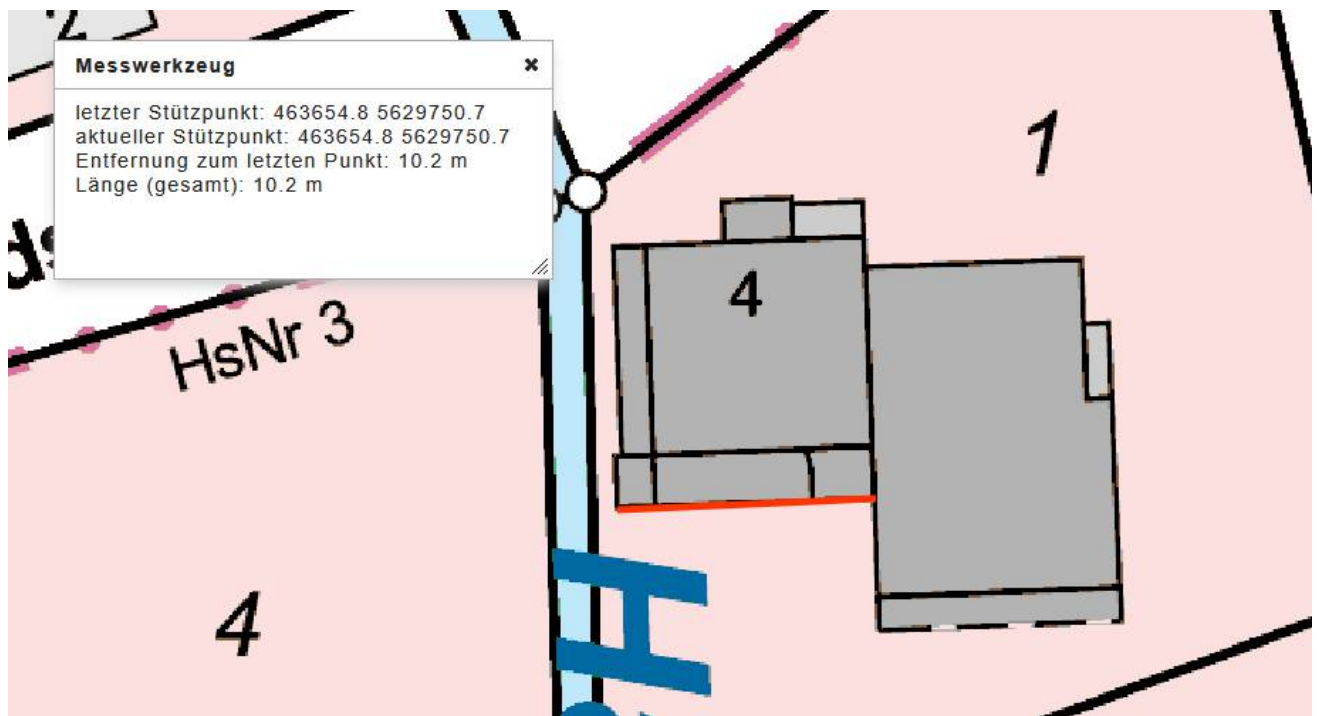
Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



Anlage 5.5: Maße aus dem Geoportal Hessen

Seite 1 von 1



Anlage 6:

Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen

Seite 1 von 6

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hauptgebäude (1), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg
Mieteinheit: Wohnfläche EG

Die Berechnung erfolgt aus:
☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Vorbau	1	+		1,00	1,500	0,020	2,400	0,020	3,52	1,00	3,52	3,52	
2	Flur	2	+		1,00	0,900	0,020	2,400	0,020	2,09	1,00	2,09	2,09	
3	WC	3	+		1,00	0,850	0,020	1,300	0,020	1,06	1,00	1,06	1,06	
4	Speisekammer	4	+		1,00	0,850	0,020	1,300	0,020	1,06	1,00	1,06	1,06	
5	Flur	5	+		1,00	3,850	0,020	1,200	0,020	4,52	1,00	4,52	4,52	
6	Wohnzimmer	6	+		1,00	3,750	0,020	4,100	0,020	15,22	1,00	15,22	15,22	
7	Küche	7	+		1,00	3,850	0,020	3,300	0,020	12,56	1,00	12,56	12,56	
8	Esszimmer	8	-	Kamin	1,00	0,300	0,020	0,300	0,020	0,08	1,00	-0,08	12,15	
9	Esszimmer	8	+		1,00	3,750	0,020	3,300	0,020	12,23	1,00	12,23	12,15	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													52,18	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													117,88	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hauptgebäude (1), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg
Mietereinheit: Wohnfläche OG

Die Berechnung erfolgt aus:
☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Bad	1	+		1,00	1,850	0,020	2,800	0,020	5,09	1,00	5,09	5,09	
2	Flur	2	+		1,00	3,850	0,020	1,200	0,020	4,52	1,00	4,52	4,52	
3	Schlafen 2	3	+		1,00	3,850	0,020	3,300	0,020	12,56	1,00	12,56	12,56	
4	Schlafen 1	4	+		1,00	3,750	0,020	4,100	0,020	15,22	1,00	15,22	15,22	
5	Wohnen	5	-	Kamin	1,00	0,200	0,020	0,200	0,020	0,03	1,00	-0,03		
6	Wohnen	5	+		1,00	3,750	0,020	3,300	0,020	12,23	1,00	12,23	12,20	
7	Loggia	6	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,500	0,020	4,400	0,020	6,48	0,25	1,62	1,62	
Summe Wohnfläche Mietereinheit													51,21	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													117,88	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Hauptgebäude (1), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg
Mieteinheit: Wohnfläche DG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (05.03.2026)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Gast	1	-	Kamin	1,00	0,400	0,020	0,400	0,020	0,18	1,00	-0,18	9,97	
2	Gast	1	+		1,00	3,750	0,020	2,000	0,020	7,39	1,00	7,39	9,97	
3	Gast	1	+		0,50	3,750	0,020	1,500	0,020	2,76	1,00	2,76	9,97	
4	Flur	2	+		1,00	3,850	0,020	1,200	0,020	4,52	1,00	4,52	4,52	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													14,49 m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													117,88 m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Hauptgebäude (1), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

☒ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Anbau Treppe OG	+	1,00	2.800	1.500	a		4,20		
2	Anbau Treppe EG	+	1,00	2.800	1.500	a		4,20		
3	Anbau Treppe KG	+	1,00	2.800	1.500	a		4,20		
4	Anbau OG	+	1,00	2.700	1.600	a		4,32		
5	Anbau EG	+	1,00	2.700	1.600	a		4,32		
6	Anbau KG	+	1,00	2.700	1.600	a		4,32		
7	DG	+	1,00	8.600	8.300	a		71,38		
8	OG	+	1,00	8.600	8.300	a		71,38		
9	EG	+	1,00	8.600	8.300	a		71,38		
10	KG	+	1,00	8.600	8.300	a		71,38		
11	KG	+	1,00	8.300	1.300	a		10,79		
Summe							321,87			
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								321,87		

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Anbau-Flachdach (2), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg

- Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

☒ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Anbau Treppe	+	1,00	1,130	1,100	a		1,24		
2	EG	+	1,00	6,230	8,000	a		49,84		
3	KG	+	1,00	6,230	8,000	a		49,84		
Summe							100,92			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							100,92			m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Anbau-Giebedach (2), Waldstraße 4, 35239 Steffenberg

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

☒ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

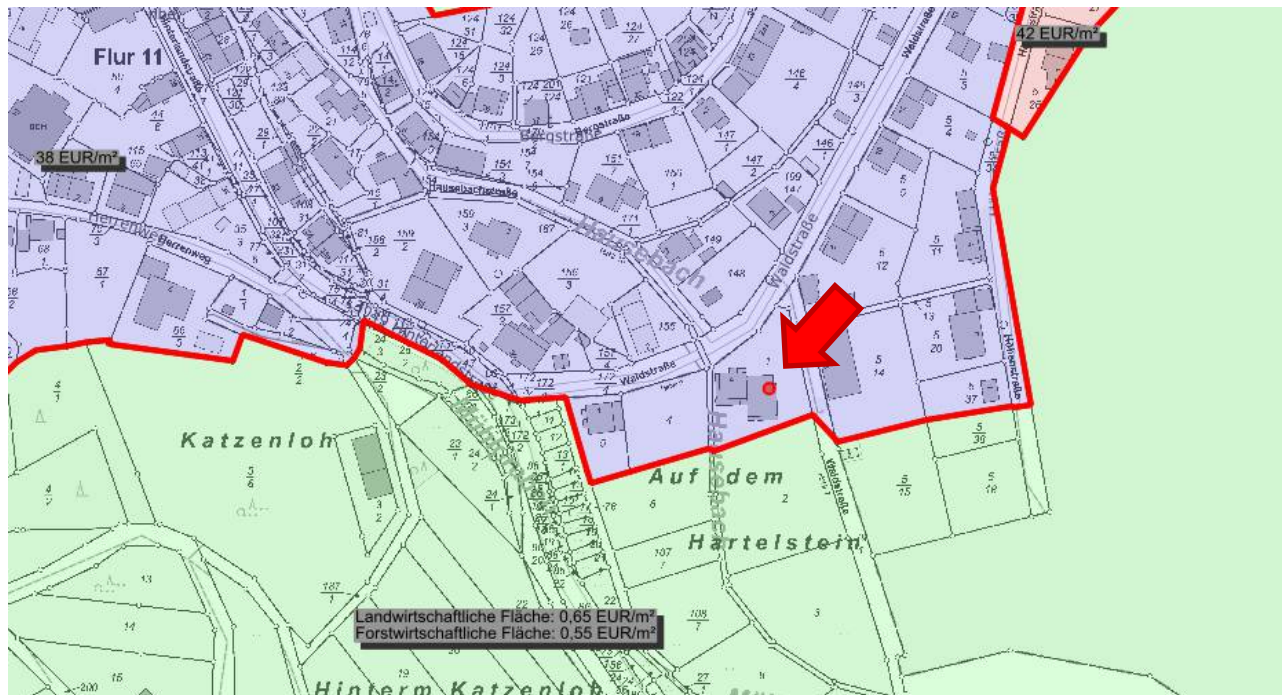
☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	6,270	8,000	a		50,16		
2	EG	+	1,00	6,270	8,000	a		50,16		
3	KG	+	1,00	6,270	8,000	a		50,16		
Summe							150,48			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								150,48		m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 8: Teilungsplan mit Sondernutzungsrechten

