

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Auftraggeber
Amtsgericht Fritzlar
Schladenweg 1
34560 Fritzlar

Simone Mäckler Dipl. Ing. Architektin
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel

Telefon: 0561/70 555 175
Internet: www.maeckler.de
E-Mail: kontakt@maeckler.de

Datum: 17. Februar 2026
Mein Az.: 2025 36 519 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Ein-/Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 34590 Wabern / Uttershausen, Heerstraße 9**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung (von außen) 30.01.2026

Verkehrswert **170.000 €**

Aktenzeichen **06 K 1/25**



Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem älteren sowie einem neueren Einfamilienhaus und einer Garage. Die beiden Gebäude wurden baulich miteinander verbunden. Die Ausstattung des neueren Gebäudeteils wurde in den vergangenen Jahren in Teilbereichen modernisiert, während die Ausstattung des älteren Gebäudeteils als überaltert einzustufen ist. Das Objekt befindet sich in Wabern, Ortsteil Uttershausen, in einfacher Wohnlage. Die Vermietungs- und Vermarktungschancen werden insgesamt als verhalten beurteilt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 17 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in vier 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 Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation, Hausverwaltung.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.1	Gebäude	9
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.1.2	Ausführung und Ausstattung.....	10
3.1.3	Angaben zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren (beide Gebäudeteile).....	13
3.2	Nebengebäude / Stellplätze	15
3.3	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung	21

4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
4.5	Ertragswertermittlung	30
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	31
4.5.3	Ertragswertberechnung	33
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	34
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	36
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	37
4.6.5	Verkehrswert.....	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	41
6	Anlagen.....	42
6.1	Anlage 1: Übersicht	42
6.2	Anlage 2: Übersichtskarte / nicht maßstabsgerecht.....	43
6.3	Anlage 3: Wohnimmobilien Makrolage.....	44
6.4	Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte / nicht maßstabsgerecht	45
6.5	Anlage 5: Grundriss Kellergeschoss / nicht maßstabsgerecht.....	46
6.6	Anlage 6: Grundriss Erdgeschoss / nicht maßstabsgerecht.....	47
6.7	Anlage 7: Grundriss Dachgeschoss / nicht maßstabsgerecht.....	48
6.8	Anlage 8: Schnitt A-B / nicht maßstabsgerecht	49
6.9	Anlage 9: Querschnitt A-B / nicht maßstabsgerecht	50
6.10	Anlage 10: Ostansicht / nicht maßstabsgerecht	51
6.11	Anlage 11: Nordansicht / nicht maßstabsgerecht	52
6.12	Anlage 12: Aufstellung der Gebäude-Grundflächen.....	53
6.13	Anlage 13: Aufstellung der Wohnflächen	54
6.14	Anlage 14: Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen	58
6.15	Anlage 15: Information zu Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet/	59
6.16	Anlage 16: Information zu Bodenrichtwerten Stichtag 01.01.2024.....	60
6.17	Anlage 17: Auszug aus der Fotodokumentation - von innen und außen -.....	61

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei miteinander verbundenen, ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Einzelgarage.
Unterstellte Folgenutzung:	Wohnnutzung.
Objektadresse:	Heerstraße 9, 34590 Wabern / Uttershausen.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Uttershausen, Lfd. Nr. 4, Blatt 586.
Katasterangaben:	Gemarkung Uttershausen, Flur 5, Flurstück 9/20 (772 m²).

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Fritzlar Schladenweg 1 34560 Fritzlar
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Fritzlar bekannt (Datenschutz).
Sonstige Beteiligte:	Sonstige Beteiligte sind dem Amtsgericht Fritzlar bekannt (Datenschutz).

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Fritzlar vom 24.09.2025 soll nach § 74 a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie der Wert des mitzuversteigern- den Zubehörs ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag:	30.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	30.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige und Schuldnerin zu 1. Der Ortstermin fand von innen und außen statt, ein Aufmaß wurde durchgeführt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von den Auftraggebern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">* Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500* Grundbuchauszug vom 24.01.2025* Information aus dem Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. erstellt: <ul style="list-style-type: none">* Grundrisse, Schnitt des Objektes* Aufstellung der Wohnflächen und Berechnung der BGF

- * Lage- und Gebäudebeschreibung
- * Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Homberg 2025)
- * Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen
- * Auskunft aus dem Fachinformationssystem Grund und Trinkwasserschutz Hessen
- * Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Mietzinsen etc. der Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – Geodaten online und Fa. ongeo

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen.
Landkreis:	Schwalm-Eder-Kreis.
Ort und Einwohnerzahl:	Uttershausen mit ca. 620 Einwohnerinnen und Einwohnern ist ein Ortsteil der Gemeinde Wabern mit insgesamt ca. 7.400 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Nächstgelegene größere Städte:	Kleinstadt Fritzlar (ca. 10 km entfernt). Kassel Zentrum (ca. 30 km entfernt).
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 178 km entfernt).
Bundesstraße/n:	B 253 (ca. 1,5 km entfernt), B 254 (ca. 5 km entfernt).
Autobahnzufahrt/en:	A 49 AS-Wabern (ca. 5 km entfernt).
Bahnhof:	RE-Bahnhof Wabern (ca. 3,5 km entfernt). ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe (ca. 37 km entfernt).
Flughafen:	Paderborn/Lippstadt (ca. 110 km entfernt). Frankfurt / Main Flughafen (ca. 158 km entfernt).

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage

Geschäfte des tägl. Bedarfs:	Ab ca. 3 km entfernt.
Kitas und Schulen:	Ab ca. 2 km entfernt.
Ärzte und Apotheken:	Ab ca. 2,5 km entfernt.
ÖPNV:	Bushaltestelle ca. 200 m entfernt.
Sonstige Dienstleister:	Sind in der Mikrolage wenige vorhanden.
Verwaltung/ Stadtverwaltung:	In ca. 2,5 km Entfernung vorhanden.
Mikrolageeinschätzung:	9 = Sehr einfach

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit wohnbaulichen Nutzungen.
Beeinträchtigungen:	Keine.
Topografie:	Das Grundstück fällt erheblich von Nordwesten nach Südosten.

2.2 Gestalt und Form

Flurstück Nr. 9/20

Straßenfront:	Ca. 16 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 52 m.
Grundstücksgröße Flurstück 9/20:	772 m ² .

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/en:	Anliegerstraße mit wenig Verkehr.
Straßenausbau:	Die Erschließungsstraße ist ausgebaut, die Fahrbahn bituminös befestigt. Ein einseitiger, gepflasterter Gehweg ist vorhanden. Straßenbeleuchtung ist im Bereich der Heerstraße vorhanden. Parkmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Straßenraum.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser und Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden, Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Durch die Garage besteht eine Grenzbebauung zum Flurstück 9/18. Da diese als Bestandsbebauung zu werten ist, ergibt sich hieraus kein werterheblicher Einfluss.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Altflächen (vgl. Anlage 14):	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 28.01.2026 <i>„beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Uttershausen, Flur 5, Flurstück 9/20 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet (vgl. Anlage 15):	Nach Recherche im Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen ist das Gebiet als Heilquellenschutzgebiet der Zone 1 ausgewiesen. Für bestehende Gebäude sind daraus weder Wertminderungen noch Werterhöhungen abzuleiten.

Anmerkung

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug von Uttershausen, Stand 24.01.2025, vor.</p> <p>In Abteilung II des Grundbuchs von Uttershausen, Blatt 586, ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) zugunsten von (Datenschutz) und (Datenschutz) in Gütergemeinschaft, gemäß Bewilligung vom 24.06. /</p>
---------------------------------------	---

15.09.2005 (UR-Nr. 142, 215/2005, Notar (Datenschutz)), eingetragen am 27.09.2005, vermerkt.

Nach den der Auftragnehmerin vorliegenden Informationen sind beide Wohnungsrechtsberechtigten verstorben. Da es sich bei dem Wohnungsrecht um ein höchstpersönliches Recht handelt, ist dieses mit dem Tod der Berechtigten erloschen. Eine Grundbuchberichtigung ist bislang nicht erfolgt.

Zum Wertermittlungsstichtag bestehen somit keine wertrelevanten Belastungen aus der vorgenannten Eintragung; ein werterheblicher Einfluss wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB nicht berücksichtigt.

Abt. III:

Eintragungen, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Eine abschließende Beurteilung ist dem Versteigerungsbericht zu entnehmen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Recherche 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:

Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses nicht vor.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Kommunale Förderprogramme:

Laut Internetrecherche sind Förderprogramme (Hauskauf, Sanierung, Modernisierung etc.) weder seitens der Gemeinde Wabern noch seitens des Schwalm-Eder-Kreises aufgelegt. Verbindliche Auskünfte können die zuständigen Behörden erteilen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt laut Internet-recherche kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass sich Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des bis zum Wertermittlungstichtag realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücks-quali- tät): Baureifes Land.

Beitragsrechtlicher Zustand: Es wird davon ausgegangen, dass bei dem Bewertungsobjekt keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ausstehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise telefonisch bzw. im Internet eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation, Teilungserklärung, Hausverwaltung

Die Wohnräume des neueren Gebäudeteils werden von der Schuldnerin zu 1 bewohnt. Eine Hausverwaltung ist nicht beauftragt. Eine Teilungserklärung liegt nicht vor. Aufgrund der bestehenden internen Gebäudestruktur erscheint eine Nutzung als klassisches Zweifamilienhaus nur eingeschränkt realisierbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von innen und außen sowie die 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 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.

3.1 Gebäude

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zwei miteinander verbundene, ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss sowie eine Einzelgarage.
Baujahr östliches Wohngebäude:	Ca. 1966
Baujahr westliches Wohngebäude:	Ca. 1946
Garage:	Das Baujahr ist nicht bekannt; im Rahmen der Modellrechnung wird hilfsweise das Baujahr 1979 zugrunde gelegt.
Mögliche geringe Abweichungen der jeweiligen Baujahre wirken sich nicht auf die Wertermittlung aus, da neben Faktoren wie Lage des Objektes, Ausstattungsstandard, Wohnungsgrößen etc. Gebäude- und Bauteile in Baualtersklassen eingruppiert werden und gemeinsam mit den weiteren in Ansatz gebrachten Parametern sachverständig angepasst werden.	
<i>Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre</i>	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. der obersten Geschossdecke:	Laut Aussage ist eine Wärmedämmung entsprechend den jeweiligen Baujahren vorhanden. Die Dacheindeckung wurde in den letzten Jahren nicht erneuert.
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	Ist nicht erfolgt.
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.):	Ist nicht erfolgt.
Modernisierung der Heizungsanlage:	Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine unmittelbare Austauschpflicht für den derzeitigen Eigentümer. Nach Maßgabe des § 72 GEG ist bei einem Eigentümerwechsel davon auszugehen, dass für den neuen Eigentümer eine Austauschverpflichtung entsteht, sofern der Heizkessel zu diesem Zeitpunkt ein Alter von mehr als 30 Jahren aufweist.
Wärmedämmung der Außenwände / Erneuerung der Fassadenbekleidung:	Ist nicht erfolgt.
Modernisierung von Bädern / WCs etc.:	Eines der beiden Bäder ist erneuert.
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Wände, Decken und Fußböden:	Ist teilweise erfolgt.
Nutzungsänderung:	Ist nicht bekannt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Prüfung ist nicht Gegenstand des Auftrages und ist nicht erfolgt.
Außenansicht:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei baulich miteinander verbundene Wohngebäude in konventioneller Massivbauweise. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig ausgeführt und verfügen jeweils über ein steiles Satteldach mit Ziegeleindeckung sowie zwei bekleidete Schleppgauben. Die Fassaden sind überwiegend hellgelb verputzt, teilweise weiß abgesetzt mit hell verputztem, bzw. bekleidetem Sockel. Die Fenster sind mehrheitlich mit Rollläden ausgestattet.

An das rechte Gebäude schließt sich eine Garage in massiver Bauweise und flach geneigtem Dach an.

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart beide Gebäude: Massivbau.

Fundamente

Westliches Gebäude: Ist nicht bekannt.

Östliches Gebäude: Wie vor.

Außenmauerwerk

Westliches Gebäude: Ziegelmauerwerk.

Östliches Gebäude: Ziegelmauerwerk.

Fassadenbekleidung (beide Gebäudeteile): Bekleidung mehrheitlich mit hellem Putz. Die Gauben sind mit kleinformigen Faserzementplatten bekleidet.

Innenmauerwerk

Westliches Gebäude: Ziegelmauerwerk o.ä., näheres ist nicht bekannt.

Östliches Gebäude: Ziegelmauerwerk o.ä., näheres ist nicht bekannt.

Geschossdecken

Westliches Gebäude: Betondecken nach Statik.

Östliches Gebäude: Betondecken nach Statik.

Geschosstreppen

Westliches Gebäude: Betontreppe mit Werksteinbelag.

Östliches Gebäude: Wsl. Holztreppe mit PVC-Belag o.ä.

Kellertreppen als Betontreppen ohne Belag.

Dach (beide Gebäudeteile):

Dachkonstruktion: Giebeldach in Holzbauweise, mit zwei Schleppgauben und wenigen Dachflächenfenstern, Dachneigung ca. 47°.

Dacheindeckung: Ziegeleindeckung, ziegelfarben. Schornsteinbekleidungen Kaminschindeln.

Dachdämmung: Ist nicht bekannt.

Dachentwässerung: Halbrunde Rinne mit Fallrohren aus Zinkblech und Kunststoff.

Schneefanggitter: Sind nicht vorhanden.

Wartungstritte: Sind nicht vorhanden.

Schornstein: Mit Sicht von außen wurden beide Schornsteinköpfe saniert und ein Ton- bzw. Schamotterrohr eingezogen.

Fenster und Türen

Fenster (beide Gebäudeteile):

Erd- bis Dachgeschoss: Ältere Kunststofffenster doppelt verglast, im östlichen Gebäudeteil mit Unterputzrollläden. Ältere Dachflächenfenster und ältere Kunststofffenster in den Gauben. Giebelfenster- und Türen aufgrund heruntergelassener Rolläden nicht sichtbar.

Keller: Teilweise ältere Holzfenster, aber auch Füllung aus Glasbausteinen und übliche Stahlkellerfenster mit Mäuseschutzgitter.

Innenfensterbänke:	Aus Naturstein und Faserzementplatten.
Außenfensterbänke:	Ziegelfensterbänke.
Rollläden:	Sind bei dem östlichen Gebäude vorhanden.

Türen (beide Gebäudeteile):

Hauseingangstür:	Einflügelige Holztür mit ornamentverglasten Feldern. Es handelt sich um den Zugang zu beiden Gebäudeteilen.
Innentüren:	Ältere Türen mit glatten Oberflächen, teilweise lackiert, teilweise mit Glasausschnitten oder Glasfeldern. Kellertüren teilweise als Stahltüren.
Überdachung:	Ein Vordach in Holzbauweise als Verbindungs konstruktion zwischen dem Gebäude und der Garage ist vorhanden.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss

Westliches Gebäude:	Kellerräume, Flur- und Treppenhausebereiche.
Östliches Gebäude:	Kellerräume, Waschküche / Heizungsraum, Flur- und Treppenhausebereiche.
Erdgeschoss (beide Gebäude):	Eingangsflur, zwei Bäder, drei Wohn- / und Schlafräume, Treppen.
Obergeschoss (beide Gebäude):	Küche, Balkon, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellkammern, Flur- und Treppenhausebereiche.

Dachgeschoss

Westliches Gebäude:	Drei Wohnräume, einer als gefangener Raum, Flur und Treppenhausebereiche.
Spitzboden:	Der Spitzboden war zum Ortstermin nicht zugänglich. Laut vorliegenden Informationen und Planunterlagen ist dieser weder ausgebaut noch ausbaubar.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (beide Gebäudeteile)

Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Unterschiedliche Beläge: Fliesen im Eingang, sonst Laminat o.ä.
Wandbekleidungen:	Unterschiedliche Beläge: Raufaser und Tapete in unterschiedlichen Dekoren.
Deckenbekleidungen:	Mehrheitlich Raufaser. Im Flur und Bad 1 mit Downlights.

Obergeschoss

Bodenbeläge:	Unterschiedliche Beläge: Fliesen in Küche, Flur und Treppenhause, sonst Laminat o.ä.
Wandbekleidungen:	Unterschiedliche Beläge: Raufaser und Tapete in unterschiedlichen Dekoren, Fliesen im Bereich der Objekte.

Deckenbekleidungen: Mehrheitlich Raufaser. In der Küche Paneele, Tapete und Raufaser.

Dachgeschoss

Bodenbeläge: Unterschiedliche Beläge: Textilbeläge und Holzdielenboden.

Wandbekleidungen: Unterschiedliche Beläge: Teilweise Holzpaneele, teilweise Raufasertapete, aber auch ohne Oberbelag.

Deckenbekleidungen: Holzpaneele und Raufasertapete.

Balkon

Bodenbelag: Feinsteinzeugfliesen in Terrakottaoptik.

Geländer: Holzbrüstungsgeländer.

Kellergeschoss

Bodenbeläge: Mehrheitlich Fliesen unterschiedlicher Ausführung.

Wandbekleidung: Mehrheitlich Putz gestrichen.

Deckenbekleidung: Wie vor.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung (beide Gebäudeteile)

Elektroinstallation: Mehrheitlich zweipolige Ausführung der Elektroinstallation. Die Unterverteilung der derzeit bewohnten Wohnung wurde wsl. erneuert.

Heizungsanlage: Es ist eine Öl-Niedertemperaturheizung des Fabrikats Oertli-Rohleder, Baujahr 1998, installiert. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine unmittelbare Austauschpflicht für den derzeitigen Eigentümer. Nach Maßgabe des § 72 GEG ist bei einem Eigentümerwechsel davon auszugehen, dass für den neuen Eigentümer eine Austauschverpflichtung entsteht, sofern der Heizkessel zu diesem Zeitpunkt ein Alter von mehr als 30 Jahren aufweist.

Öltankanlage: Kunststoff-Öltankanlage 5 x 1.000 l.

Heizkörper: Ältere Stahlröhrenheizkörper und Plattenheizkörper.

Thermostate: Sind vorhanden.

Warmwasserversorgung: Über Heizungsanlage.

Warmwasserspeicher: Ist nicht vorhanden.

Sanitäre Installationen

Bad 1: Modernisiertes Bad mit WC, Waschbecken und bodengleicher Dusche. Die Wandfliesen sind weiß mit Bordüre ausgeführt, der Boden ist mit anthrazitfarbenen Fliesen belegt. Die Sanitäröbjekte sind weiß.

Bad 2: Nicht modernisiertes Bad mit WC, Waschbecken und Wanne. Die Wandfliesen sind rosa gemustert ausgeführt, der Boden ist ebenfalls mit farbigen Fliesen belegt. Die Sanitäröbjekte sind in grüner Farbgebung.

3.1.3 Angaben zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren (beide Gebäudeteile)

Energieausweis: Ist nicht bekannt / wurde nicht vorgelegt.

Heizung: Ölheizung (fossil).

Solarthermie

zum Heizen: Nein.

zur Wassererwärmung: Nein.

Photovoltaik: Nein.

Windkraft: Nein.

Geothermie/Umweltwärme: Nein.

Biomasse: Nein.

Solarpotenzial: Ja.

Sommerlicher Wärmeschutz: Teilweise (Rollläden).

Anlagen mit hohem Wasserverbrauch: Nein.

Anlagen zur Minimierung Wasserverbrauchs: Nein.

Anlagen zur Kühlung: Nein.

Lüftungsanlage: Nein.

Digitale smarte Messtechnik: Nein.

Smarte Haussteuerung: Nein.

Energiemanagementsystem: Nein.

E-Mobilitätsinfrastruktur: Nein.

Schallschutz: Aus den Baujahren.

Barrierefreiheit: Nicht gegeben.

Gebäudeschadstoffe: Nicht bekannt, aber aufgrund der Baujahre nicht auszuschließen.

Bemerkung zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren

Aufgrund des Baujahres sowie des Alters der wesentlichen Bauelemente (Fenster, Heizungsanlage), der fehlenden bzw. überalterten Dämmung im Dachgeschoss sowie der vorhandenen Heizkörpernischen weist das Gebäude insgesamt eher unterdurchschnittliche energetische Eigenschaften auf.

Wohnflächen

Westliches Gebäude: Ca. 94 m²

Östliches Gebäude: Ca. 48 m²

Gesamtwohnfläche Ca. 142 m²

Grundrissgestaltung (beide Gebäude): Die Raumaufteilung der Gebäude entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen. Sie ist ziemlich verschachtelt und weist sowohl sehr kleine Räume als auch teilweise gefangene Räume auf.

Raumhöhen (beide Gebäude))

Kellergeschoss:	Ca. 2,45 m.
Erd- und Obergeschoss:	Ca. 2,50 m.
Dachgeschoss:	Ca. 2,30 m sowie Dachschrägen.

Belichtung / Besonnung / Querlüften: Normal.

Insgesamt weist das Gesamtobjekt eine eher durchschnittliche Wohnfläche sowie durchschnittliche Raumhöhen auf. Es verfügt über einen Balkon und einen großen Garten. Der bauliche Zustand ist überwiegend als ordentlich zu bezeichnen, teilweise jedoch recht überaltert.

Besondere Einrichtungen, Kamin, Küchenausstattung (beide Gebäudeteile)

Einbauküche: Ist vorhanden. Ein Zeitwert wurde in Ansatz gebracht.

Kaminofen o. ä.: Ist vorhanden. Ein Zeitwert wurde in Ansatz gebracht.

Besondere Bauteile (beide Gebäudeteile)

Besondere Bauteile: Balkon.
Zwei Schleppdachgauben.

Bauschäden / Baumängel / Sanierungs- und Erhaltungserfordernisse

Baumängel- und Bauschäden: An einigen Außenwänden des Kellergeschosses ist leichte Feuchtigkeit festzustellen, die zu Putzabplatzungen geführt haben. In zwei Räumen des Dachgeschosses ist der Wandbelag zu erneuern, ein älterer Wandschlitz zu schließen. Im Gebäude sind aufgrund des Alters einige kleine Maßnahmen durchzuführen. Weitere Baumängel oder Bauschäden konnten im Rahmen der zerstörungsfreien Besichtigung nicht festgestellt werden.

Schädlinge: Ist nicht bekannt.

Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung: Das Bewertungsobjekt weist eine durchschnittliche Wohnfläche sowie durchschnittliche Raumhöhen auf. Wertbeeinflussend positiv wirken sich der vorhandene Balkon sowie der große Garten aus. Der bauliche Zustand ist überwiegend als ordentlich einzustufen, jedoch bestehen in Teilbereichen altersbedingte Abnutzungen und ein entsprechender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. An einigen Außenwänden des Kellergeschosses sind leichte Feuchtigkeiterscheinungen mit daraus resultierenden Putzabplatzungen festzustellen. Weiterhin besteht in zwei Räumen des Dachgeschosses Erneuerungsbedarf des Wandbelags sowie die Notwendigkeit zur fachgerechten Schließung eines älteren Wandschlitzes. Darüber hinaus sind aufgrund des Alters des Gebäudes kleinere Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt wurden. Weitere erhebliche Baumängel oder Bauschäden wurden im Rahmen der zerstörungsfreien Besichtigung nicht festgestellt. Die Lage des Objektes in Wabern / Uttershausen ist als sehr einfach einzustufen und wirkt sich insgesamt wertmindernd auf den Verkehrswert aus (vgl. Anlage 3).

3.2 Nebengebäude / Stellplätze

Nebengebäude:	Holzschuppen und Zwischenbau Gebäude / Garage. Zeitwerte wurden in Ansatz gebracht.
Einfachgarage:	Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Dacheindeckung besteht aus einer Bitumenmaterial. Die Außenwände sind verputzt. Das Garagentor ist als Stahlschwinger ausgeführt.
Kfz-Stellplatz:	Ist vor der Garage vorhanden. Parken im öffentlichen Raum ist möglich.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.
Wege- und Hofbefestigungen:	Gepflasterte Flächen vor der Garage und zum Haupteingang.
Beleuchtung:	Ist nicht vorhanden.
Einfriedungen:	Beton- und Metallzäune mit geklinkerten Zaunpfosten.
Bepflanzungen:	Der Vorgartenbereich ist mit Rasenflächen und Büschen gestaltet. Im hinteren Gartenbereich dominiert Rasenfläche, ergänzt durch einige Büsche und Bäume. Aufgrund des zum Besichtigungszeitpunkt vorhandenen starken Schneeaufkommens waren weitergehende Details nicht erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 34590 Wabern / Uttershausen, Heerstraße 9 zum Wertermittlungstichtag 30.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Uttershausen	586	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Uttershausen	5	9/20	772 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird

jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	772 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	38,00 €/m²	B 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.01.2026	× 1,053	B 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	772	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 40,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	40,00 €/m²	
Fläche	×	772 m ²	B 3
beitragsfreier Bodenwert	=	30.880,00 € rd. 30.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2026 insgesamt **30.900,00 €**.

B 1 Quelle: Boris Hessen, Stichtag 01.01.2024

B 2 Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Richtwertstichtag bzw. Kaufdatum und dem Wertermittlungsstichtag sollen möglichst mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 15 Satz 1 ImmoWertV 21). Eine Umrechnung des Bodenwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgte mit Anpassungsfaktor 1,053 nach Angaben / 1 / und erfolgte Anpassungen des Bodenwertes der Jahre 2020 und 2022.

B 3 Die Grundstücksfläche ist dem Grundbuch entnommen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) 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 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

(Gewählt: 1, vgl. IMB-AfB-Homberg 2025, Seite 89).

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 21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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. Ausbauschlag) 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 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese

Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 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 21)

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 21)

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus Bj, ca. 1966	Einfamilienhaus Bj, ca. 1946	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	641,00 €/m² BGF	641,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
* Brutto-Grundfläche (BGF)	x	412,00 m²	139,20 m²	15,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.262,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	270.354,00 €	89.227,20 €	7.275,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	515.294,72 €	170.067,04 €	13.866,15 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	515.294,72 €	170.067,04 €	13.866,15 €
Alterswertminderung				
* Modell		linear	linear	linear
* Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
* Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	15 Jahre	14 Jahre
* prozentual		75,71 %	78,57 %	76,67 %
* Faktor	x	0,2429	0,2143	0,2333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	125.165,09 €	36.445,37 €	3.234,97 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.600,00 €	1.200,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	126.765,09 €	37.645,37 €	3.234,97 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	167.645,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 3.352,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 170.998,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.900,00 €
vorläufiger Sachwert	= 201.898,34 €
Sachwertfaktor	x 0,87
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 175.651,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 4.700,00 €
Sachwert	= 170.951,56 €
	rd. 171.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde auf der Grundlage der vorgelegten Berechnungen aus der Bauakte durchgeführt und stichprobenartig überprüft. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe

2005 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus Bj. ca. 1966

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	51,5 %	25,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen / oder vergleichbar

Außenwände	
Standardstufe 1	Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Tondachziegel, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Rollläden (manuell)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Stahlbetonrippendecken.
Standardstufe 3	Betondecken; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Holz, Harfentreppe, Trittschallschutz baujahresgemäß
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	Zwei Bäder mit WC, Dusche bzw. Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerter Niedertemperaturkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus Bj. ca. 1966

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	51,5	373,38
3	835,00	25,5	212,93
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,1			= 736,96

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 736,96 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

Objektgröße × 0,87

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 641,16 €/m² BGF
 rd. 641,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus Bj. ca. 1946

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				

Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	51,5 %	25,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen / oder vergleichbar

Außenwände	
Standardstufe 1	Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Tondachziegel, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Rollläden (manuell)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Stahlbetonrippendecken.
Standardstufe 3	Betondecken; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Holz, Harfentreppe, Trittschallschutz baujahresgemäß
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	Zwei Bäder mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest (zwei Bäder für beide Gebäudeteile)
Heizung	
Standardstufe 3	Eine Heizanlage für beide Gebäudeteile
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus Bj. ca. 1946

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	51,5	373,38
3	835,00	25,5	212,93
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,1			= 736,96

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	736,96 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
* Objektgröße	0,870

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 641,16 €/m² BGF
rd. 641,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00

3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/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: Einfamilienhaus Bj, ca. 1966

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
2 Schleppgauben (2,368 m ² x 1.800) + 2 x 1000	6.262,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.262,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus Bj, ca. 1966

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Schuppen	600,00 €
Verbindungsbau Garage / Wohngebäude (pauschal)	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kaminofen	500,00 €
Einbauküche	700,00 €
Summe	2.800,00 €

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 Immobilienmarktbericht für den Schwalm-Eder-Kreis 2025, Seite 89, wurde der Regionalfaktor mit 1 festgesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (167.645,43 €)	3.352,91 €
Summe	3.352,91 €

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.

Gewählt: 70 Jahre (Modelltreue, vgl. IMB-AfB-Homberg 2025, Seite 93).

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 Instandhaltungszustaus 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: Einfamilienhaus Bj, ca. 1966

Das ca. 1966 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 2,5 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	0,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		

Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,5	0,0		

Ausgehend von den 2,5 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 – 1966 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus Bj. ca. 1946 (für unterstellte Folgenutzung als Einfamilienhaus Bj. ca. 1946)

Das 1946 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 2,5 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	0,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,5	0,0		

Ausgehend von den 2,5 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 ($2026 - 1946 = 80$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 80 \text{ Jahre} =$) 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 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

Gewichtung der fiktiven Baujahre nach prozentualem Anteil BGF	BGF / m ²		%	Baujahr	Fiktives Baujahr	Fiktive RND
BGF-Gebäudeteil 1966	412,00	75	%	1966	1973	17
BGF- Gebäudeteil 1946	139,20	25	%	1946	1971	15
Gesamt	551,20	100			3944	
GND: 70 Jahre (vgl. IMB 2025, S. 93)						
Fiktives Baujahr gemittelt					1972	16

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das 1979 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- * der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- * dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1979 = 47$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$) 13 Jahren
- * und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

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 angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- * der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (IMB 2025 Seite 94ff) unter Hinzuziehung
- * des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- * eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- * des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt. Gewählt: 0,87

Ermittlung des Sachwertfaktors aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert

Bundesland	=	0,95
Gemeindegröße	+	0,92
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,87

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.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-4.400,00 €
* Beseitigung kleinerer Putzschäden etc. (pauschal)	-1.000,00 €	
* Malermäßige Überarbeitung zweier Räume (pauschal)	-3.000,00 €	
* Schließen des Wandschlitzes (pauschal)	-400,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
Weitere Besonderheiten		-300,00 €
* Erstellung eines Energieausweises	-300,00 €	
Summe		-4.700,00 €

4.5 Ertragswertermittlung**4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Bj. ca. 1966		Wohnen EG	20,20		6,80	137,36	1.648,32
	4	Wohnen OG	64,45		6,80	438,26	5.259,12
	5	Wohnen DG	8,91		6,80	60,59	727,08
Einfamilienhaus Bj. ca. 1946	1	Wohnen EG	25,56		6,80	173,81	2.085,72
	2	Wohnen DG	22,37		6,80	152,12	1.825,44
Garage	5		-		-	45,00	540,00
Summe			141,49	-		1.007,14	12.085,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.085,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.169,17 €
jährlicher Reinertrag	= 8.916,51 €
Reinertragsanteil des Bodens	
0,10 % von 30.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 30,90 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.885,61 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)	
bei LZ = 0,10 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,865
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 140.970,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 171.870,20 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 171.870,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 4.700,00 €
Ertragswert	= 167.170,20 €
	rd. 167.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- * aus dem Mietwertkalkulator Hessen (ZGGH)
- * aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- * aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- * aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Fa. ongeo)

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	141,49 m ² × 14,40 €/m ²	2.037,46 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		241,71 €
Summe			3.169,17 €

Liegenschaftszinssatz

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

- * der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (2025 IMB-AfB-Homborg 2025, Seite 104 ff) unter Hinzuziehung
- * des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- * eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- * des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt. Gewählt: 0,1

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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.

Gewählt: 70 Jahre (Modelltreue, vgl. IMB-AfB-Homborg 2025, Seite 106).

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 Unterhaltungsstaus 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 Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

Vgl. diesbezügliche Ableitungen in der Sachwertberechnung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **171.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **167.000,00 €**

4.6.4 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 guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[171.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 167.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 170.000,00 \text{ €}.$

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 34590 Wabern, Heerstraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Uttershausen	586	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Uttershausen	5	9/20

wird zum Wertermittlungstichtag 30.01.2026 mit rd.

170.000 €

in Worten: einhundertsiebzigttausend Euro geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Wabern, Heerstraße 9**Flur **5**Flurstücksnummer **9/20**Wertermittlungstichtag: **30.01.2026**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	40,03	772,00	30.900,00
Summe:			40,03	772,00	30.900,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus Bj, ca. 1966		412,00	93,56	1966	70	17
Gesamtfläche	Einfamilienhaus Bj. ca. 1946		139,20	47,93	1946	70	15
Gesamtfläche	Garage		15,00		1979	60	14

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	12.085,68	3.169,17 € (26,22 %)	0,10	0,87	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	218,39 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-33,22 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.201,50 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,07
Verkehrswert/Reinertrag:	19,07

Ergebnisse	
Ertragswert:	167.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	171.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	170.000,00 €
Wertermittlungstichtag	30.01.2026

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.

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

Die Auftragnehmerin 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 die Auftragnehmerin 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.

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.

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.

Kassel, den 12. Februar 2026

.....
Simone Mäckler
Dipl.-Ing. Architektin

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

PfandBG: Pfandbriefgesetz

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

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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 16.01. 2026) erstellt.

6 Anlagen

6.1 Anlage 1: Übersicht

Quelle: Google Earth

6.2 Anlage 2: Übersichtskarte / nicht maßstabsgerecht

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: OpenStreetMap Deutschland

6.3 Anlage 3: Wohnimmobilien Makrolage

Wohnimmobilien Makrolage

34590 Wabern Hess, Heerstr. 9

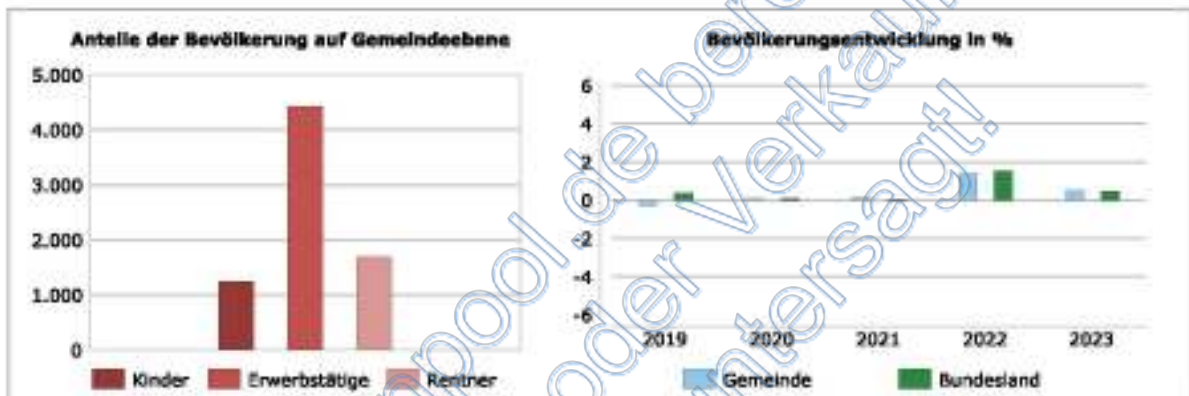
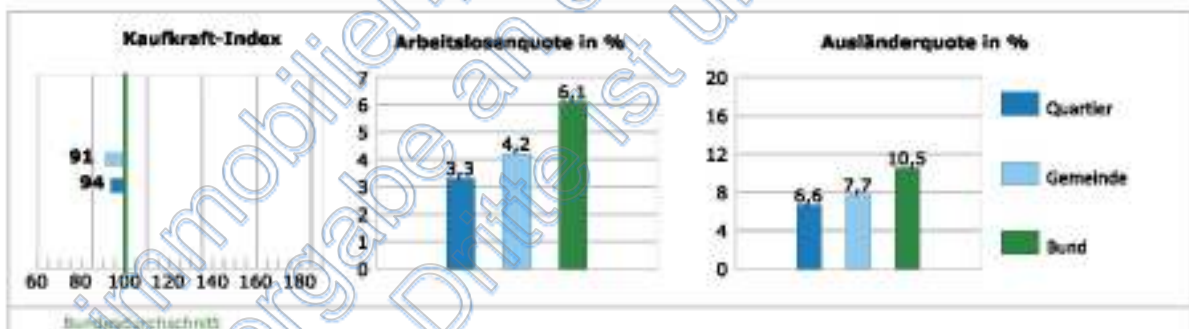


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Schwalm-Eder-Kreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (135,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Borken (Hessen), Stadt (5,9 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	7.364	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.857
Haushalte (Gemeinde)	3.334	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.600



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Problemkreis der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreis und -markt ermittelt.



Quelle:	MakroMarkt, mikro-Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbank Deutschland - Kennzahlentwicklung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 63998840 vom 02.02.2026 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo GmbH & Geoport 2026

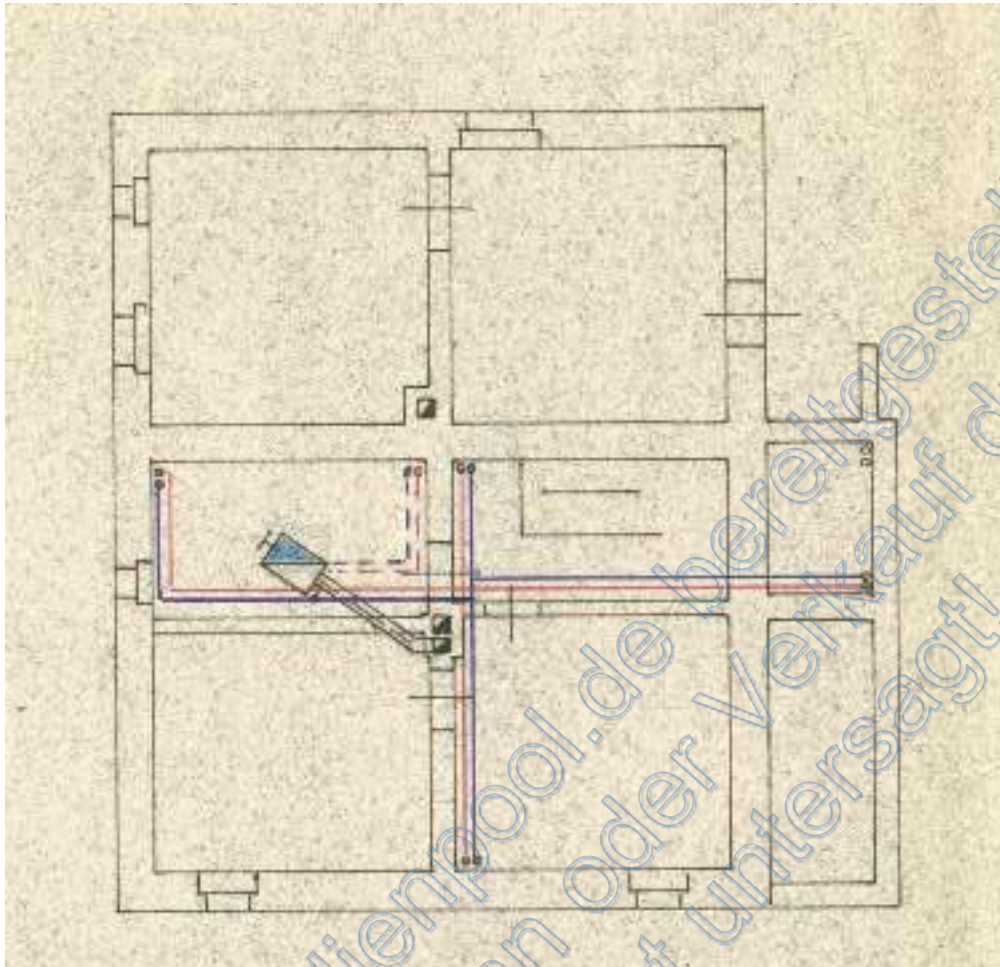
Seite 1

6.4 Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte / nicht maßstabsgerecht

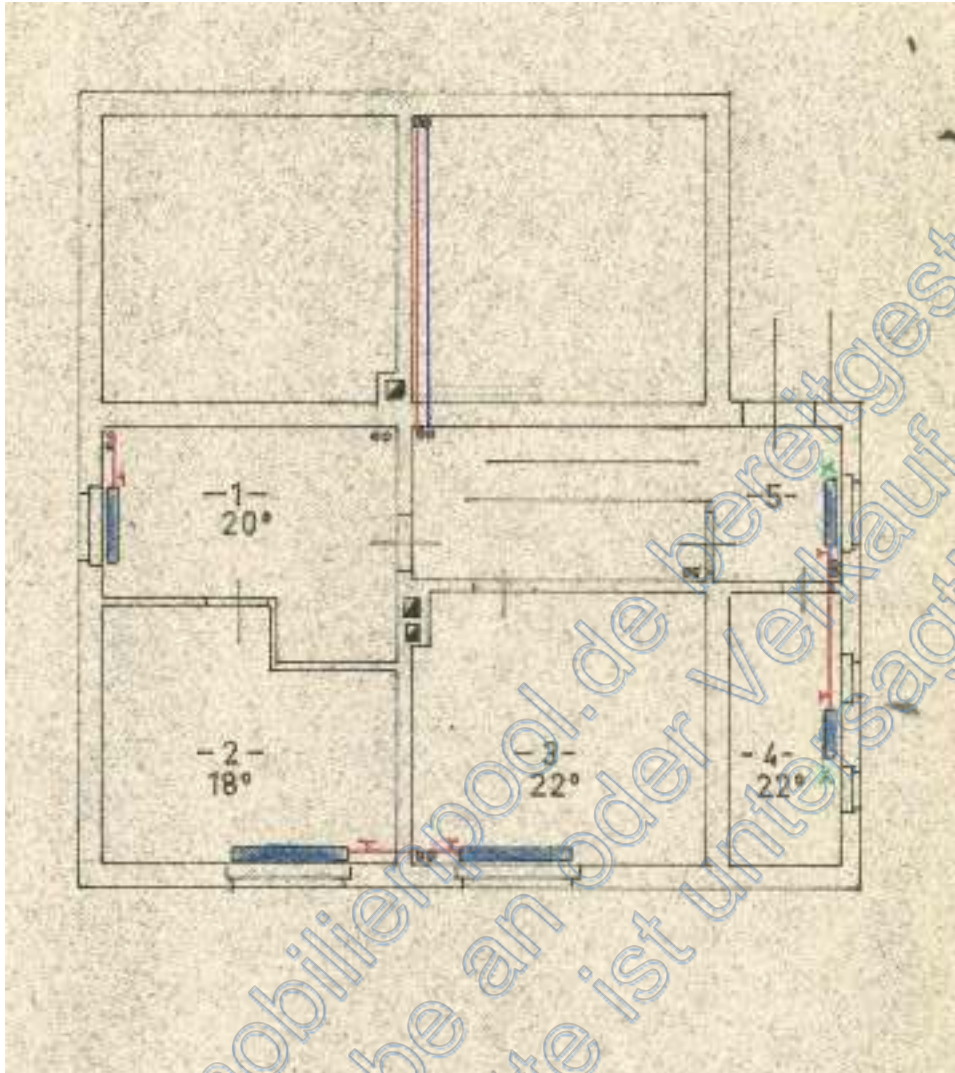
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Geodaten online)

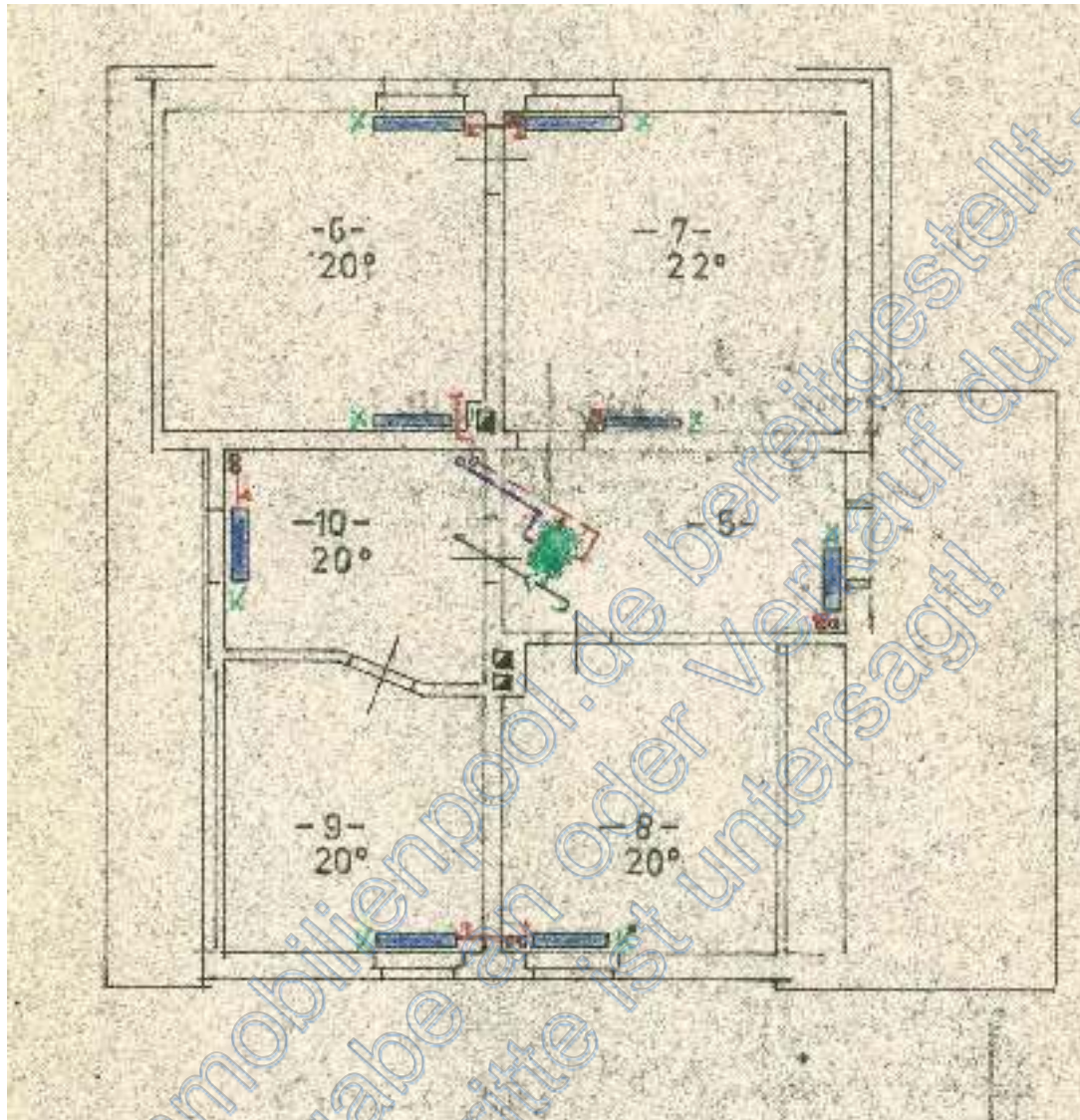
6.5 Anlage 5: Grundriss Kellergeschoss / nicht maßstabsgerecht



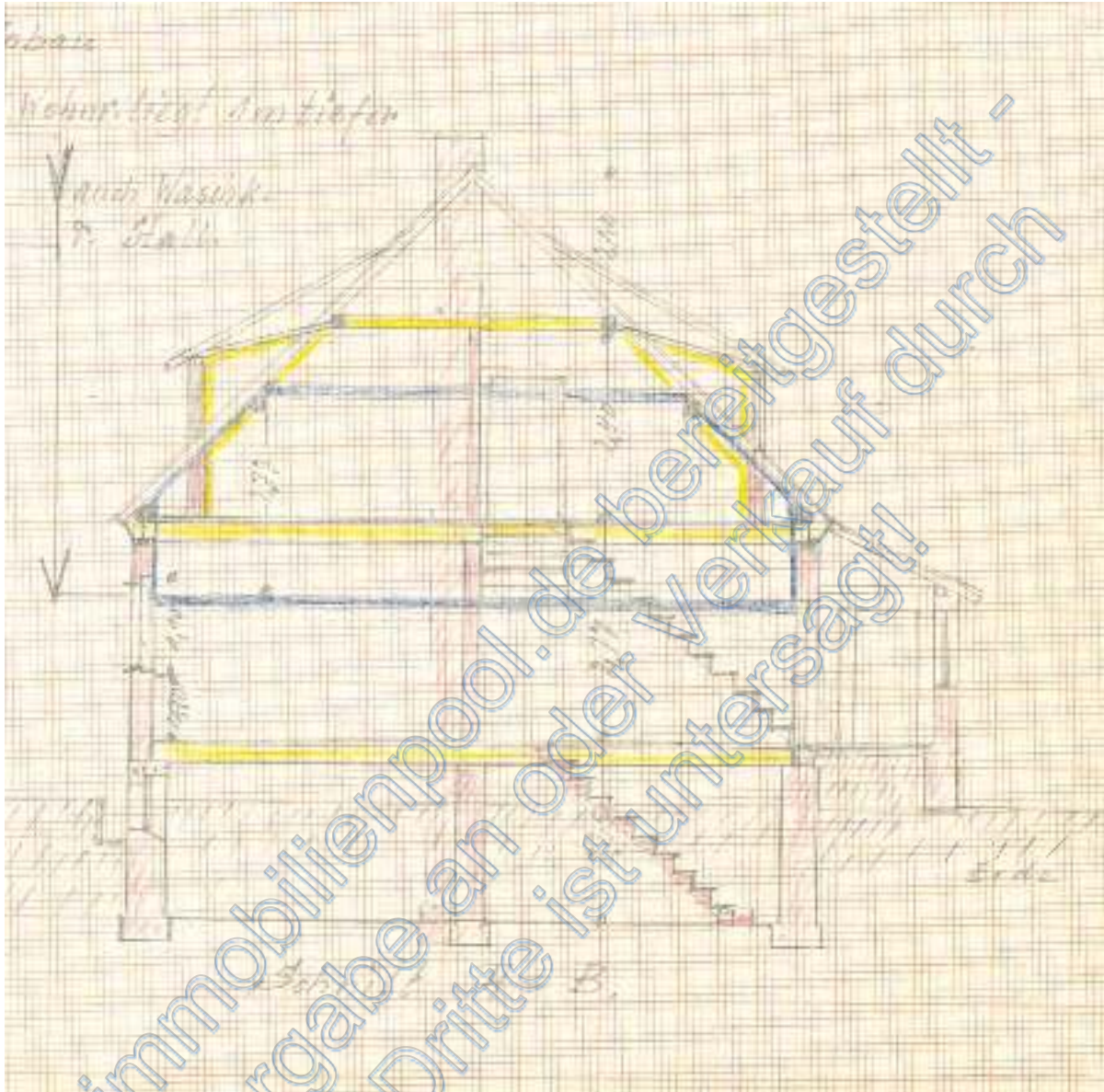
6.6 Anlage 6: Grundriss Erdgeschoss / nicht maßstabsgerecht



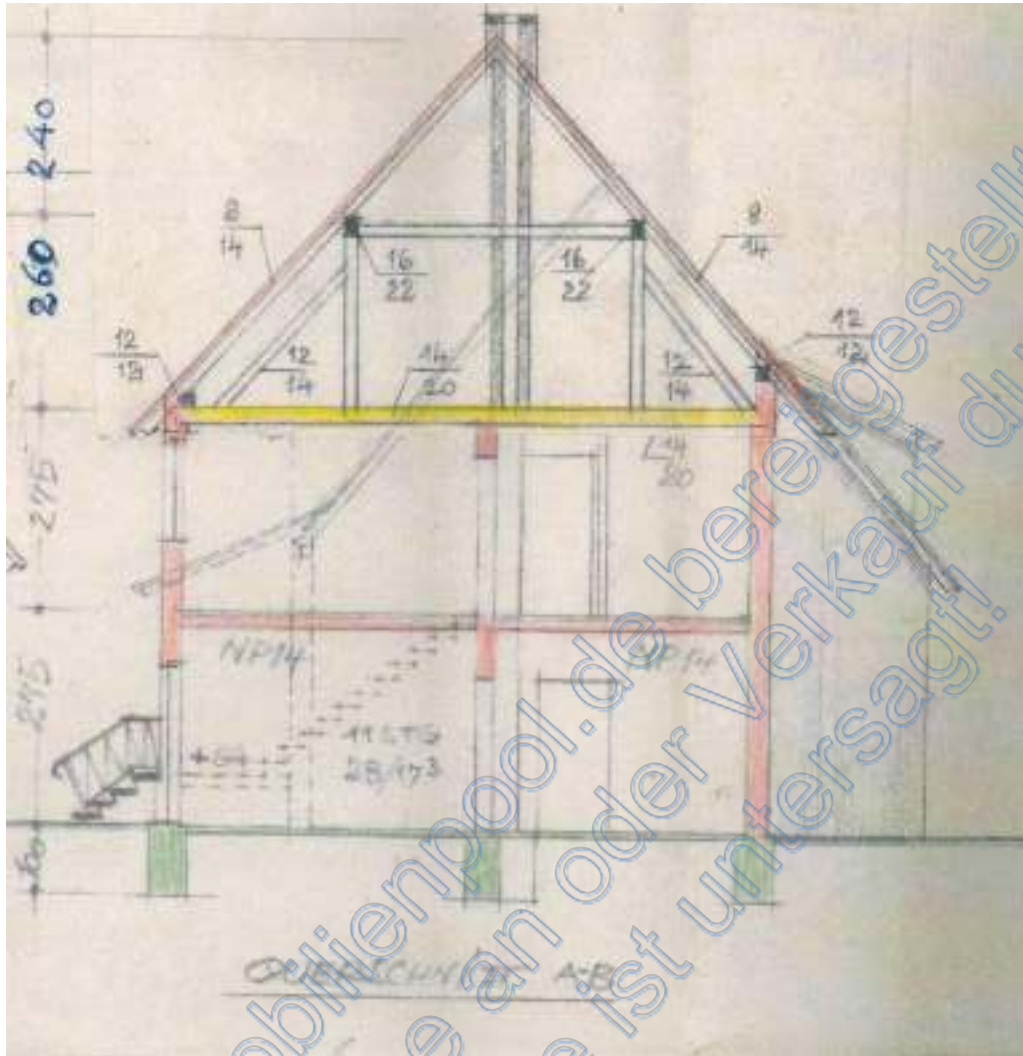
6.7 Anlage 7: Grundriss Dachgeschoss / nicht maßstabsgerecht



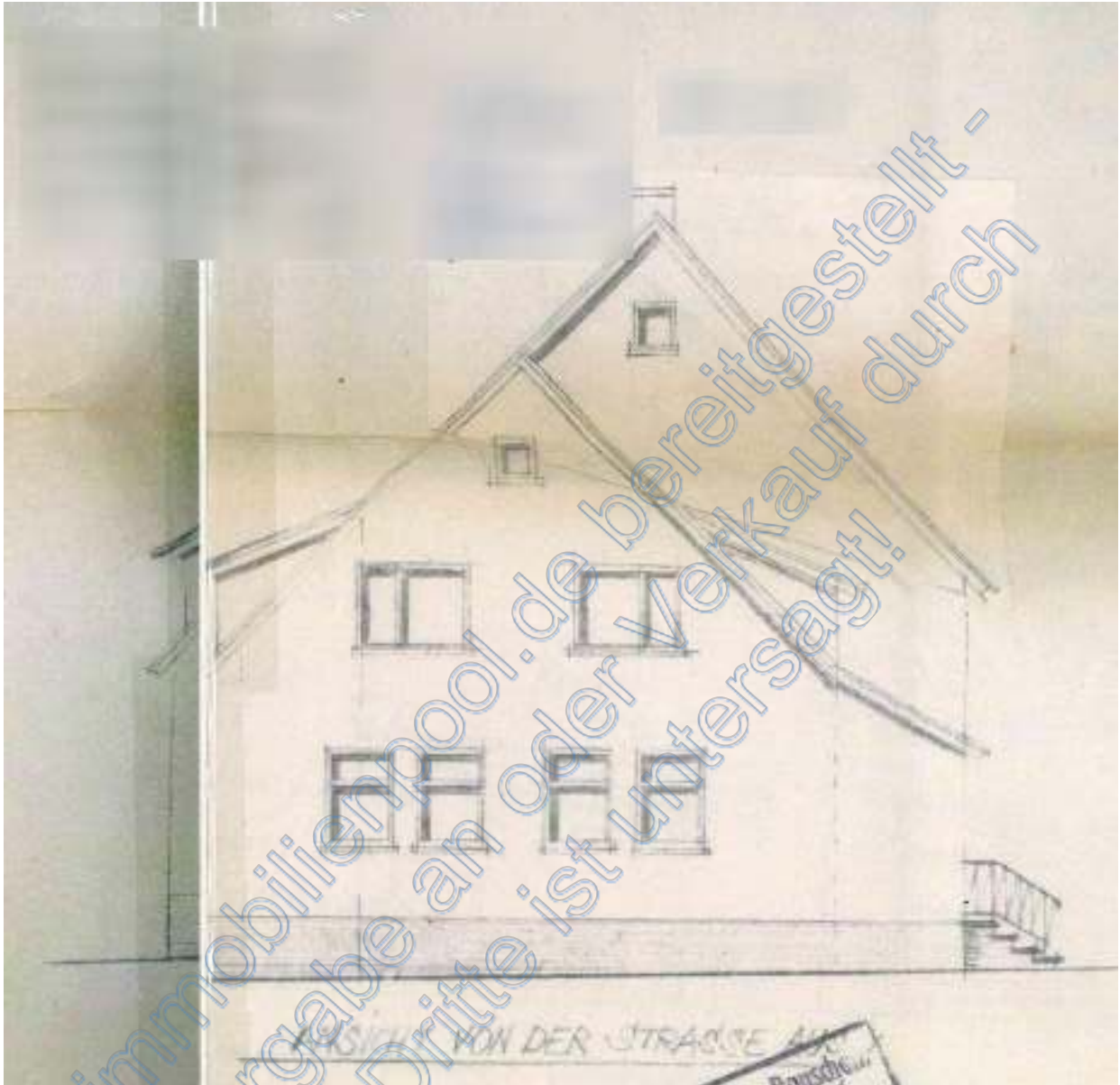
6.8 Anlage 8: Schnitt A-B / nicht maßstabsgerecht



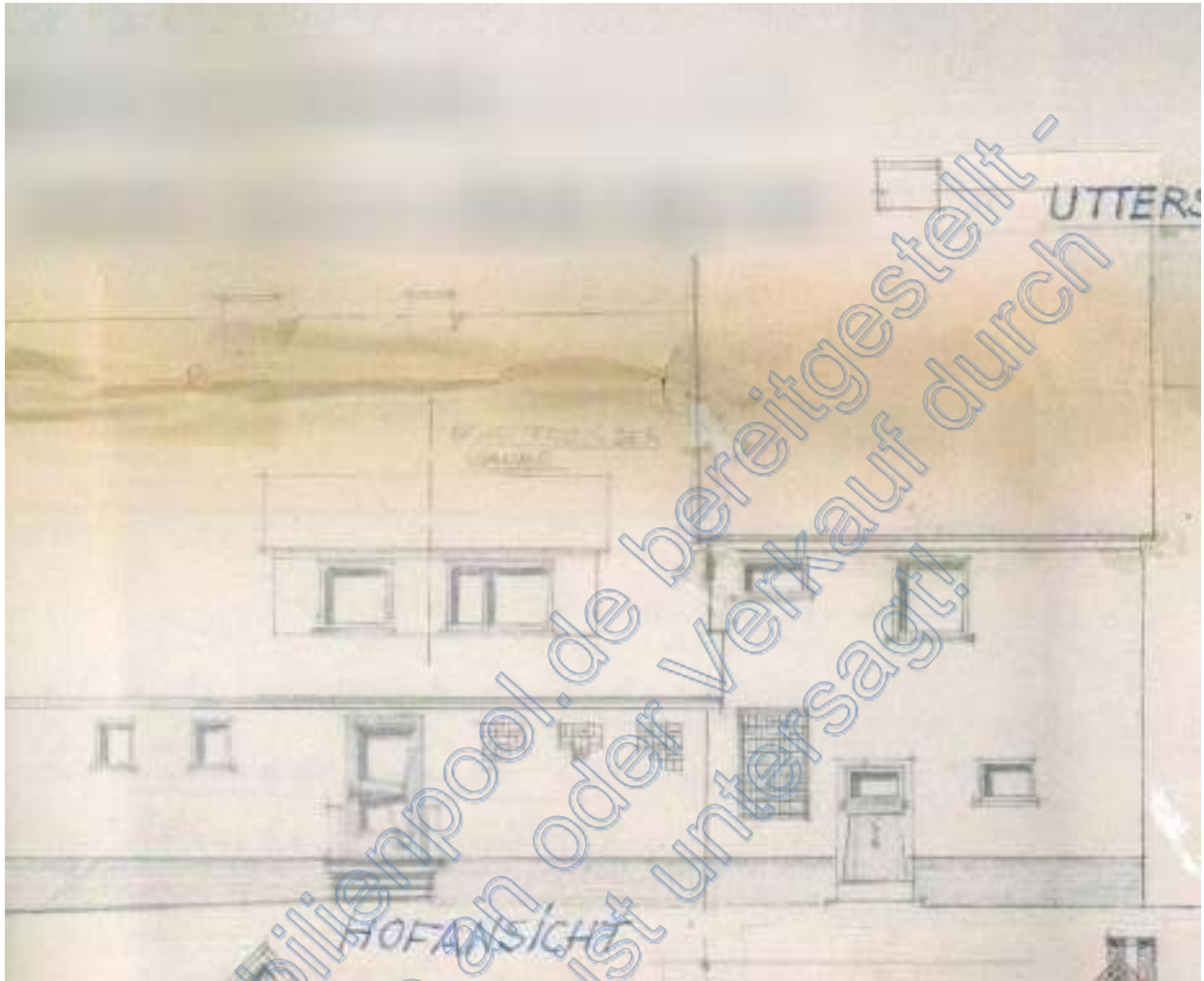
6.9 Anlage 9: Querschnitt A-B / nicht maßstabsgerecht



6.10 Anlage 10: Ostansicht / nicht maßstabsgerecht



6.11 Anlage 11: Nordansicht / nicht maßstabsgerecht



Grundriss-, Schnitt- und Ansichtspläne wurden durch das von der Eigentümerin beauftragte Maklerbüro zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen aus dem Jahr 1965 geben die tatsächlichen Gegebenheiten nur eingeschränkt wieder und dienen lediglich der groben Orientierung.

Weder beim Bauamt Wabern noch beim Kreisbauamt des Schwalm-Eder-Kreises sind entsprechende Unterlagen aktenkundig.

6.12 Anlage 12: Aufstellung der Gebäude-Grundflächen

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus Bj. ca. 1946, Heerstraße 9, 34590 Wabern

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	5,800	8,000	a		46,40			
2	EG	+	1,00	5,800	8,000	a		46,40			
3	DG	+	1,00	5,800	8,000	a		46,40			
Summe								139,20			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								139,20			m²

Gebäude: Einfamilienhaus Bj. ca. 1966, Heerstraße 9, 34590 Wabern

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	10,300	10,000	a		103,00			
2	OG	+	1,00	10,300	10,000	a		103,00			
3	EG	+	1,00	10,300	10,000	a		103,00			
4	DG	+	1,00	10,300	10,000	a		103,00			
Summe								412,00			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								412,00			m²

6.13 Anlage 13: Aufstellung der Wohnflächen**Gebäude:** Einfamilienhaus Bj. ca. 1946, Heerstraße 9, 34590 Wabern**Einheit:** Wohnen EG

Die Berechnung erfolgt aus:

☒ Fertigmaßen☐ Rohbaumaßen☐ Fertig- und Roh-
baumaßen

auf der Grundlage von:

☒ örtlichem Aufmaß
(30.01.2026)☐ Bauzeichnungen☐ örtlichem Aufmaß und Bau-
zeichnungen☒ wohnwertabhängig☐ DIN 283☐ DIN 277☐ WoFIV☐ II. BV

lfd. Nr.	differen- zierte Raumbe- zeichnung	Rau- m- Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonder- form	Läng- e (m)	Putz- - ab- zug Läng- e (m)	Breit- e (m)	Putz- - ab- zug Breit- e (m)	Grun- d- fläche (m²)	Ge- wichts- faktor (Wohn- wert) (k)	Wohn- fläche Raum- teil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Er- läu- te- rung
1	Eingangsbe- reich/Flur	1	+		1,00	4,28	0,00	1,35	0,00	5,78	1,00	5,78	5,78	
2	Bad 1	2	+		1,00	3,60	0,00	1,32	0,00	4,75	1,00	4,75	4,75	
3	Küche	3	+		1,00	2,39	0,00	2,56	0,00	6,12	1,00	6,12	5,94	
4	Küche	3	-		1,00	0,62	0,00	0,29	0,00	0,18	1,00	-0,18	5,94	
5	Bad 2	4	+	Gefangener Raum	1,00	3,55	0,00	1,40	0,00	4,97	0,75	3,73	3,73	
6	Wohn- -/Schlafzim- mer	5	+		1,00	5,76	0,00	4,03	0,00	23,21	1,00	23,21	23,21	

Summe Wohnfläche Einheit **43,41** m²Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **65,78** m²**Gebäude:** Einfamilienhaus Bj. ca. 1946, Heerstraße 9, 34590 Wabern**Einheit:** Wohnen DG

lfd. Nr.	differen- zierte Raumbe- zeichnung	Rau- m- Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- - ab- zug Läng- e (m)	Breit- e (m)	Putz- - ab- zug Breit- e (m)	Grun- d- fläche (m²)	Ge- wichts- faktor (Wohn- wert) (k)	Wohn- fläche Raum- teil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Er- läu- te- rung
1	Raum 1	1	+		F01					8,65	1,00	8,65	8,43	
2	Raum 1	1	-		1,00	0,335	0,00	0,65	0,00	0,22	1,00	-0,22	8,43	
3	Raum 2	2	+		1,00	2,42	0,00	3,76	0,00	9,10	1,00	9,10	8,42	
4	Raum 2	2	+		1,00	1,72	0,00	0,55	0,00	0,95	1,00	0,95	8,42	
5	Raum 2	2	+		0,50	0,90	0,00	0,90	0,00	0,41	1,00	0,41	8,42	
6	Raum 2	2	-		1,00	0,60	0,00	3,76	0,00	2,26	1,00	-2,26	8,42	
7	Raum 2	2	+		1,00	0,14	0,00	1,55	0,00	0,22	1,00	0,22	8,42	
8	Raum 3	3	+	gefangener Raum	1,00	2,99	0,00	2,75	0,00	8,22	0,50	4,11	2,53	
9	Raum 3	3	+	gefangener Raum	0,50	0,90	0,00	0,90	0,00	0,41	0,50	0,21	2,53	
10	Raum 3	3	-		1,00	2,990	0,00	0,60	0,00	1,79	1,00	-1,79	2,53	
11	Flur	4	+		1,00	2,25	0,00	1,33	0,00	2,99	1,00	2,99	2,99	

Summe Wohnfläche Einheit **22,37** m²Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **65,78** m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**Gebäude:** Einfamilienhaus Bj. ca. 1946, Heerstraße 9, 34590 Wabern**Einheit:** Wohnen DG**Sonderform**

F01: 1 Schräge (aus Dachneigung)			
$A_{Dach} = 2 \times B$ $A_{0-1} = l_{0-1} \times \beta_1 = a_1'$ $A_{0-2} = l_{0-2} \times \beta_2 = a_2'$ $A_{1-2} = A_{Dach} - A_{0-1} - A_{0-2}$ $F_{1-2} = \frac{A_{1-2}}{l_{1-2}}$ $L_{1-2} = \frac{1}{l_{1-2}}$		1 Schräge (aus Dachneigung)	
a = 3,300 m α = 47,00 ° hD = 0,630 m lR = 3,560 m lG = 0,000 m	b0-1 = 0,370 m b1-2 = 1,000 m	A ₀₋₁ = 1,32 m ² X 0,00 = 0,00 m ² + A ₁₋₂ = 3,56 m ² X 0,50 = 1,78 m ² + A ₂₋₂ = 6,87 m ² X 1,00 = 6,87 m ²	

Gebäude: Einfamilienhaus Bj. ca. 1966, Heerstraße 9, 34590 Wabern**Einheit:** Wohnen EG

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug (m)	Breite (m)	Putzabzug (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche (Raumteil) (m ²)	Wohnfläche (Raum) (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1	+		1,00	1,91	0,00	1,29	0,00	2,46	1,00	2,46	2,46

Summe Wohnfläche Einheit 2,46 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 75,82 m²

Gebäude: Einfamilienhaus Bj, ca. 1966, Heerstraße 9, 34590 Wabern**Einheit:** Wohnen OG

Die Berechnung erfolgt aus:

☒ Fertigmaßen☐ Rohbaumaßen☐ Fertig- und Roh-
baumaßen

auf der Grundlage von:

☒ örtlichem Aufmaß
(30.01.2026)☐ Bauzeichnungen☐ örtlichem Aufmaß und Bau-
zeichnungen☒ wohnwertabhängig☐ DIN 283☐ DIN 277☐ WoFIV☐ II. BV

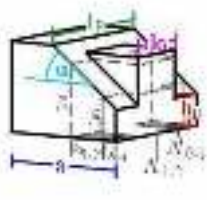
lfd. Nr.	differen- zierte Raumbe- zeichnung	Rau- m- Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonder- form	Läng- e (m)	Putz- - ab- zug Läng- e (m)	Breit- e (m)	Putz- - ab- zug Breit- e (m)	Grun- d- fläche (m²)	Ge- wichts- faktor (Wohn- wert) (k)	Wohn- fläche Raum- teil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Er- läu- te- rung
1	Küche	1	+		1,00	3,65	0,00	3,08	0,00	11,24	1,00	11,24	11,06	
2	Küche	1	-		1,00	0,70	0,00	0,26	0,00	0,18	1,00	-0,18	11,06	
3	Balkon	2	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	4,00	0,00	2,00	0,00	8,00	0,25	2,00	2,00	
4	Esszimmer	3	+		1,00	3,92	0,00	3,89	0,00	15,25	1,00	15,25	15,25	
5	Schlafzim- mer	4	+		1,00	3,77	0,00	4,05	0,00	15,27	1,00	15,27	15,20	
6	Schlafzim- mer	4	-		1,00	0,43	0,00	0,17	0,00	0,07	1,00	-0,07	15,20	
7	Wohnzim- mer	5	+		1,00	3,65	0,00	4,43	0,00	16,17	1,00	16,17	16,17	
8	Speisekam- mer	6	+		1,00	1,50	0,00	1,00	0,00	1,50	1,00	1,50	1,50	
9	Flur	7	+		1,00	2,65	0,00	1,29	0,00	3,42	1,00	3,42	3,27	
10	Flur	7	-		1,00	1,00	0,00	0,15	0,00	0,15	1,00	-0,15	3,27	

Summe Wohnfläche Einheit **64,45 m²**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **75,82 m²****Gebäude:** Einfamilienhaus Bj, ca. 1966, Heerstraße 9, 34590 Wabern**Einheit:** Wohnen DG

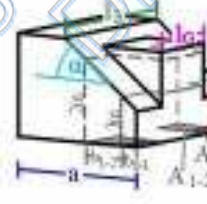
lfd. Nr.	differen- zierte Raumbe- zeichnung	Rau- m- Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonder- form	Läng- e (m)	Putz- - ab- zug Läng- e (m)	Breit- e (m)	Putz- - ab- zug Breit- e (m)	Grun- d- fläche (m²)	Ge- wichts- faktor (Wohn- wert) (k)	Wohn- fläche Raum- teil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Er- läu- te- rung
1	Flur/Tr. Hs.	1	+		1,00	3,84	0,00	2,24	0,00	8,60	1,00	8,60	7,31	
2	Flur/Tr. Hs.	1	-	Abzug Treppe	1,00	2,12	0,00	0,61	0,00	1,29	1,00	-1,29	7,31	
3	Zimmer 1	2	-		F03					12,28	1,00	-12,28	-12,28	
4	Zimmer 2	3	+		F04					13,88	1,00	13,88	13,88	

Summe Wohnfläche Einheit **8,91 m²**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **75,82 m²**

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**Gebäude:** Einfamilienhaus Bj, ca. 1966, Heerstraße 9, 34590 Wabern**Einheit:** Wohnen DG**Sonderform**

F03: 1 Schräge (aus Dachneigung)			
$A_{\text{Dach}} = a \times l_1$ $A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_1 - l_2)$ $A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_1 - l_2)$ $A_{\text{S2}} = A_{\text{Dach}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 - h_0)}{\tan(\alpha)}$ $b_{1-2} = \frac{1}{\tan(\alpha)}$		1 Schräge (aus Dachneigung)	
a = 3,800 m $\alpha = 47,00^\circ$ hD = 0,800 m IR = 3,960 m IG = 0,000 m	b0-1 = 0,200 m b1-2 = 1,000 m	$A_{0-1} = 0,79 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 3,96 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,98 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{S2}} = 10,30 \text{ m}^2 \times 1,00 = 10,30 \text{ m}^2$	
Fläche (A) =			12,28 m ²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**Gebäude:** Einfamilienhaus Bj, ca. 1966, Heerstraße 9, 34590 Wabern**Einheit:** Wohnen DG**Sonderform**

F04: 1 Schräge (aus Dachneigung)			
$A_{\text{Dach}} = a \times l_1$ $A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_1 - l_2)$ $A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_1 - l_2)$ $A_{\text{S2}} = A_{\text{Dach}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 - h_0)}{\tan(\alpha)}$ $b_{1-2} = \frac{1}{\tan(\alpha)}$		1 Schräge (aus Dachneigung)	
a = 3,030 m $\alpha = 47,000^\circ$ hD = 0,900 m IR = 5,710 m IG = 0,000 m	b0-1 = 0,100 m b1-2 = 1,000 m	$A_{0-1} = 0,57 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 5,71 \text{ m}^2 \times 0,50 = 2,86 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{S2}} = 11,02 \text{ m}^2 \times 1,00 = 11,02 \text{ m}^2$	
Fläche (A) =			13,88 m ²

**6.14 Anlage 14: Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle
(FIS AG) des Landes Hessen**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

**6.15 Anlage 15: Information zu Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet/
Überschwemmungsgebiet**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu)

6.16 Anlage 16: Information zu Bodenrichtwerten Stichtag 01.01.2024

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

6.17 Anlage 17: Auszug aus der Fotodokumentation - von innen und außen -



Bild 1: Ansicht von Osten



Bild 2: Ansicht von Nordosten



Bild 3: Ansicht von Südosten



Bild 4: Ansicht von Osten | Garage (nördl.)



Bild 5: Garage von innen



Bild 6: Beide Gebäude / Erdgeschoss | Eingangsflur



Bild 7: Erdgeschoss | WC/Bad 1



Bild 8: Erdgeschoss | Raum 1



Bild 9: Erdgeschoss | WC/Bad 2



Bild 10: Erdgeschoss | Wohn-/Schlafraum



Bild 11: Bj. 1946/Treppe Erdgeschoss / Kellergeschoss



Bild 12: Bj. 1946 / KG | Flur und Kellerraum 1

Bild 13: Bj. 1946 / Kellergeschoss Kellerraum 2	Bild 14: Bj. 1946 / Kellergeschoss Kellerraum 3

	
Bild 15: Bj. 1946 / Treppe Erdgeschoss / Dachgeschoss	Bild 16: Bj. 1946 / Dachgeschoss Raum 1

	
Bild 17: Bj. 1946 / Dachgeschoss Raum 2	Bild 18: Bj. 1946 / Dachgeschoss Raum 3

	
Bild 19: Bj. 1946 / Abstellkammer	Bild 20: Bj. 1966 / Treppe Erdgeschoss / Obergeschoss

	
Bild 21: Bj. 1966 / Obergeschoss Küche	Bild 22: Bj. 1966 / Obergeschoss Balkon

	
Bild 23: Bj. 1966 / Obergeschoss Ambiente Ofen	Bild 24: Bj. 1966 / Obergeschoss Esszimmer

	
Bild 25: Bj. 1966 / Obergeschoss Schlafzimmer	Bild 26: Bj. 1966 / Heizkörper (exemplarisch)

	
Bild 27: Bj. 1966 / Obergeschoss Wohnzimmer	Bild 28: Bj. 1966 / Treppe OG / DG

Bild 29: Bj. 1966 / Dachgeschoss Zimmer 1	Bild 30: Bj. 1966 / Dachgeschoss Zimmer 2

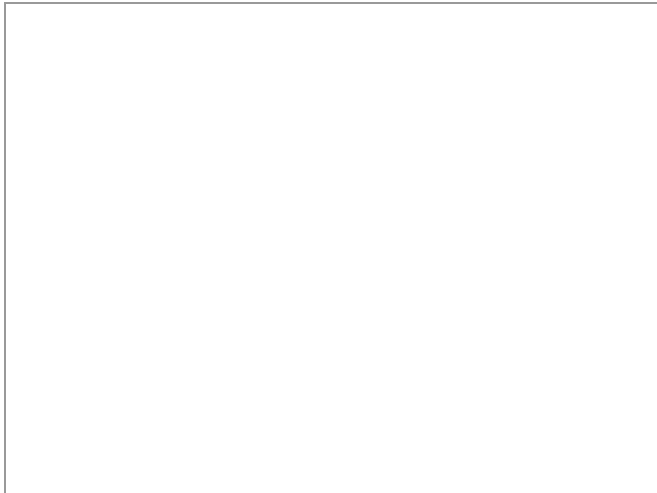


Bild 31: Bj. 1966 / DG Treppenraum und Flur



Bild 32: Bj. 1966 / KG | Waschküche mit Heizung



Bild 33: Bj. 1966 / Öl-Niedertemperaturheizung Fabrikat Oertli-Rohleder, Baujahr 1998



Bild 34: Bj. 1966 / Kellergeschoss | Kunststoff-Öltankanlage 5 x 1.000 l.



Bild 35: Bj. 1966 / Kellergeschoss | Kellerraum 1

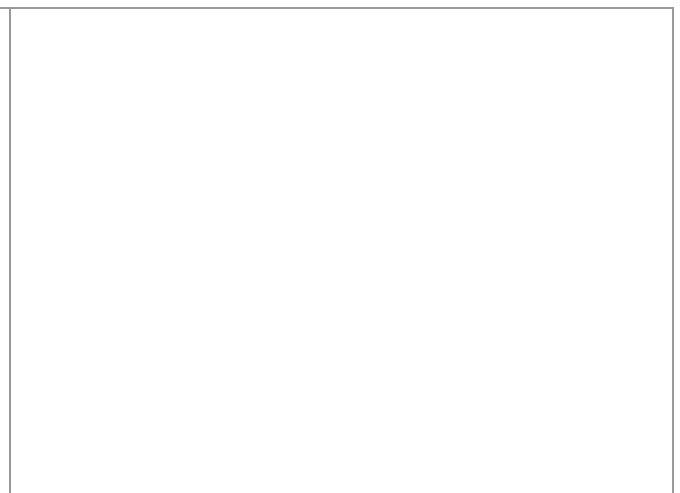


Bild 36: Bj. 1966 / Kellergeschoss | Kellerraum 2

	
Bild 37: Bj. 1966 / Kellergeschoss Kellerraum 3	Bild 38: Bj. 1966 / Kellergeschoss Alte Elektro-Aufputz Installationen

	
Bild 39: Bj. 1966 / KG alter Kippschalter-Taster	Bild 40: Bj. 1966 / Kellergeschoss Flur

Bild 41: Bj. 1966 / Kellergeschoss Kellerraum 4	Bild 42: Bj. 1966 / Kellergeschoss Kellerraum 5



Bild 43: Gartenhütte mit dahinterliegendem Garten



Bild 44: Gartenhütte

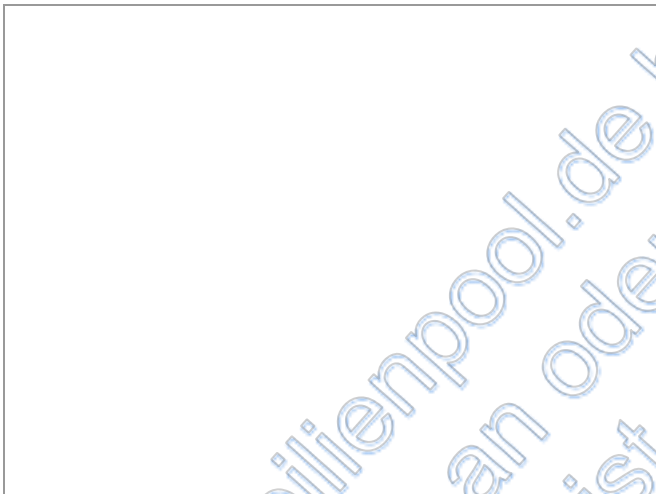


Bild 45: Mülltonnenstandplatz



Bild 46: Nebengebäude



Bild 47: Heerstraße | Blick nach Norden

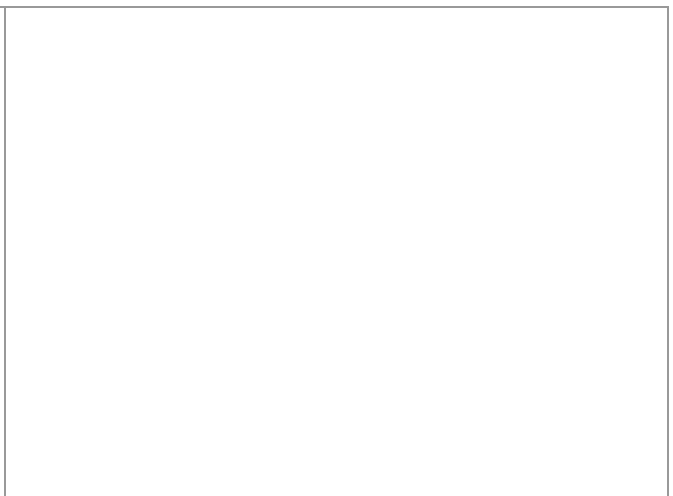


Bild 48: Heerstraße | Blick nach Süden