

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: 26. Februar 2025
Mein Az.: 2025 04 487 23

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen bebaute Grundstück
in 34295 Edermünde / Holzhausen a. Hahn, Am Kriesrain 13**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 14.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung (von außen) 14.02.2025

Verkehrswert **288.000 €**

Aktenzeichen **06 K 20/24**



Zusammenfassung

Bei dem Bewertungs-
objekt handelt es sich
um ein Grundstück,
bebaut mit einem Ein-
familienwohnhaus mit
Einliegerwohnung.
Diese wurde vor weni-
gen Jahren, mehrheit-
lich in Eigenleistung,
modernisiert. Die Erd-
geschosswohnung ist,
mit Ausnahme des
Bades, im Zustand des
Ursprungsbaujahres.
Das Objekt ist in Holz-
hausen a. Hahn, in
einfacher Lage ge-
legen. Die Vermietungs-
und Vermarktungs-
chancen werden als
normal beurteilt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 22 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfer-
tigungen 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	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
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
3.2	Gebäude.....	8
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	9
3.3	Nebengebäude / Stellplätze	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29

4.5.3	Ertragswertberechnung	32
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	35
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.5	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	Anlagen.....	41
6.1	Anlage 1: Übersicht.....	41
6.2	Anlage 2: Übersichtskarte / nicht maßstabsgerecht	42
6.3	Anlage 3: Wohnimmobilien Makrolage	43
6.4	Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte / nicht maßstabsgerecht	44
6.5	Anlage 5: Freiflächenplan	45
6.6	Anlage 6: Grundriss Untergeschoss / nicht maßstabsgerecht.....	46
6.7	Anlage 7: Grundrisse Erdgeschoss / nicht maßstabsgerecht	47
6.8	Anlage 8: Schnitt A-A / nicht maßstabsgerecht	48
6.9	Anlage 9: Schnitt B-B / nicht maßstabsgerecht	49
6.10	Anlage 10: Ansicht von NO / nicht maßstabsgerecht.....	49
6.11	Anlage 11: Ansicht von NW / nicht maßstabsgerecht	50
6.12	Anlage 12: Ansicht von SO / nicht maßstabsgerecht.....	50
6.13	Anlage 13: Ansicht von SW / nicht maßstabsgerecht.....	51
6.14	Anlage 14: Fertiggarage Baujahr 1980 / nicht maßstabsgerecht	52
6.15	Anlage 15: Teilschnitt Garage / nicht maßstabsgerecht.....	53
6.16	Anlage 16: Teilschnitt Garage / nicht maßstabsgerecht.....	54
6.17	Anlage 17: Aufstellung der Gebäude-Grundflächen.....	55
6.18	Anlage 18: Aufstellung der Wohnflächen	56
6.19	Anlage 19: Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle	58
	(FIS AG) des Landes Hessen	58
6.20	Anlage 20: Information zu Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet/	59
6.21	Anlage 21: Information zu Bodenrichtwerten Stichtag 01.01.2024	60
6.22	Anlage 22: Auszug aus der Fotodokumentation - von innen und außen -	61

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Grundstück, bebaut mit einem eingeschossigen, unterkellerten Wohngebäude sowie zwei Garagen.
Unterstellte Folgenutzung	Wohnnutzung.
Objektadresse	Am Kriesrain 13 in 34295 Holzhausen a. Hahn.
Grundbuchangaben	Grundbuch von Holzhausen a. Hahn, Lfd. Nr. 4, Blatt 556.
Katasterangaben	Gemarkung Holzhausen, Flur 2, Flurstück 155/44 (892 m ²).

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	Amtsgericht Fritzlar Schladenweg 1 34560 Fritzlar
Eigentümer	Die Eigentümerin ist dem Amtsgericht Fritzlar bekannt (Datenschutz).
Gläubiger	Die Gläubigerin ist dem Amtsgericht Fritzlar bekannt (Datenschutz).

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Fritzlar vom 09.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie der Wert des mitzuversteigernden Zubehörs, ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	14.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung	14.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Die Sachverständige und der Eigentümer zu 1/2. Der Ortstermin fand von innen und außen statt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Von den Auftraggebern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: * Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 * Grundbuchauszug vom 14.01.2025 * Information aus dem Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. erstellt: * Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus der Bauakte * Aufstellung der Wohnflächen und Berechnung der BGF

- * Lage- und Gebäudebeschreibung
- * Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Homberg 2024)
- * 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	Holzhausen mit ca. 906 Einwohnerinnen und Einwohnern ist ein Ortsteil und Verwaltungssitz der Gemeinde Edermünde mit insgesamt ca. 7.400 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Nächstgelegene größere Städte	Kleinstadt Melsungen (ca. 18 km entfernt) Kassel Zentrum (ca. 15 km entfernt)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (ca. 175 km entfernt)
Bundesstraße/n	B 254 (ca. 3 km entfernt), B 83 (ca. 5 km entfernt)
Autobahnzufahrt/en	A 49 AS Edermünde (ca. 1,5 km entfernt),
Bahnhof	RE-Bahnhof Edermünde/Grifte (ca. 3 km entfernt) ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe (ca. 16 km entfernt)
Flughafen	Paderborn/Lippstadt (ca. 90 km entfernt) Frankfurt / Main Flughafen (ca. 180 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage

Geschäfte des tägl. Bedarfs	Ab ca. 2 km entfernt
Kitas und Schulen	Ab ca. 1,5 km entfernt
Ärzte und Apotheken	Ab ca. 3 km und 2,5 km entfernt
ÖPNV	Bushaltestelle ca. 500 m entfernt
Sonstige Dienstleister	Sind in der Mikrolage nicht vorhanden
Verwaltung/ Stadtverwaltung	In ca. 750 m Entfernung vorhanden.
Mikrolageeinschätzung	7 = 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. 155/44

Straßenfront	Ca. 27 m
Mittlere Tiefe	Ca. 30 m
Grundstücksgröße Flurstück 155/44	892 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/en	Anliegerstraße mit wenig Verkehr.
Straßenausbau	Ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Einseitiger, asphaltierter Gehweg ist vorhanden. Straßenbeleuchtung ist in der Straße Am Kriesrain vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind ebenfalls vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser und Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden, Gasanschlussmöglichkeiten und Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt. Glasfaseranschluss ist laut Internetrecherche in der Region geplant.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Grenzbebauung zu Flurstück 155/43 und 155/45 sind vorhanden. Mit Baugenehmigung vom 10.10.1980 wurde die Fertiggarage an der nordöstlichen Grenze genehmigt und mit Befreiungsbescheid vom 25.04.1986 wurde die Unterschreitung des nach § 7 HBO erforderliche Bauwuch zu Flurstück 155/43 von 3,00 m genehmigt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
Altlasten (vgl. Anlage 19)	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 17.01.2025 <i>„beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Holzhausen, Flur 2, Flurstück 155/44 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet (vgl. Anlage 20)	Laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen ist weder Wasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.
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	Der Auftragnehmerin liegt ein Grundbuchauszug von Holzhausen a. Hahn mit Stand vom 14.01.2025 vor. Hiernach sind im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 556 keine, in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.
--------------------------------------	--

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 Edermünde 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 Internetrecherche der seit 25.09.1978 rechtskräftige Bebauungsplan „003 Der Kriesrain“ vor. Hiernach gilt: „WA 1, Geschosszahl 1, GRZ: 0,3; GFZ: 0,4; Dachneigung 20-40°“

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-qualität)	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, Hausverwaltung

Sowohl die Einliegerwohnung im Hanggeschoss als auch die Erdgeschosswohnung sind vermietet. Laut Aussage des Eigentümers zu ½ wohnen zum Wertermittlungsstichtag sieben Menschen in dem Gebäude. Eine Hausverwaltung ist nicht beauftragt.

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.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes Eingeschossiges Wohngebäude mit Einliegerwohnung im Hanggeschoss, Wohnung im Erdgeschoss, nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Einfach- und einer Doppelgarage.

Baujahr Ca. 1980.

Wernerhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre (ggf. zur Übersicht auch länger zurückliegende Maßnahmen)

Umbau und Erweiterung	1986:	Erweiterung des Wohnhauses und Neubau der Doppelgarage.
Heizung	2023:	Erneuerung des Brenners
Hanggeschoss	2021:	Modernisierung der Fenster- und Außentür Modernisierung der Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, Strom) Modernisierung von Bad und WC Modernisierung des Innenausbaus (Wände, Decken,

	Fußböden
	Erneuerung der Heizkörper
Erdgeschoss	Ca. 2020: Modernisierung des Bades
Erweiterungsmöglichkeiten	Die Prüfung ist nicht Gegenstand des Auftrages und ist nicht erfolgt.

Außenansicht

Fassade Erdgeschoss	Gelb geflammte Vorsatzklinker.
Fassade Sockelgeschoss und Vor- bau	Rote Vorsatzklinker.
Dach	Walmdach, anthrazit gedeckt, ohne weitere Dachaufbauten.
Einfachgarage	An der nordöstlichen Grundstücksgrenze.
Doppelgarage	An der südwestlichen Grundstücksgrenze.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise.
Fundamente	Frostfrei nach Statik.
Außenmauerwerk	Porotonstein d = 24 cm, Luftschicht d = 6 cm, Vorsatzklinker d = 11,5 cm.
Innenmauerwerk	Hzl, d = 11,5 cm, 24 cm und Leichtbauwände.

Geschossdecke/n

Hanggeschoss	StB.-Decke
Erdgeschoss	Holzbalkendecke
Geschosstreppe	Stahl-/Holzkonstruktion (nach Bauantrag, die Treppe konnte nicht besichtigt werden).

Dach

Dachkonstruktion	Walmdach in Holzbauweise ohne weitere Dachaufbauten.
Dachneigung	27°
Dacheindeckung	Betondachsteine, anthrazit.
Dachdämmung	Ist nicht bekannt, wsl. entsprechend des Baujahres.
Dachentwässerung	Halbrunde Rinne mit Fallrohren aus Zinkblech.
Dachaufbauten	Sind nicht vorhanden.
Schneefanggitter	Sind nicht vorhanden.
PV-Anlage	Auf dem Vordach des Anbaus montiert (Südostausrichtung).
Solarthermieanlage	Auf der Südseite des Hauptdaches montiert.

Fenster und Türen

Fenster

Fenster Hanggeschoss	Teilweise isolierverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2021, teilweise isolierverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 1986.
Fenster Erdgeschoss	Isolierverglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr.
Kellerfenster	Isolierverglaste Kunststofffenster aus den Jahren 1986 und 2021.
Innenfensterbänke	Naturstein und Kunststein.
Außenfensterbänke	Mehrheitlich aus Zink.
Rollläden	Manuelle Rollläden aus dem Baujahr sind im Erdgeschoss vorhanden, teilweise als Vorbaurollläden.

Türen

Eingangstür zum Hanggeschoss	Erneuerte einflügelige Tür mit Glasausschnitt.
Eingangstür zum Erdgeschoss	Einflügelige Holztür mit Glasfeldern aus dem Baujahr.
Zimmertüren	Glatte Türen aus Holz-/Holzwerkstoff weiß und natur, in Holzargen, im Bereich der Heizungsanlage / Öltankanlage Stahltüren.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (laut vorliegender Planunterlagen)

Hanggeschoss	Wohnen, Bad/WC, Schlafen, Küche, Flur.
Erdgeschoss	Wohnen, Essen, Terrasse, Küche, Bad, WC, Kind, Eltern, Flur und Diele.
Dachgeschoss	Nicht ausgebaut und nicht ausbaubar.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation

Hanggeschoss	Die Elektroinstallation wurde im Jahr 2021 erneuert.
Erdgeschoss	Einfache Ausstattung aus dem Baujahr.
Heizungsanlage	Öl-Niedertemperaturkessel Fabrikat Buderus, Typ Logano G 115/21, Herstelljahr 1997, Brenner 2023 erneuert.
Öltankanlage	Fünf Öltanks mit je 1.500 l Fassungsvermögen (konnten nicht in Augenschein genommen werden).
Heizkörper	Flachheizkörper.
Thermostate	Sind vorhanden.
Warmwasserversorgung	Zurzeit zentral über die Heizungsanlage. Brauchwassererwärmung über Solarthermie-Paneele ist zum WEST stillgelegt.

Photovoltaik-Anlage	Einbau: April 2007 Anschaffungs- und Installationskosten: 39.100 € Laufzeit der Einspeisevergütung: 2027 Restwert ca. 6.000 € (vgl. S. 28).
Lüftung	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).
Energieausweis	Ein gültiger Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der am 06.06.2018 abgelaufene Energieverbrauchsausweis beinhaltet folgende Informationen: Energieverbrauchskennwert: 148 kWh/(m ² *a). Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.
<u>Sanitäre Installation</u>	
Hanggeschoss	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sowie separates WC.
Erdgeschoss	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sowie separates WC.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Kellerbereiche Hanggeschoss

Wohnraum, Schlafrum, Küche und Flur

Bodenbeläge	Vinyl in Holzoptik.
Wandbekleidungen	Putzoberfläche weiß, tlw. farbig gestrichen.
Deckenbekleidungen	Putzoberfläche weiß gestrichen.

Bad/WC

Bodenbeläge	Großformatige Fliesen, grau.
Wandbekleidungen	Großformatige Fliesen, weiß im Bereich der Objekte. Sonst Putzoberfläche, weiß gestrichen.
Deckenbekleidungen	Putzoberfläche, weiß gestrichen.

Keller-, Heizungs- und Waschraum

Bodenbeläge	Estrich und Keramikfliesen.
Wandbekleidungen	Teilweise kein Belag, teilweise überalterter Putz.
Deckenbekleidungen	Wie vor.

Wohnung Erdgeschoss

Wohnraum, Schlafrum, Küche und Flur

Bodenbeläge	Keramik- und Feinsteinzeugfliesen.
Wandbekleidungen	Putzoberfläche weiß, tlw. farbig gestrichen und Raufasertapete.
Deckenbekleidungen	Putzoberfläche weiß gestrichen sowie weiße Deckenpaneele.

Bad/WC

Bodenbeläge	Im WC Fliesen aus dem Baujahr, im Bad erneuerte großformatige Fliesen, anthrazit.
Wandbekleidungen	Im WC Fliesen aus dem Baujahr, raumhoch, im Bad erneuerte großformatige Fliesen, weiß im Bereich der Dusche. Sonst Putzoberfläche, weiß gestrichen.
Deckenbekleidungen	Putzoberfläche, weiß gestrichen.

Terrasse

Bodenbelag	Terrassenfliesen.
------------	-------------------

Grundrissgestaltung

Hanggeschoss	Für das Baujahr in Ordnung. Küche als Durchgangsraum ist eher ungünstig.
Erdgeschoss	Dem Baujahr entsprechend.
Barrierefreiheit nach DIN 18040	Der Zugang zu den Wohnungen und auch die Grundrissaufteilung sind nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Wohnflächen

Hanggeschoss	Ca. 67 m ²
Erdgeschoss	Ca. 99 m ²
Gesamtflächen	Ca. 166 m²

Raumhöhen

Hanggeschoss	Ca. 2,30 m. Mit Befreiungsbescheid vom 25.04.1986 ist eine Unterschreitung um 20 cm der nach HBO notwendigen lichten Höhe für Aufenthaltsräume von 2,50 m zulässig.
Erdgeschoss	Ca. 2,55 m.

Belichtung / Besonnung / Querlüften

Hanggeschoss	Aufgrund der Hanglage eher mäßig.
Erdgeschoss	Normal.

Besondere Einrichtungen, Kamin, Küchenausstattung

Küchenausstattung

Hanggeschoss	Vorhanden, ein Zeitwert wurde in Ansatz gebracht.
Erdgeschoss	Einfachste Küchenausstattung ohne Zeitwert.
Kamin	Ist nicht vorhanden.

Besondere Bauteile, Bauschäden / Baumängel Sanierungs- und Erhaltungserfordernisse

Besondere Bauteile	Vordach.
--------------------	----------

Bauschäden / Baumängel / Sanierungs- und Erhaltungsanforderungen

Das Erdgeschoss befindet sich, mit Ausnahme des Bades in einem nicht mehr zeitgemäßen, aber funktionsfähigen Zustand. Da eine zustandsnahe Bewertung erfolgt, sind fiktive Modernisierungen nicht in Ansatz gebracht.

Für diverse Kleinmaßnahmen (Streichen Holzteile Vordach, Instandsetzung straßenseitige Hangabfangung, Wideranschluss Solarthermieanlage, Instandsetzung Vordach Eingangsbereich Hanggeschoss, Instandsetzung Holzschuppen wird ein pauschaler Abschlag in Ansatz gebracht.

Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung

Erdgeschoss: wie vor. Das Hanggeschoss wurde im Jahr 2021 modernisiert, jedoch teilweise in Eigenleistung und nur bedingt fachmännisch. Beide Wohnungen sind gut bewohnbar, jedoch sind einige Kleinmaßnahmen durchzuführen.

3.3 Nebengebäude / Stellplätze

Nebengebäude

Holzschuppen.

Garage/n

Einfachgarage

In Fertigbauweise, Dacheindeckung mit Bitumenschweiß, Außenwände Reibputz und Stahlschwingtor.

Doppelgarage

In Massivbauweise, mit Klinkerbekleidung analog des Wohnhauses und leicht geneigtem Pultdach mit Wellplatteneindeckung.

Kfz-Stellplätze

Sind vor den Garagen vorhanden. Parken im öffentlichen Raum ist möglich.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.

Wege- und Hofbefestigungen

Gepflasterte Bereiche vor den Garagen und zum Haupteingang, gepflasterter Hausumgang sind vorhanden.

Beleuchtung

Ist nicht vorhanden.

Einfriedungen

Hangabfangungen zum Nachbargrundstück aus Holz, Maschen- drahtzaun und Holzzaun.

Bepflanzungen

Der Vorgartenbereich ist mit Rasenflächen und Büschen gestaltet, im hinteren Gartenbereich dominiert Rasengarten mit einigen Büschen. Sowohl Vor- als auch rückseitiger Garten sind ungepflegt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen bebaute Grundstück in 34295 Edermünde / Holzhausen a. Hahn, Am Kriesrain 13 zum Wertermittlungstichtag 14.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Holzhausen a. Hahn	556	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Holzhausen a. Hahn	2	155/44	892 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 21) 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 21) 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 21) 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 21) 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 21) 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 21). 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 (gute Lage) **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,18
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,20
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	892 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	36 m
Grundstücksbreite (b)	=	27,5 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 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)	= 75,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	× 1,06	B 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 79,50 €/m ²	
GFZ	0,4	0,18	× 0,88	B 2
	0,3	0,20	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	892	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 69,96 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 69,96 €/m ²	
Fläche	× 892 m ²	B 3
beitragsfreier Bodenwert	= 62.404,32 € <u>rd. 62.400,00 €</u>	

B 1 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 1,06 nach Angaben / 1 /.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag	14.02.2025
BRW-Stichtag	- 01.01.2024
Zeitdifferenz	= 1,12 Jahre
Bodenwertdynamik b	x %/Jahr
insgesamt	0,00 %

B 2 GFZ-Umrechnung**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,16	0,67
Vergleichsobjekt	0,40	0,76

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,88

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, 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		Ein-Zweifamilienhaus	Doppelgarage	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	639,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
* Brutto-Grundfläche (BGF)	x	443,06 m²	33,00 m²	28,55 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	20.172,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	303.287,34 €	16.005,00 €	6.994,75 €
Baupreisindex (BPI) 14.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	560.171,72 €	29.561,24 €	12.919,30 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	560.171,72 €	29.561,24 €	12.919,30 €
Alterswertminderung				
* Modell		linear	linear	linear
* Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
* prozentual		55,71 %	65,00 %	73,33 %
* Faktor	x	0,4429	0,35	0,2667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	248.100,05 €	10.346,43 €	3.445,58 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.700,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	250.800,05 €	10.346,43 €	3.445,58 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	264.592,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 5.291,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 269.883,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 62.400,00 €
vorläufiger Sachwert	= 332.283,90 €
Sachwertfaktor	x 0,86
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 285.764,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.330,00 €
Sachwert	= 287.094,15 €
	rd. 287.100,00 €

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 mit Einliegerwohnung

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 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,4	0,4	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	66,7 %	30,3 %	3,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen / oder vergleichbar

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Verkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine; 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	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
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 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
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
Standardstufe 4	Zeitgemäße Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, PV-Anlage

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	66,7	403,54
3	695,00	30,3	210,59
4	840,00	3,0	25,20
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,4			= 639,33

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 639,33 €/m² BGF
rd. 639,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage**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: Doppelgarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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 BGFrd. 485,00 €/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 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

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 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Kellerteilausbau (67,24 m ² x 300 €/m ²)	20.172,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	20.172,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Vordach pauschal	1.200,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Einbauküche	1.500,00 €
Summe	2.700,00 €

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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 2023, 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (264.592,06 €)	5.291,84 €
Summe	5.291,84 €

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, Seite 101).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Instandhaltungssaus 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 mit Einliegerwohnung

Das (gemäß Bauakte) 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	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		5,5	0,0	

Ausgehend von den 5,5 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 ($2025 - 1980 = 45$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} =$) 25 Jahren
- * und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Doppelgarage (für unterstellte Folgenutzung als Doppelgarage)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1986 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- * der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- * dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1986 = 39$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre} =$) 21 Jahren

- * und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) ca. 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- * der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- * dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1980 = 45$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- * und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

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 2024 Seite 91ff) 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: 0,86

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.
Ertragswert / Zeitwert PV-Anlage (Einspeisevergütung bis 2027) Ø 296,11 € / Monat abz. 10% Wartungs- und Instandsetzungskosten: 266,50 € / Monat.	6.330,00 €
Bauschäden	-5.000,00 €
* Streichen Holzteile Vordach, Instandsetzung straßenseitige Hangabfangung, Wideranschluss Solarthermieanlage, Instandsetzung Vordach Eingangsbereich Hanggeschoss, Instandsetzung Holzschuppen	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	0,00 €
Summe	1.330,00 €

Ermittlung des Werteeinflusses für die Ertragsposition: PV-Anlage

Miete	Tatsächlicher Ertrag abz. 10% Unterhaltung und Instandsetzung
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1 \%$
Dauer der Mietabweichung	2,00 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	$k = 1,03 \%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 1,990324$ (2,00 Jahre; $k = 1,03 \%$, $i_m = 1 \%$)
= Barwert	= 0,00 €

Barwertdifferenz = 6.333,55 €; rd. 6.330,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz.

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 (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ein- Zweifamilienhaus		Wohnung Hangge- schoss	67,24		5,21	350,00	4.200,00
		Wohnung EG	98,93		5,56	550,00	6.600,00
		PV-Anlage	-		-	266,50	3.198,00
Doppelgarage		Garage EG	-		-	0,00	In Miete enthalten
Garage		Garage	14,91		-	0,00	In Miete enthalten
Summe			181,08	-		1.166,50	13.998,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ein- Zweifamilienhaus		Wohnung Hangge- schoss	67,24		5,21	350,00	4.200,00
		Wohnung EG	98,93		5,56	550,00	6.600,00
		PV-Anlage	-		-	0,00	0,00
Doppelgarage		Garage EG	-		-	0,00	In Miete enthalten
Garage		Garage	14,91		-	0,00	In Miete enthalten
Summe			181,08	-		900,00	10.800,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um **3.198,00 €** ab.
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.474,12 €
jährlicher Reinertrag	= 7.325,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,03 % von 62.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 18,72 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.307,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,03 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,852
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 225.440,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 62.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 287.840,50 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 287.840,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 1.330,00 €
Ertragswert	= 289.170,50 €
	rd. 289.200,00 €

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. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	159,58 m ² × 14,00 €/m ²	2.234,12 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		216,00 €
Summe			3.474,12 €

Liegenschaftszinssatz

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

- * der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (2024 IMB-AfB-Homburg, Seite 100 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: 0,03

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-Homburg, Seite 101).

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 Unterhaltungstaus 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.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Ertragswert / Zeitwert PV-Anlage (Einspeisevergütung bis 2027) Ø 296,11 € abz. 10% Wartungs- und Instandsetzungskosten: 266,50 €	6.330,00 €
Bauschäden	-5.000,00 €
* Streichen Holzteile Vordach, Instandsetzung straßenseitige Hangabfangung, Wideranschluss Solarthermieanlage, Instandsetzung Vordach Eingangsbereich Hanggeschoss, Instandsetzung	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	0,00 €
Summe	-1.330,00 €

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. **287.100,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **289.200,00 €**

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:
 $[287.100,00 \text{ €} \times 0,900 + 289.200,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 288.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen bebaute Grundstück in 34295 Edermünde / Holzhausen a. Hahn, Am Kriesrain 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Holzhausen a. Hahn	556	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Holzhausen a. Hahn	2	155/44

wird zum Wertermittlungstichtag 14.02.2025 mit rd.

288.000 €

in Worten: zweihundertachtundachtzigtausend Euro geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage** in **Edermünde / Holzhausen a. Hahn, Am Kriesrain 13**
Grundstück

Flur 2

Flurstücksnummer **155/44**Wertermittlungstichtag: **14.02.2025****Bodenwert**

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	69,96	892,00	62.400,00
Summe:			69,96	892,00	62.400,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Ein- Zweifamilienhaus		443,06	166,17	1980	70	31
Gesamtfläche	Doppelgarage		33,00		1986	60	21
Gesamtfläche	Garage		28,55	14,91	1980	60	16

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	10.800,00	3.474,12 € (32,17 %)	0,03	0,86

Relative Werte

relativer Bodenwert:	344,60 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	7,34 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.590,46 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	26,67
Rohertragsfaktor IMB 2024, Seite 103:	25, 7 (Standardabweichung bis 7,5)

Ergebnisse

Ertragswert:	289.200,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	287.100,00 €
Davon entfällt auf die PV-Anlage	6.330,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	288.000,00 €
Wertermittlungstichtag	14.02.2025

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 Schadensersatzhaftung 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 26. Februar 2025

.....
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)

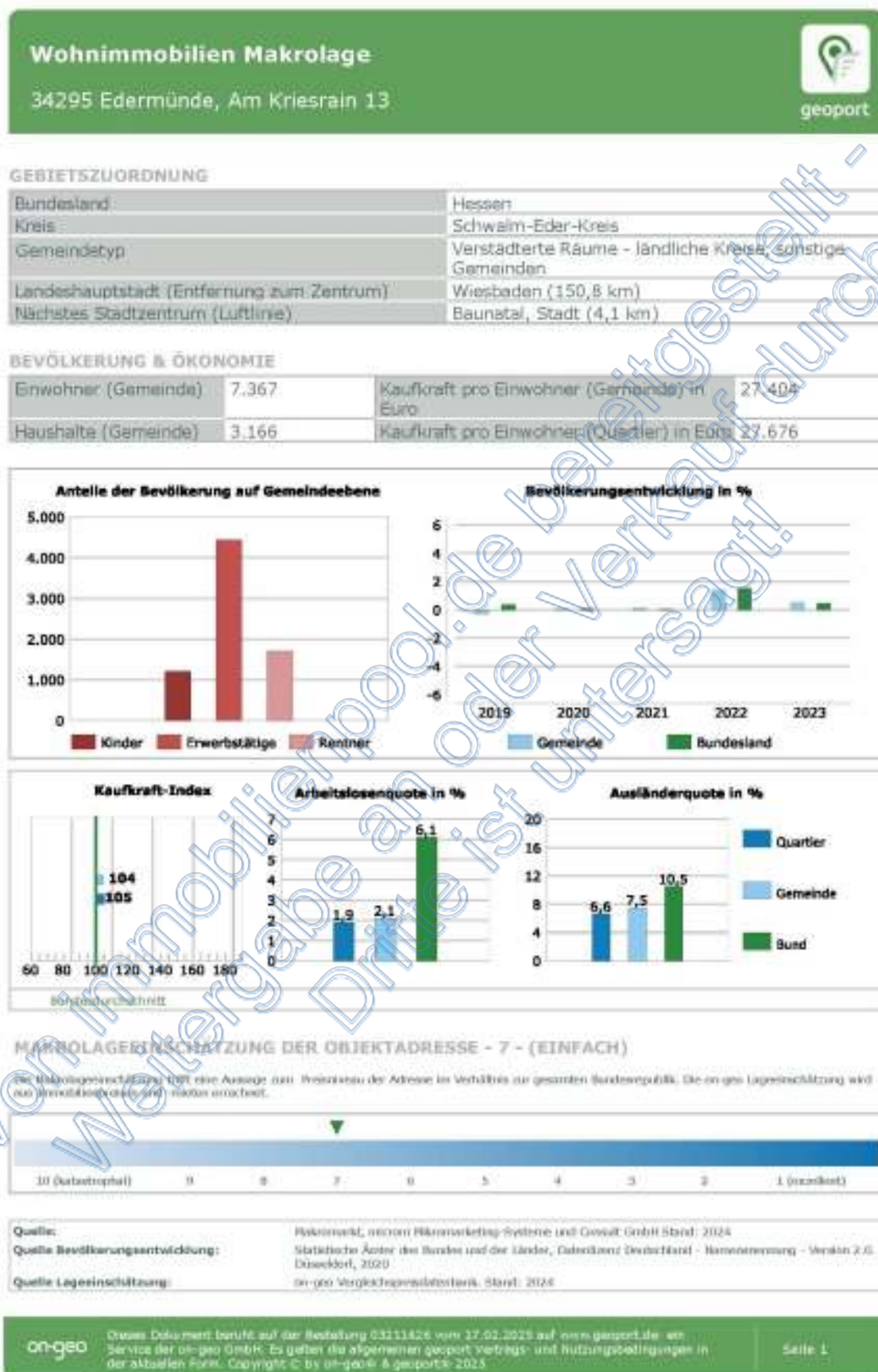
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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

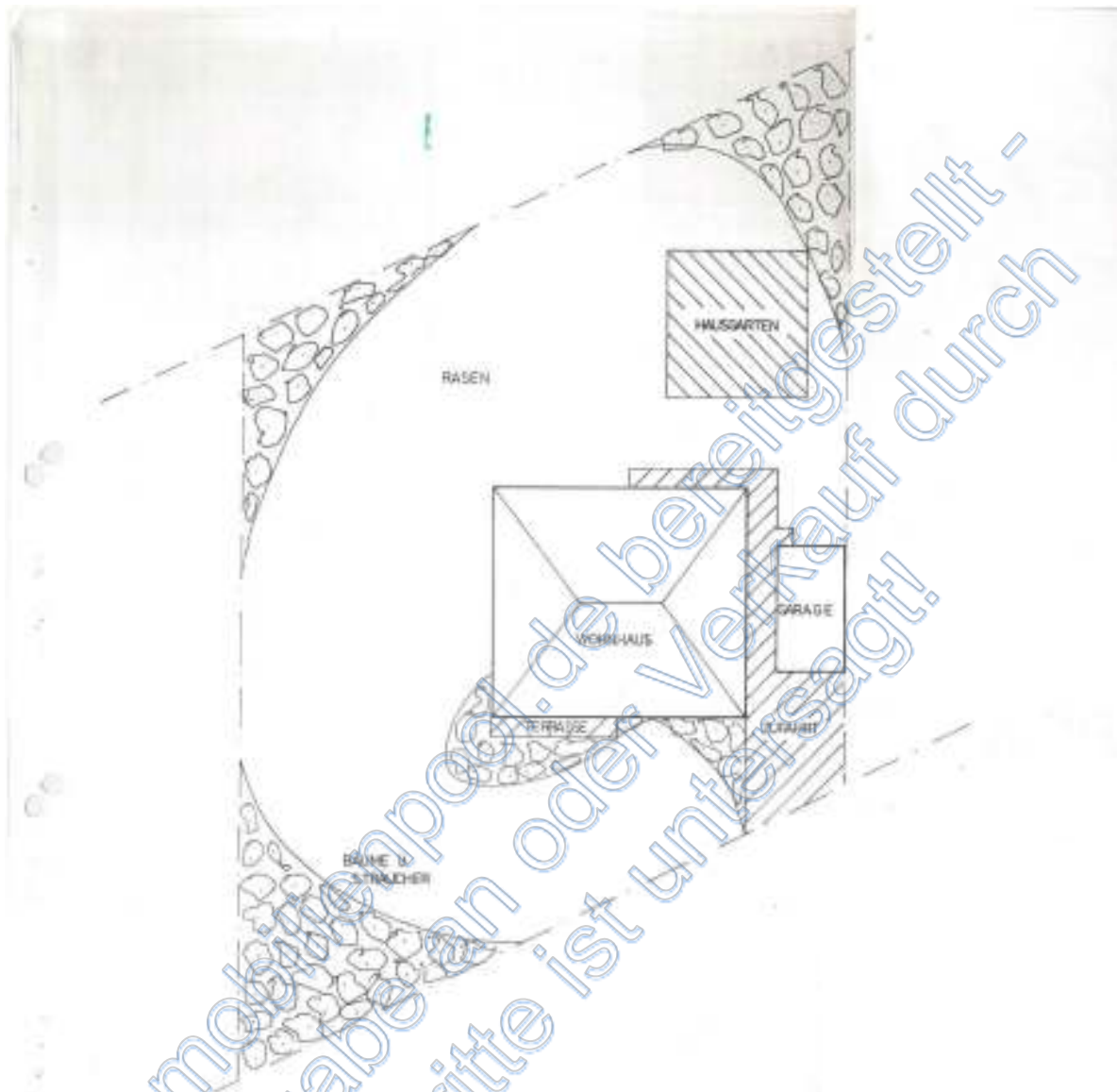
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.01.2025) erstellt.

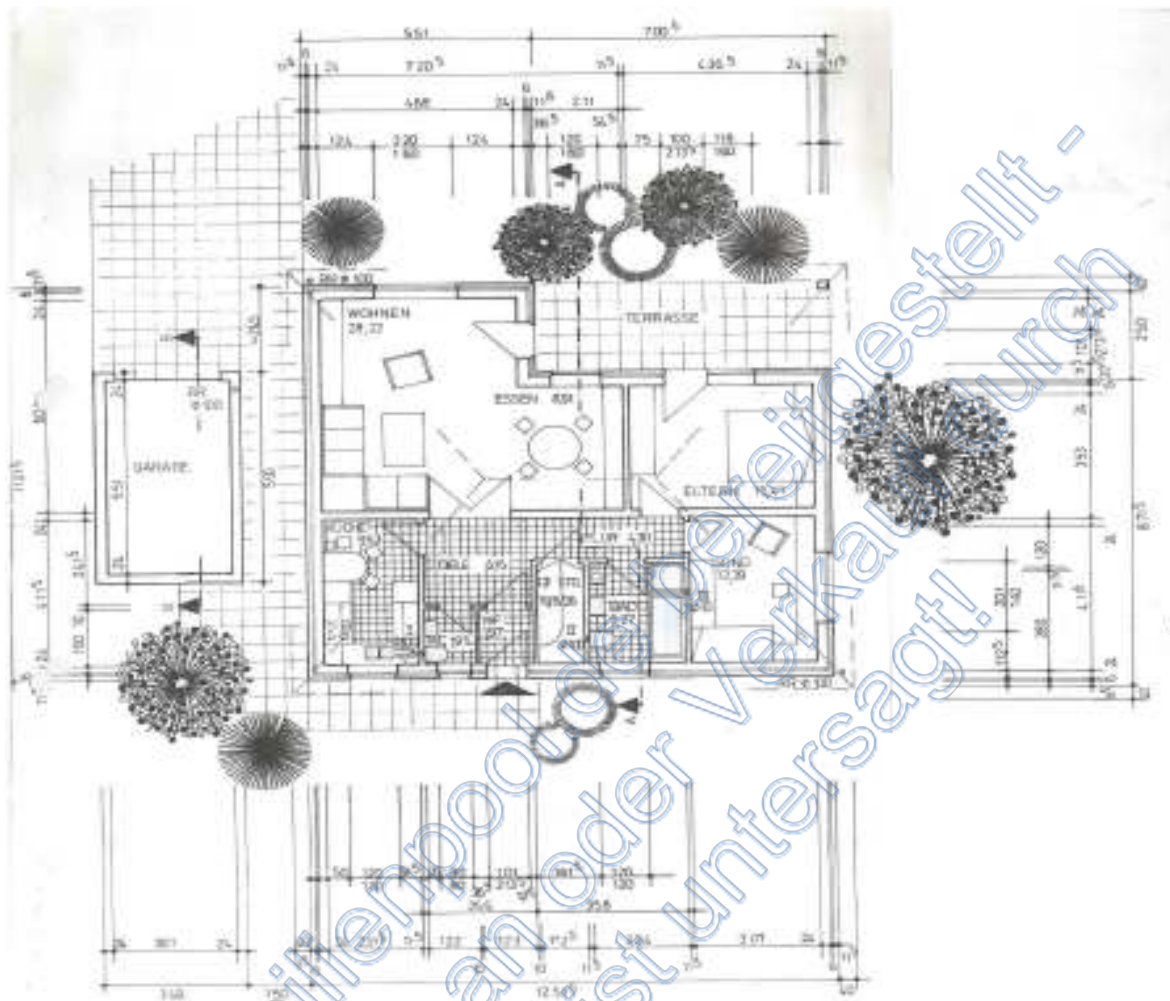
6.3 Anlage 3: Wohnimmobilien Makrolage



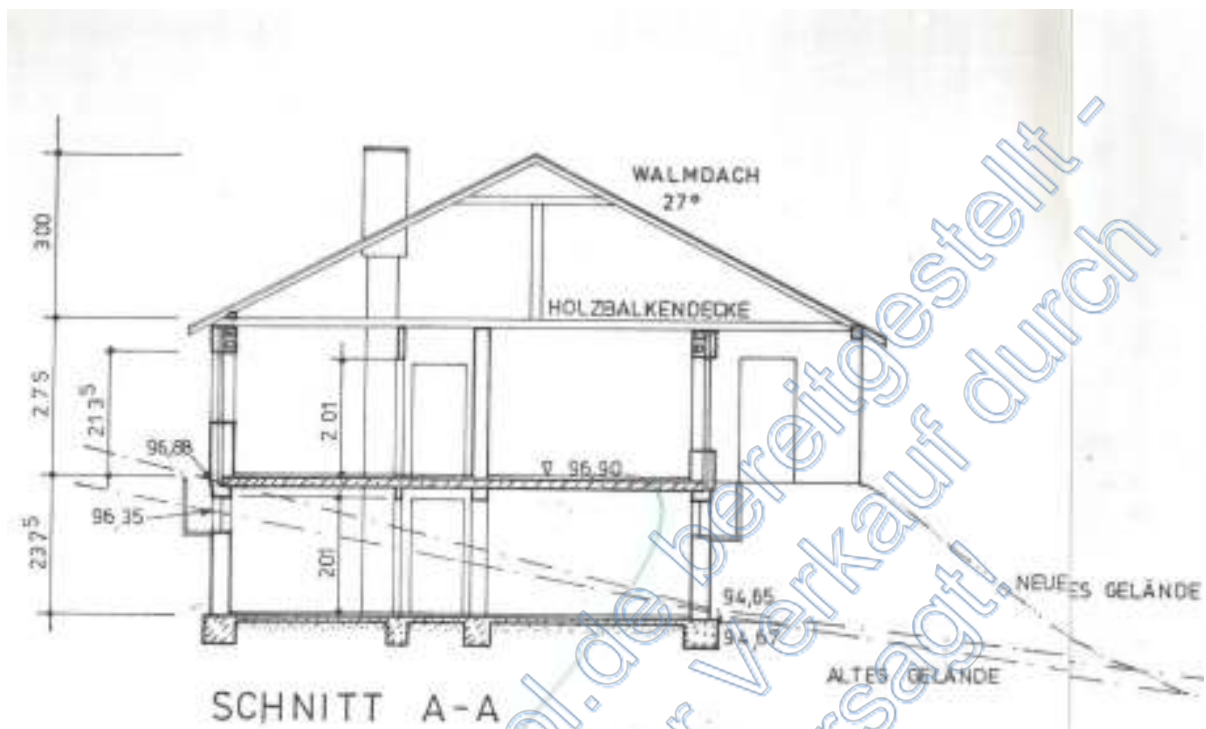
6.5 Anlage 5: Freiflächenplan



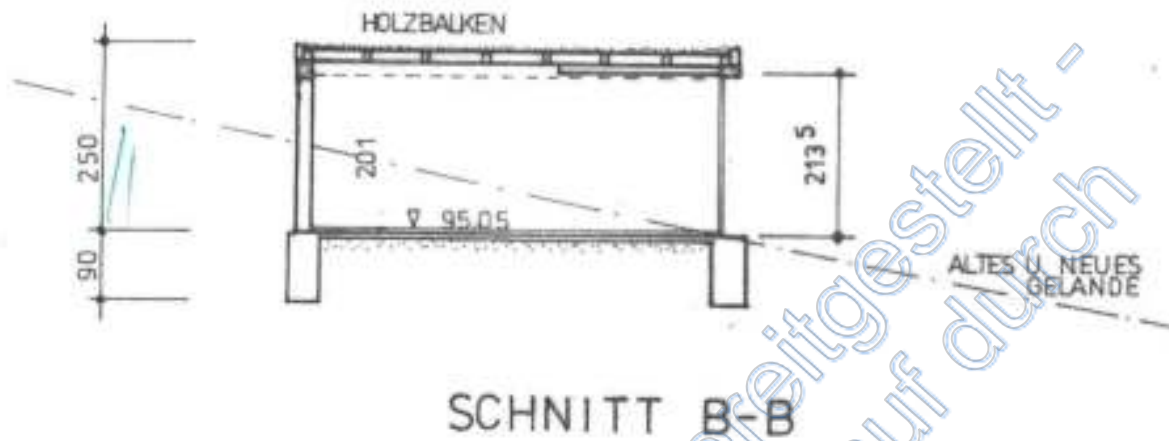
6.7 Anlage 7: Grundrisse Erdgeschoss / nicht maßstabsgerecht



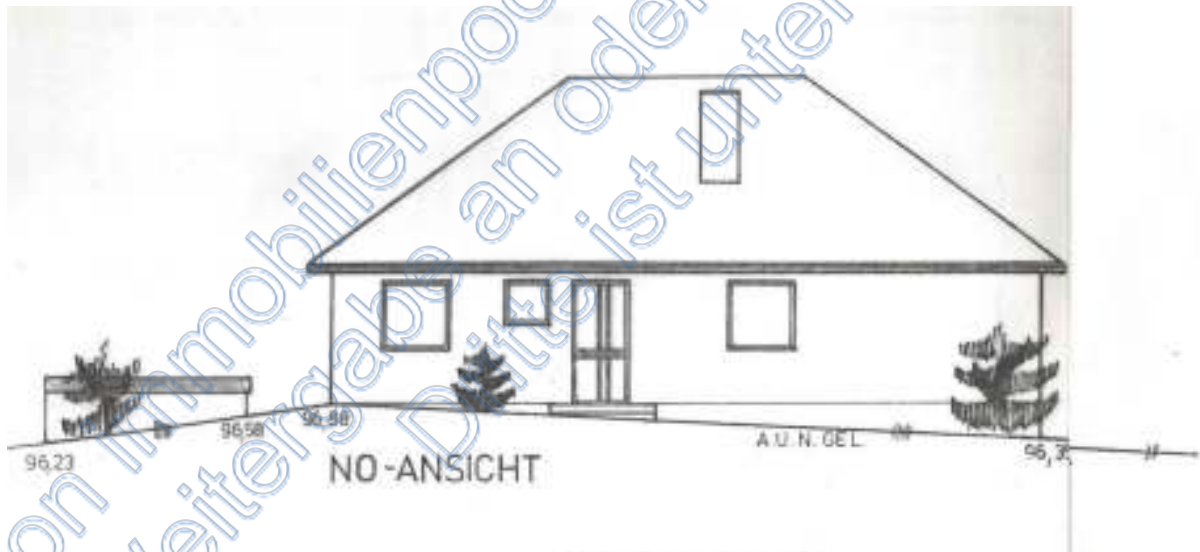
6.8 Anlage 8: Schnitt A-A / nicht maßstabsgerecht



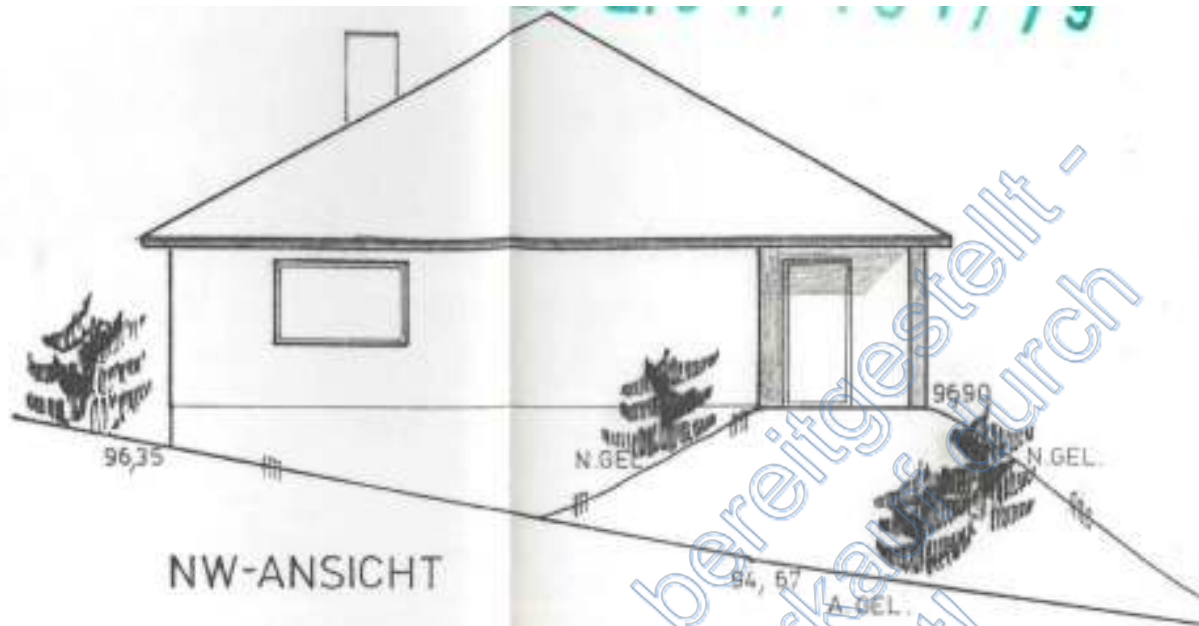
6.9 Anlage 9: Schnitt B-B / nicht maßstabsgerecht



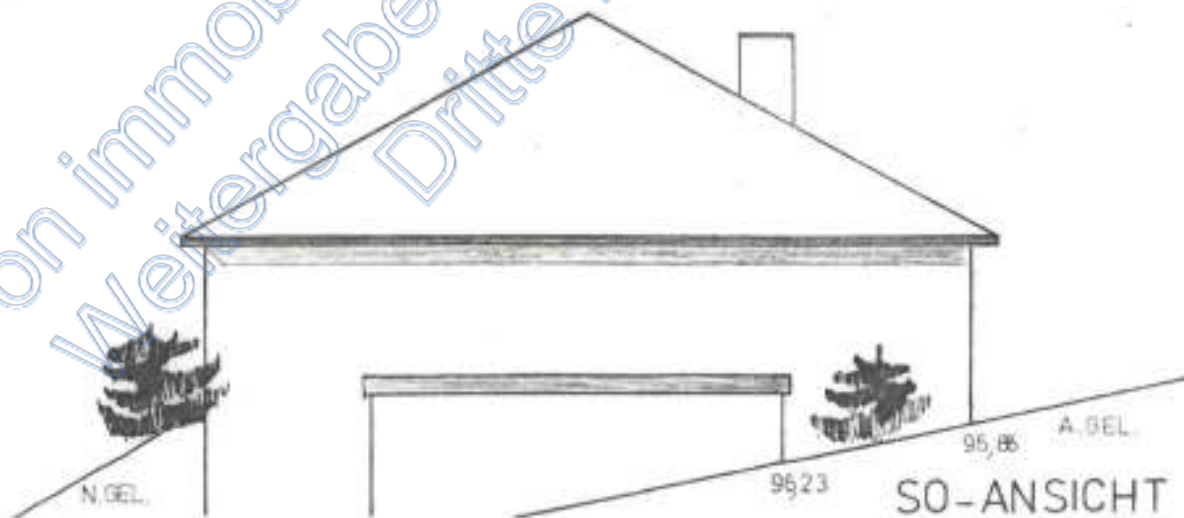
6.10 Anlage 10: Ansicht von NO / nicht maßstabsgerecht



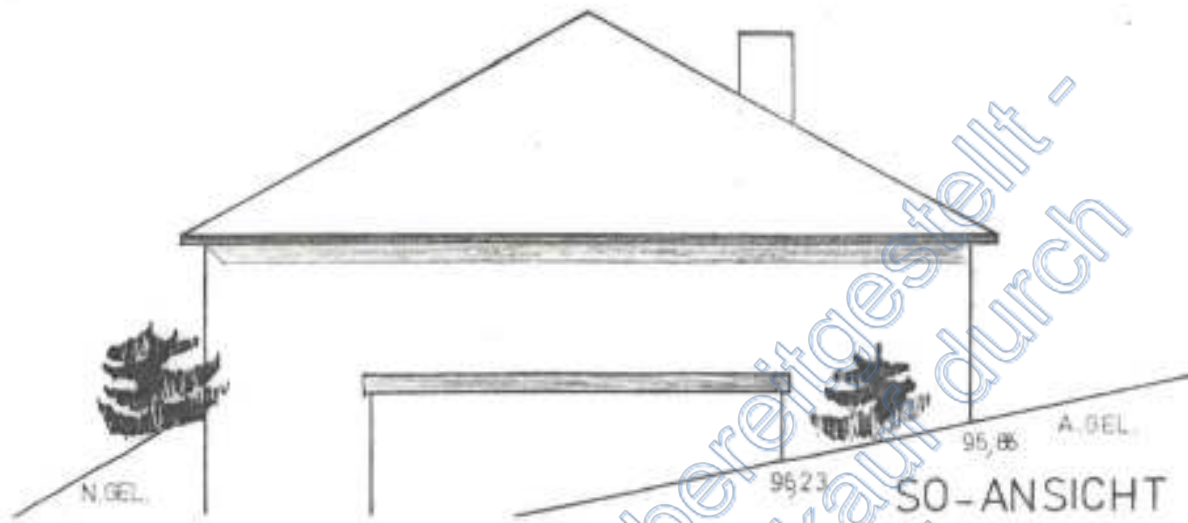
6.11 Anlage 11: Ansicht von NW / nicht maßstabsgerecht



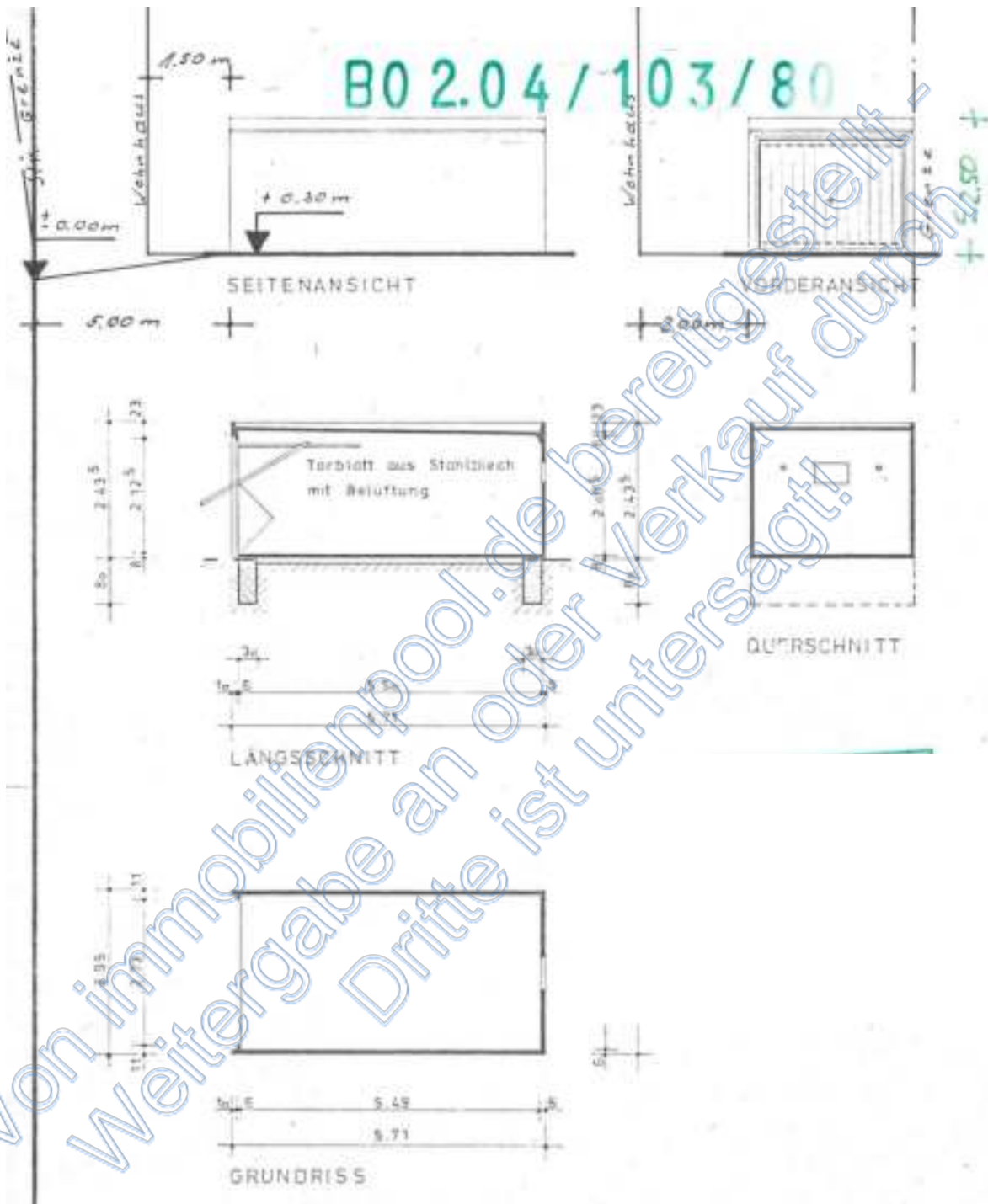
6.12 Anlage 12: Ansicht von SO / nicht maßstabsgerecht



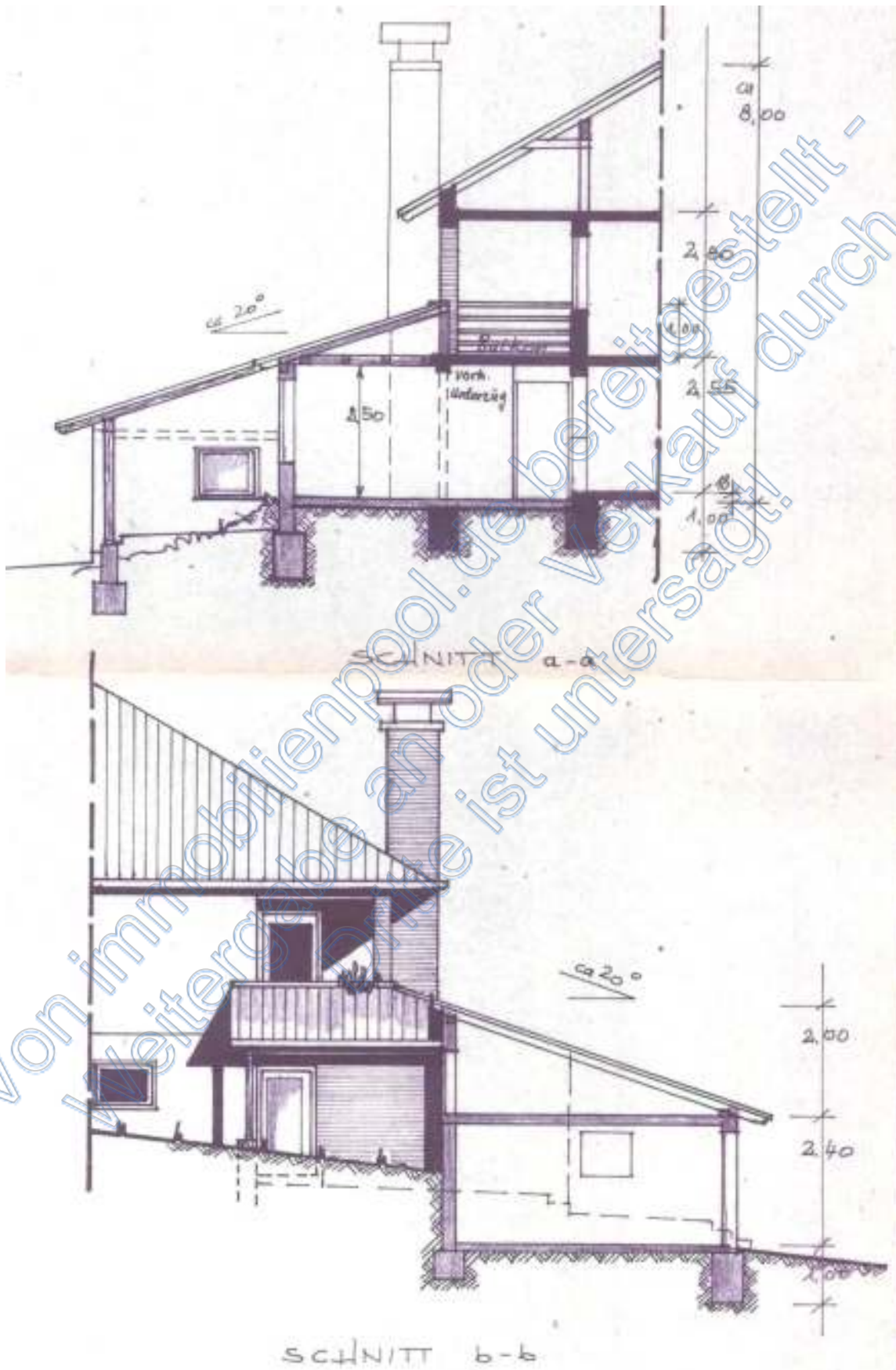
6.13 Anlage 13: Ansicht von SW / nicht maßstabsgerecht



6.14 Anlage 14: Fertiggarage Baujahr 1980 / nicht maßstabsgerecht



6.15 Anlage 15: Teilschnitt Garage / nicht maßstabsgerecht



6.16 Anlage 16: Teilschnitt Garage / nicht maßstabsgerecht



Grundriss- und Ansichtspläne durch das Bauamt Edermünde zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen dienen der groben Information.

6.17 Anlage 17: Aufstellung der Gebäude-Grundflächen

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen, Am Kriesrain 13, 34295 Edermünde / Holzhausen a. Hahn

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen☒ Rohbaumaßen☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß☒ Bauzeichnungen☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Hanggeschoss	+	1,00	11,175	12,50	a		139,69			
2	Hanggeschoss	+	1,00	7,55	3,00	a		22,65			
3	EG	+	1,00	12,515	11,215	a		140,36			
4	DG	+	1,00	12,515	11,215	a		140,36			

Summe

Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	443,06	443,06	m²
--	---------------	---------------	----

Gebäude: Doppelgarage, Am Kriesrain 13, 34295 Edermünde / Holzhausen a. Hahn

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	5,500	6,000	a		33,00			

Summe

Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	33,00	33,00	m²
--	--------------	--------------	----

Gebäude: Garage, Am Kriesrain 13, 34295 Edermünde / Holzhausen a. Hahn

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	5,710	5,000	a		28,55			

Summe

Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	28,55	28,55	m²
--	--------------	--------------	----

6.18 Anlage 18: Aufstellung der Wohnflächen**Gebäude:** Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen, Am Kriesrain 13, 34295 Edermünde / Holzhausen a. Hahn**Einheit:** Einliegerwohnung Hanggeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß☐ wohnwertabhängig☒ Rohbaumaßen☒ Bauzeichnungen☒ nach DIN 283☐ Fertig- und Rohbaumaßen☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen☐ nach DIN 277☐ nach II. BV☒ nach WoFIV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche (Raumteil) (m²)	Wohnfläche (Raum) (m²)	Erläuterung
1	Küche	1	+		1,00	4,172	0,010	2,775	0,010	11,51	1,00	11,51	11,00	
2	Bad	2	+							5,00	1,00	5,00	5,00	W01
3	Wohnen	3	+		1,00	6,010	0,010	4,740	0,010	28,38	1,00	28,38	28,38	
4	Küche	1	-		0,50	1,000	0,010	1,000	0,010	0,51	1,00	-0,51	11,00	
5	Eingang	5	+		1,00	4,000	0,010	1,875	0,010	7,44	1,00	7,44	7,44	
6	Schlafen	6	+		1,00	3,875	0,010	4,000	0,010	15,42	1,00	15,42	15,42	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **67,24** m²Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **166,17** m²

W01	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
------------	---

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen, Am Kriesrain 13, 34295 Edermünde / Holzhausen a. Hahn**Einheit:** Wohnung Erdgeschoss

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Erklärung
1	Wohnen	1	+		1,00	6,010	0,010	4,680	0,010	28,02	1,00	28,02	28,02	
2	Essen	2	+		1,00	3,530	0,010	2,520	0,010	8,84	1,00	8,84	8,84	
3	Eltern	3	+		1,00	3,530	0,010	4,365	0,010	15,33	1,00	15,33	15,33	
4	Kind	4	+		1,00	4,155	0,010	3,010	0,010	12,44	1,00	12,44	12,44	
5	Bad	5	+		1,00	2,240	0,010	2,600	0,010	5,78	1,00	5,78	5,78	
6	WF	6	+		1,00	1,600	0,010	1,230	0,010	1,94	1,00	1,94	1,94	
7	WC	7	+		1,00	1,600	0,010	1,220	0,010	1,92	1,00	1,92	1,92	
8	Terrasse	8	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	7,005	0,010	2,500	0,010	17,42	0,25	4,36	4,36	
9	Diele	9								6,15	1,00	6,15	6,15	W02
10	Flur	10	+		1,00	3,580	0,010	1,200	0,010	4,25	1,00	4,25	4,25	
11	Küche	11	+		1,00	2,315	0,010	4,115	0,010	9,46	1,00	9,46	9,46	

Summe Wohnfläche Mieteinheit**98,93 m²****Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude****166,17 m²**

W02	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
------------	---

6.22 Anlage 22: Auszug aus der Fotodokumentation - von innen und außen -



Bild 1: Ansicht von Südosten



Bild 2: Ansicht von Osten



Bild 3: Ansicht von Nordwesten



Bild 4: Ansicht von Südwesten | Doppelgarage (westl.)



Bild 5: Einzelgarage (östlich) und Eingang zum OG



Bild 6: Eingang zum Hanggeschoss (westlich)



Bild 7: Hanggeschoss | Flur



Bild 8: Hanggeschoss | Schlafraum 1

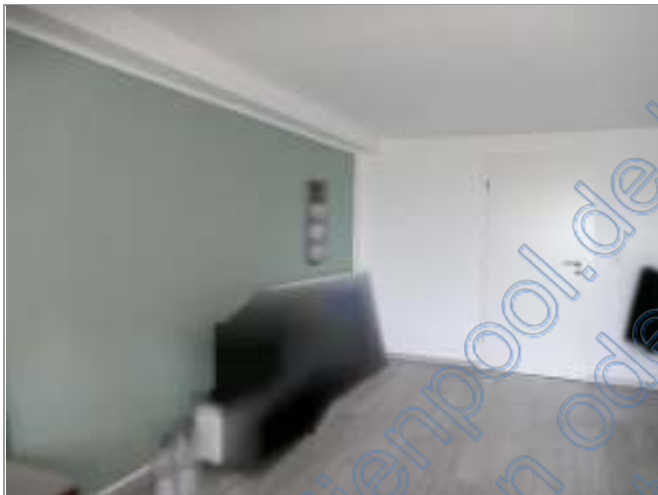


Bild 9: Hanggeschoss | Schlafraum 2



Bild 10: Hanggeschoss | Schlafraum 3

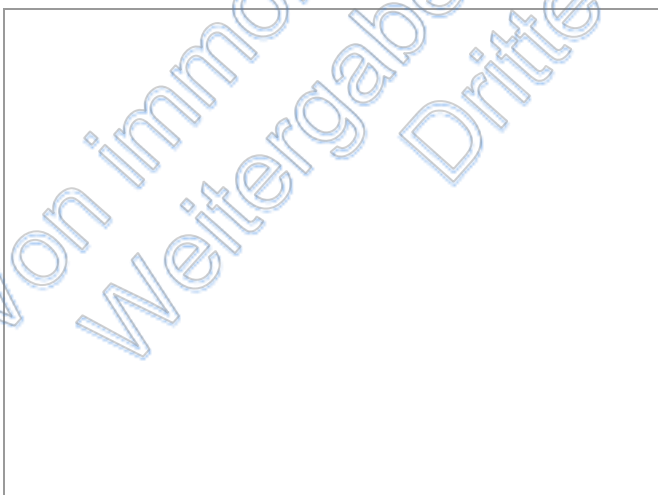


Bild 11: Hanggeschoss | Küche



Bild 12: Hanggeschoss | WC



Bild 13: Hanggeschoss | Bad



Bild 14: Hanggeschoss | Abstell- und Waschmaschinenraum



Bild 15: Hanggeschoss | Leitungsführung (exemplarisch)



Bild 16: Zugang zum Garten



Bild 17: Anbau



Bild 18: Blick in den Garten



Bild 19: Blick in den Garten



Bild 20: Blick in den Garten



Bild 21: Blick in den Garten



Bild 22: Zugangsweg zur Wohnung Erdgeschoss



Bild 23: Eingang zur Erdgeschosswohnung



Bild 24: Erdgeschoss | Flur

Bild 25: Erdgeschoss | Küche

Bild 26: Erdgeschoss | Küche



Bild 27: Erdgeschoss | WC



Bild 28: Erdgeschoss | Bad

Bild 29: Erdgeschoss | Wohnen / Schlafen



Bild 30: Treppe Erdgeschoss / Hanggeschoss



Bild 31: Hanggeschoss (Kellerbereich) | Abstellraum



Bild 32: Hanggeschoss (Kellerbereich) | Wanddetail



Bild 33: Kellerbereich | eh. Außenwand / Abdichtung



Bild 34: Kellerbereich | Warmwasserspeicher 200l



Bild 35: Kellerbereich | Öl-Niedertemperaturkessel
Fabrikat Buderus, Typ Logano G 115/21, Herstelljahr
1997, Brenner `23 erneuert



Bild 36: Kellerbereich | Rohrführungen (exemplarisch)

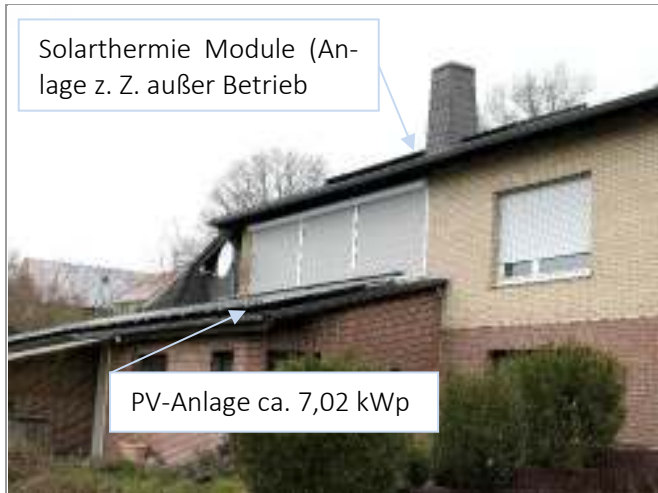


Bild 37: PV-Anlage und Solarthermieanlage



Bild 38: Raum üb. Garage | Wechselrichter



Bild 39: Mülltonnenstandplatz



Bild 40: Hangabfangung zu Straße



Bild 41: Am Kriesrain | Blick nach Nordosten



Bild 42: Am Kriesrain | Blick nach Südwesten