

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 Korbach  
Hagenstraße 2  
34497 Korbach

**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](http://www.maeckler.de)  
E-Mail: [kontakt@maeckler.de](mailto:kontakt@maeckler.de)

Datum: 19. März 2025  
Mein Az.: 2025 05 488 23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 34497 Korbach, Sandweg 12

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 14.03.2025

Tag der Ortsbesichtigung (von außen): 14.03.2025

**Verkehrswert:** **130.000 €**

**Aktenzeichen:** **11 K 18/24**



**Zusammenfassung**  
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus. Das Gebäude ist mehrheitlich in einem einfachen, bewohnbaren Zustand, jedoch erfolgten Modernisierungsmaßnahmen lediglich in den Wohnbereichen und sind bedingt professionell ausgeführt. Keller- und Spitzboden sind im Zustand des Baujahres. Das Objekt ist im Nordosten von Korbach, in einfacher Lage, gelegen.

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 18 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gebäude.....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	10
3.2.3	Angaben zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren .....	12
3.3	Nebengebäude / Stellplätze .....	14
3.4	Außenanlagen .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	16
4.4	Sachwertermittlung .....	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	18
4.4.3	Sachwertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Ertragswertermittlung .....	27

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	30
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	33
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	33
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	33
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	34
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	34
4.6.5	Verkehrswert .....	34
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>37</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	38
<b>6</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>39</b>
6.1	Anlage 1: Übersicht.....	39
6.2	Anlage 2: Übersichtskarte / nicht maßstabsgerecht .....	40
6.3	Anlage 3: CityBasics .....	41
6.4	Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte / nicht maßstabsgerecht .....	42
6.5	Anlage 5: Grundrisse Erdgeschoss / nicht maßstabsgerecht .....	43
6.6	Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss / nicht maßstabsgerecht.....	44
6.7	Anlage 7: Querschnitt / nicht maßstabsgerecht.....	45
6.8	Anlage 7: Längsschnitt / nicht maßstabsgerecht.....	46
6.9	Anlage 8: Nordansicht / nicht maßstabsgerecht .....	47
6.10	Anlage 9: Südansicht / nicht maßstabsgerecht .....	47
6.11	Anlage 10: Ostansicht / nicht maßstabsgerecht.....	48
6.12	Anlage 11: Aufstellung der Brutto-Grundflächen.....	49
6.13	Anlage 12: Berechnung der Wohnflächen.....	50
6.14	Anlage 13: Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle .....	51
	(FIS AG) des Landes Hessen .....	51
6.15	Anlage 14: Information zu Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet/ .....	52
6.16	Anlage 15: Information zu Bodenrichtwerten Stichtag 01.01.2024 .....	53
6.17	Anlage 16: Auszug aus der Fotodokumentation - von innen und außen - .....	54



## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss.
Unterstellte Folgenutzung:	Wohnnutzung.
Objektadresse:	Sandweg 12 in 34497 Korbach.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Korbach, Lfd. Nr. 1, Blatt 11663.
Katasterangaben:	Gemarkung Korbach, Flur 7, Flurstück 31/15 (301 m²).

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Korbach Hagenstraße 2 34497 Korbach
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Amtsgericht Korbach bekannt (Datenschutz).
Gläubiger:	Die Gläubigerin ist dem Amtsgericht Korbach bekannt (Datenschutz).

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Korbach vom 13.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie der Wert des mitzuversteigernden Zubehörs, ermittelt werden.
Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:	Datenschutz.
Zwangsverwaltung:	Ist beauftragt (Datenschutz).
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	14.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	14.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige sowie eine Vertreterin der Zwangsverwaltung. Die Besichtigung 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:

- \* Grundbuchauszug vom 16.01.2025
- \* Information aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Waldeck-Frankenberg vom 07.11.2024
- \* Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 08.11.2024
- \* Mitteilung des Einheitswertes durch das Finanzamt Korbach-Frankenberg vom 08.11.2024
- \* Mitteilung zu Grundsteuer, Niederschlagswasser und Straßenreinigungsgebühren der Hansestadt Korbach vom 21.11.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. erstellt:

- \* Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000
- \* Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus der Bauakte
- \* Aufmaß am 14.03.25
- \* Aufstellung der Wohnflächen und Berechnung der BGF
- \* Lage- und Gebäudebeschreibung
- \* Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht IMB AfB Korbach 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: Waldeck-Frankenberg.

Ort und Einwohnerzahl: Hansestadt Korbach mit ca. 24.200 Einwohnerinnen und Einwohnern in vierzehn Ortsteilen sowie der Kernstadt Korbach. Das zu bewertende Grundstück liegt in der Kernstadt Korbach mit ca. 19.100 Einwohnerinnen und Einwohnern.

#### Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Nächstgelegene größere Städte:	Kassel Zentrum (ca. 60 km entfernt) Paderborn (ca. 67 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 141 km entfernt)
Bundesstraße/n:	B 251 und B 252 (ca. 1 km entfernt)
Autobahnzufahrt/en:	A 44 AS Zierenberg (ca. 39 km entfernt)
Bahnhof:	Bahnhof Korbach (ca. 800 m entfernt)

ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe (ca. 55 km entfernt)
Flughafen: Paderborn/Lippstadt (ca. 60 km entfernt)
Frankfurt / Main Flughafen (ca. 164 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

#### Innerörtliche Lage

Geschäfte des tägl. Bedarfs:	Ab ca. 500 m entfernt
Kitas und Schulen:	Ab ca. 400 m und 800 m entfernt
Ärzte und Apotheken:	Ab ca. 750 m und 950 m entfernt
ÖPNV:	Bushaltestelle ca. 150 m entfernt
Sonstige Dienstleister:	Sind in der Makrolage einige vorhanden
Verwaltung/ Stadtverwaltung:	In ca. 2 km Entfernung vorhanden
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in einem Ein- und Zweifamilienhausgebiet.
Beeinträchtigungen:	Keine.
Topografie:	Das Grundstück fällt leicht von Nordosten nach Südwesten.

### 2.2 Gestalt und Form

#### Flurstück Nr. 31/15

Straßenfront:	Ca. 11,50 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 22,50 m
Grundstücksgröße Flurstück Nr. 31/15:	301 m <sup>2</sup>

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/en:	Anliegerstraße mit wenig Verkehr.
Straßenausbau:	Ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Gehwege sind nicht vorhanden. Straßenbeleuchtung ist in der Straße Sandweg vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon-/Internetanschluss sind vorhanden, Anschlussmöglichkeiten an ein Fernwärmenetz sind nicht bekannt. Glasfaseranschluss ist laut Internetrecherche nicht vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zu Flurstück 31/9 ist vorhanden (Doppelhaus). Eine Wertminderung wird aufgrund der Bauweise nicht gesehen.  Als Folge einer Grundstücksteilung wurde die im Jahr 1972 errichtete Fertiggarage abgerissen, sodass (entgegen der Eintragung in der Liegenschaftskarte) Überbau des Grundstücks 31/16 nicht mehr gegeben ist.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.

Altlasten (vgl. Anlage 14):	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 31.01.2025 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Korbach, Flur 7, Flurstück 31/15 keine relevanten Eintragungen“</i> .
Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet (vgl. Anlage 15):	Laut Internetrecherche Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen ist Heilquellenschutzgebiet der Zonen III, III/1, IIIA, II-IV, festgesetzt.
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 Korbach mit Stand vom 16.01.2025 vor. Hiernach sind im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 11663 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 vom 07.11.2024 nicht vor.
Denkmalschutz:	Lt. schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 08.11.2024 ist das Objekt/Grundstück Korbach, Sandweg 12 weder als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes noch als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingetragen.



Kommunale Förderprogramme: Laut Internetrecherche sind Förderprogramme (Hauskauf, Sanierung, Modernisierung etc.) weder seitens der Stadt Korbach noch seitens des Landkreises Waldeck-Frankenberg 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 24.09.1977 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 22 vor. Hiernach gilt: WA II°, Dachneigung 0 – 48°.

### 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 (Grundstücksqualität): Baureifes Land.

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

Zu entrichtende Grundsteuer / jährlich: 84,96 €.

Gebühren Niederschlagswasser / jährlich: 21,00 €

Gebühren Straßenreinigung / jährlich: 39,60 €

### 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

Das Objekt steht seit ca. einem Jahr leer, 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 außen und innen 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, unterkellertes Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Unbekannt. Zur Berechnung im Modell wird das Baujahr 1965 in Ansatz gebracht.
Dachgeschossausbau:	Ca. 1969.

Mögliche geringe Abweichungen der jeweiligen Baujahre wirken sich nicht auf die Wertermittlung aus, da neben Faktoren wie Lage des Objektes, Ausstattungsstandard, Wohnungsgrößen etc. Gebäude- und Bauteile in Baualtersklassen eingruppiert werden und gemeinsam mit den weiteren in Ansatz gebrachten Parametern sachverständig angepasst werden.

*Werterhebliche Erhaltung / Modernisierung der letzten 15 bis 20 Jahre*

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. der obersten Geschossdecke:	Ist nicht erfolgt.
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	Modernisierung der Fenster ist mehrheitlich erfolgt.
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.):	Ist teilweise erfolgt.
Modernisierung der Heizungsanlage:	Ist erfolgt.
Wärmedämmung der Außenwände / Erneuerung der Fassadenbekleidung:	Ist nicht erfolgt.
Modernisierung von Bädern / WC's etc.:	Ist erfolgt.

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Wände, Decken und Fußböden:	Ist mehrheitlich erfolgt.
Nutzungsänderung:	Sind nicht bekannt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Prüfung ist nicht Gegenstand des Auftrages und ist nicht erfolgt.
Außenansicht:	Hell verputztes Massivgebäude, in L-Form und als Doppelhaus gebaut, Satteldach mit Schleppdachgaube, Unterkellerung sowie ausgebautes Dachgeschoss.

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fundamente:	Nicht bekannt, angenommen werden Streifenfundamente.
Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk und Schwemmstein.
Fassadenbekleidung:	Bekleidung mehrheitlich mit hellem Putz, am Südostgiebel Bekleidung mit Holzpaneelen. Natursteinsockel.
Innenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk.

#### Geschossdecken

Erdgeschoss:	Betondecke.
Dachgeschoss:	Holzdecke.

#### Geschosstreppen

Kellergeschoss – Erdgeschoss:	Eingestemmte Holztreppe, dunkel lackiert.
Erdgeschoss – Dachgeschoss:	Eingestemmte Holztreppe, weiß lackiert.

#### Dach

Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzbauweise, straßenseitig mit einer Gaube.
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung, ziegelrot, teilweise sind Ziegel verschoben bzw. schadhaft.
Dachdämmung:	In Teilbereichen vorhanden, aus dem Ausbaujahr des Dachgeschosses 1969.
Dachentwässerung:	Halbrunde Rinne mit Fallrohren (tlw. unvollständig).
Giebelbekleidung Südost:	Holzpaneele.

#### Fenster und Türen

##### Fenster

Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster, bicolor, Einbaujahr 2013.
Kellerfenster:	Stahlkellerfenster mit Insektenschutzgitter und herkömmliche Kunststoff-Kellerfenster.

Innenfensterbänke:	Pressspanplatten, oberflächenbeschichtet.
Außenfensterbänke:	Zink, pulverbeschichtet.
Rollläden:	Sind nicht vorhanden.

### Türen

Hauseingangstür:	Einflügelige Holztür als Füllungstür mit Glasausschnitten.
Überdachung:	Seitenteil und Dach in Stahlkonstruktion mit Wellplatten.

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Erdgeschoss:	Wohnraum, Küche, Bad, Flur- und Treppenhausbereiche.
Dachgeschoss:	Kinderzimmer, zwei Schlafzimmer, Flur- und Treppenhausbereiche.
Spitzboden:	Nicht ausgebaut und nicht ausbaubar.

### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

#### /Wohn- und Schlafräume/:

Bodenbeläge:	Vinyl in Holzoptik.
Wandbekleidungen:	Mehrheitlich Raufaser, gestrichen, in wenigen Bereichen Decktapete.
Deckenbekleidungen:	Raufaser und Feinputz, weiß.

#### /Küche/:

Bodenbelag:	Vinyl in Holzoptik.
Wandbekleidung:	Raufaser, weiß gestrichen. Heller Fliesensockel im Bereich der Objekte.
Deckenbekleidung:	Raufaser, weiß gestrichen.

#### /Diele/:

Bodenbelag:	Vinyl in Holzoptik.
Wandbekleidung:	Mehrheitlich Raufaser, gestrichen, in wenigen Bereichen Decktapete.
Deckenbekleidung:	Raufaser, weiß gestrichen.

#### /Bad/:

Bodenbelag:	Fliesen, mittelformatig, weiß geflammt.
Wandbekleidung:	Fliesen raumhoch, mittelformatig, weiß geflammt.
Deckenbekleidung:	Raufaser, weiß gestrichen.

#### /Keller/:

Bodenbelag:	Stampfbeton und Ziegel.
-------------	-------------------------



**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation:	Teilweise aus dem Baujahr, teilweise in den letzten Jahren erneuert (z.B. Sicherungs- und Verteilerkasten mit FI-Schutzschalter). Je Raum ein Lichtauslass; je Raum wenige Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss.
Heizungsanlage:	Brennwert-Gastherme Fabrikat Buderus GB 17214, Baujahr 2019.
Heizkörper:	Erneuerte Flachheizkörper.
Thermostate:	Sind vorhanden.
Warmwasserversorgung:	Über Gastherme.
Warmwasserspeicher:	Ist vorhanden. Ca. 200 l.
<b><u>Sanitäre Installation</u></b>	
Erdgeschoss:	Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken.

**3.2.3 Angaben zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren**

Energieausweis:	Ist nicht vorhanden. Die Erstellung wurde wertmindernd in Ansatz gebracht.
Heizung:	Brennwert-Gastherme (fossil)
<b><u>Solarthermie</u></b>	
zum Heizen:	Nein
zur Wassererwärmung:	Nein
Photovoltaik:	Nein
Windkraft:	Nein
Geothermie/Umweltwärme:	Nein
Biomasse:	Nein
Solarpotenzial:	Ja
Sommerlicher Wärmeschutz:	Nein
Anlagen mit hohem Wasserverbrauch:	Nein
Anlagen zur Minimierung Wasserverbrauch:	Nein
Anlagen zur Kühlung:	Nein
Lüftungsanlage:	Nein
Digitale smarte Messtechnik:	Nein
Smarte Haussteuerung:	Nein
Energiemanagementsystem:	Nein
E-Mobilitätsinfrastruktur:	Nein

Schallschutz:	Nein
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Gebäudeschadstoffe:	Nicht bekannt

**Bemerkung zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren**

Eher unterdurchschnittliche energetische Eigenschaften.

Wohnflächen

Erdgeschoss:	Ca. 48
Dachgeschoss:	Ca. 36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>Ca. 84 m<sup>2</sup></b>

Grundrissgestaltung

Erdgeschoss:	Aufgrund des kleinen Gebäudes eher unzeitgemäß.
Dachgeschoss:	Wie vor. Der Schlafrum 2 ist über einen sehr schmalen und durch die Dachschräge auch in der Höhe geminderten Durchgang erreichbar und auch von erheblichem Anteil an Dachschrägen dominiert.

Raumhöhen

Erdgeschoss:	Ca. 2,27 bis 2,30 m
Dachgeschoss:	Ca. 2,17 bis 2,20 m sowie Dachschrägen.

Belichtung / Besonnung / Querlüften: In Ordnung.

Insgesamt weist das Gesamtobjekt eine unterdurchschnittliche Wohnfläche sowie unterdurchschnittliche Raumhöhen aus, hat derzeit weder Terrasse noch Balkon. Die Gartenflächen sind zum Ortstermin ebenfalls notleidend.

**Besondere Einrichtungen, Kamin, Küchenausstattung**Küchenausstattung

Erdgeschoss:	Einfache Einbauküche ohne Geräte ist vorhanden.
Dachgeschoss:	Alter Einbauschränk.
Kaminofen o.ä.:	Ist nicht vorhanden.

**Besondere Bauteile**

Besondere Bauteile: Straßenseitige Dachgaube.

**Bauschäden / Baumängel / Sanierungs- und Erhaltungsanforderungen**

- \* Notwendige Erneuerung der Eingangstreppe
- \* Erneuerung, mindestens Überarbeitung der Dacheindeckung
- \* Einbau einer Wärmedämmung
- \* Sanierung des Schornsteinkopfes
- \* Instandsetzung Putzabplatzungen Südwestgiebel (incl. Nebenarbeiten) (pauschal)
- \* Überprüfung und ggf. Ergänzung Regenrinne und Fallrohren

Schädlinge:	Laut Auskunft einer Nachbarin ist kürzlich ein Waschbär auf dem Grundstück gesichtet worden.
Wirtschaftliche Wertminderungen und Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist mehrheitlich in einem ordentlichen, bewohnbaren jedoch einfachen Zustand. Modernisierungsmaßnahmen erfolgten lediglich in den Wohnbereichen von Erd- und Dachgeschoss und sind teilweise bedingt professionell ausgeführt. Keller- und Spitzboden sind im Zustand des Baujahres. Sowohl Wohnflächen als auch Raumhöhen sind unterdurchschnittlich, im Keller war baujahrestypische Feuchte mit Ausblühungen an den Wänden sowie ein dementsprechender Geruch wahrnehmbar. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass ein Waschbär als Hygieneschädling den Spitzboden bevölkert (hat). Die Beeinträchtigungen sind in der angesetzten Miete erfasst.

### 3.3 Nebengebäude / Stellplätze

Nebengebäude:	Kleine Metall-Gerätehütte sowie auffälliger Unterstand sind vorhanden.
Garage:	Als Folge einer Grundstücksteilung wurde die im Jahr 1972 errichtete Fertiggarage in den letzten Jahren abgerissen.
Kfz-Stellplätze:	Sind derzeit nicht ausgewiesen. Ein- oder zwei Stellplätze wären auf dem Grundstück zu realisieren.

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden.
Wege- und Hofbefestigungen, Beleuchtung, Einfriedungen, Bepflanzungen:	Wegebefestigungen tlw. aus Waschbetonplatten, tlw. aus einfachen Betonplatten sind vorhanden. Eingehauster Standplatz für Mülltonnen ist nicht vorhanden, Einfriedung durch einfachen Holzzaun und Hecken. Freiflächen als verwilderte Rasenflächen mit wenigen Sträuchern und Bäumen.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 34497 Korbach, Sandweg 12 zum Wertermittlungstichtag 14.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Korbach	11663	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Korbach	7	31/15	301 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie 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 vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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 (mittlere Lage) **95,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	14.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	301 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	22,5 m
Grundstücksbreite (b)	=	11,5 m

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 14.03.2025 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)	=	95,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.03.2025	× 1,05	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 Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 99,75 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	301	× 1,23	B 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	× 0,95	B 3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 116,56 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	116,56 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	301 m <sup>2</sup>	B 4
beitragsfreier Bodenwert	=	35.084,56 €	
	rd.	<u>35.090,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.03.2025 insgesamt **35.090,00 €**.

**B 1** Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Richtwertstichtag bzw. Kaufdatum und dem Wertermittlungstichtag sollen möglichst mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 15 Satz 1 ImmoWertV 21). Eine Umrechnung des Bodenwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgte mit Anpassungsfaktor 1,05 nach Angaben / 1 /.

**B 2** Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der VW-RL, Anlage 2 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten sowie eigener Anpassung der Sachverständigen.

**B 3** Erschwernisse bei der Grundstücksausnutzung, z.B. kaum nutzbarer Gartenanteil.

**B 4** 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 (m<sup>2</sup>) 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 kon-

stanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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. Im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Kassel und des Landkreises Waldeck-Frankenberg 2024, Seite 166).

#### **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 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 Unterhaltungsstaus 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

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	762,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
* Brutto-Grundfläche (BGF)	x	169,90 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	9.050,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	138.513,80 €
<b>Baupreisindex (BPI) 14.03.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	255.834,99 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	255.834,99 €
<b>Alterswertminderung</b>		
* Modell		linear
* Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
* Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
* prozentual		58,57 %
* Faktor	x	0,4143
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	105.992,44 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	1.100,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	107.092,44 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>107.092,44 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.283,70 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>111.376,14 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>35.090,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>146.466,14 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>146.466,14 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>15.850,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>130.616,14 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>130.600,00 €</b>

#### 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

##### 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 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	28,5 %	48,5 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen / oder vergleichbar

Außenwände	
Standardstufe 1	Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit einfachen Paneelen; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 2005), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), leichte Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken einfache Art- und Ausführung; geradläufige Treppen aus Holz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Vinyl-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Fliesen
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	unzeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	28,5	206,63
3	835,00	48,5	404,98
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 762,26

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 762,26 €/m² BGF  
rd. 762,00 €/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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgaube (7,25 m <sup>2</sup> x 1.000 €/m <sup>2</sup> ) + 1.800 €	9.050,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	9.050,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Einbauküche	500,00 €
Vordach Eingang (pauschal)	300,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauschrank	300,00 €
Summe	1.100,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gewählt: 1 (vgl. Im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Kassel und des Landkreises Waldeck-Frankenberg 2024, Seite 166).

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (107.092,44 €)	4.283,70 €
Summe	4.283,70 €

### 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-Korbach, Seite 168).

### 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 Instandhaltungszustands 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

Das ca. 1965 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 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	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		6,5	1,0	

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- \* der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- \* dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1965 = 60$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von  $(70 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre}) = 10$  Jahren

- \* und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

### 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 169ff) 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: 1. Begründung: Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Marktanpassungen (Sachwertfaktoren) für den vorliegenden vorläufigen Sachwert abgeleitet. Es handelt sich bei dem ausgewiesenen Sachwert insofern um einen nicht marktangepassten Sachwert.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-15.500,00 €
* Erneuerung der Eingangstreppe 4 Stg. a 500 €/Stg. (incl. Nebenarbeiten)	-2.000,00 €
* Ausbessern / Instandsetzen der Dacheindeckung (incl. Nebenarbeiten) (pauschal)	-5.000,00 €

* Dämmung der oberen Geschossdecke (incl. Nebenarbeiten) (pauschal)	-5.000,00 €	
* Instandsetzung Putzabplatzungen Südwestgiebel (incl. Nebenarbeiten) (pauschal)	-2.500,00 €	
* Überprüfung Schornsteinkopf, ggf. Einzug Edelstahlinnenrohr (Sicherheitsabschlag)	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-350,00 €
* Erstellung eines Energieausweises	-350,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
Summe		-15.850,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnen EG	48,27		5,50	265,49	3.185,88
		Wohnen DG	35,90		5,50	197,45	2.369,40
Summe			84,17	-		462,94	5.555,28

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.555,28 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>—</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.906,79 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>0,20 % von 35.090,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>—</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.836,61 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>0,20 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>29</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>×</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 107.992,90 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 35.090,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 143.082,90 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>—</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 143.082,90 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>—</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 127.232,90 €</b>
	<b>rd. 127.200,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage des am 17.03.2025 durchgeführten Aufmaßes durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### 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, z.B. Geodaten online

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 €/m<sup>2</sup> 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.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	84,17 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.178,38 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		111,11 €
Summe			1.648,49 €

### Liegenschaftszinssatz

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

- \* der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (2024 IMB-AfB-Korbach, Seite 187 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: 0,2



### 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-Korbach, Seite 189).

### 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

(vgl. diesbezügliche Ableitungen in der Sachwertberechnung).

### 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.
Bauschäden		-15.500,00 €
* Erneuerung der Eingangstreppe 4 Stg. a 500 €/Stg. (incl. Nebenarbeiten)	-2.000,00 €	
* Ausbessern / Instandsetzen der Dacheindeckung (incl. Nebenarbeiten) (pauschal)	-5.000,00 €	
* Dämmung der oberen Geschossdecke (incl. Nebenarbeiten)	-5.000,00 €	
* Instandsetzung Putzabplatzungen Südwestgiebel (incl. Nebenarbeiten) (pauschal)	-2.500,00 €	
* Überprüfung Schornsteinkopf, ggf. Einzug Edelstahllinnen-	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-350,00 €
* Erstellung eines Energieausweises	-350,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
Summe		-15.850,00 €

#### 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 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. **130.600,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **127.200,00 €**  
ermittelt.

#### 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (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**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$  und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[130.600,00 \text{ €} \times 0,900 + 127.200,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 130.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 34497 Korbach, Sandweg 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Korbach	11663	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Korbach	7	31/15

wird zum Wertermittlungstichtag 14.03.2025 mit rd.

**130.000 €**

**in Worten: einhundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Korbach, Sandweg 12**Flur **7**Flurstücksnummer **31/15**Wertermittlungstichtag: **14.03.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	116,58	301,00	35.090,00
Summe:			116,58	301,00	35.090,00

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		169,90	84,17	1965	70	29	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	5.555,28	1.648,49 € (29,67 %)	0,20	1,00	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	416,89 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-188,31 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.544,49 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>23,40</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>33,28</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	127.200,00 € (97 % vom Sachwert)
Sachwert:	130.600,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>130.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	14.03.2025



**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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 Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

Kassel, den 19. März 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 2024
- [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 17.03.2025) erstellt.

## 6 Anlagen

### 6.1 Anlage 1: Übersicht

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

Quelle: Google Earth

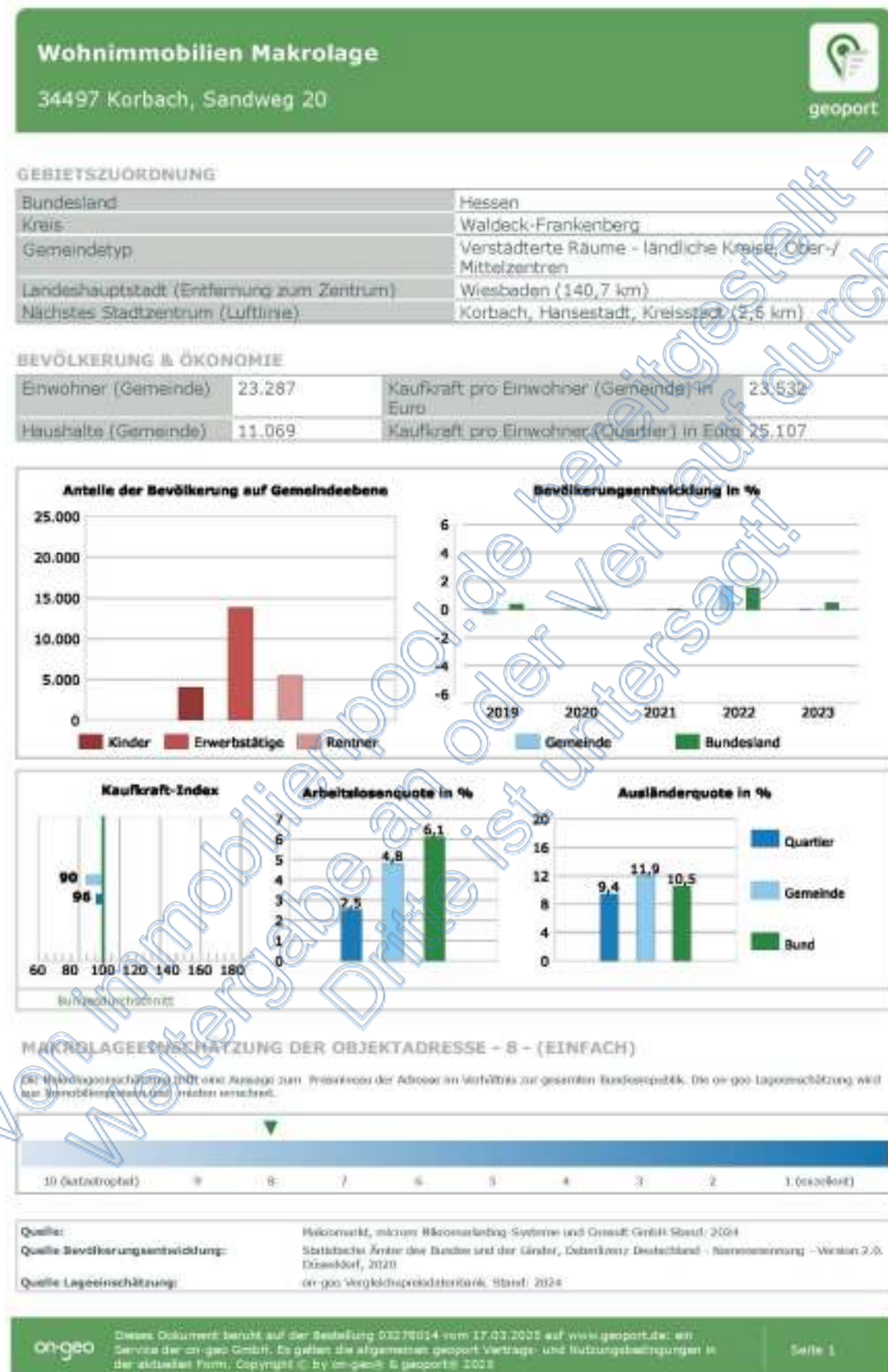


**6.2 Anlage 2: Übersichtskarte / nicht maßstabsgerecht**

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

Quelle: OpenStreetMap Deutschland

## 6.3 Anlage 3: CityBasics

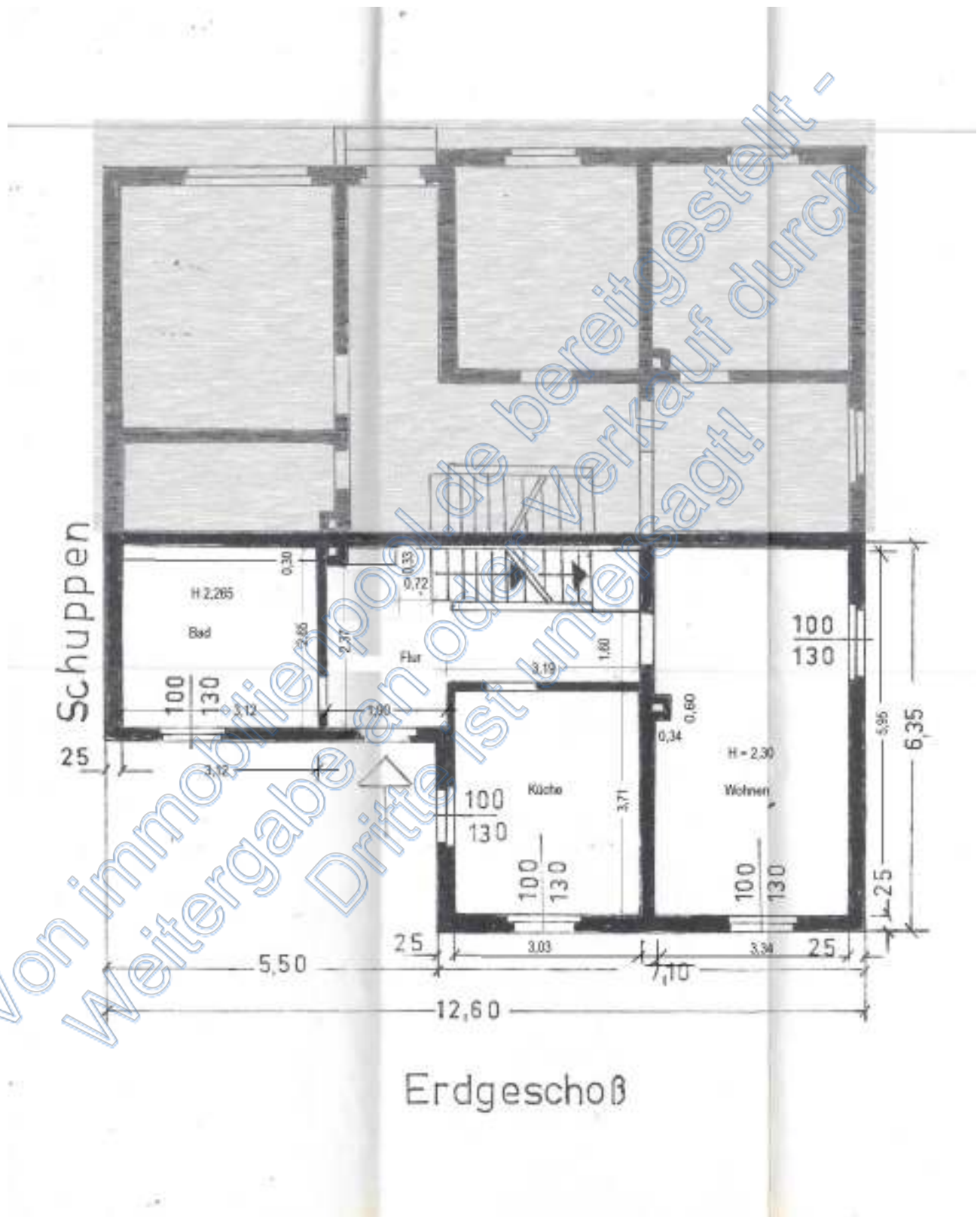


**6.4 Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte / nicht maßstabsgerecht**

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

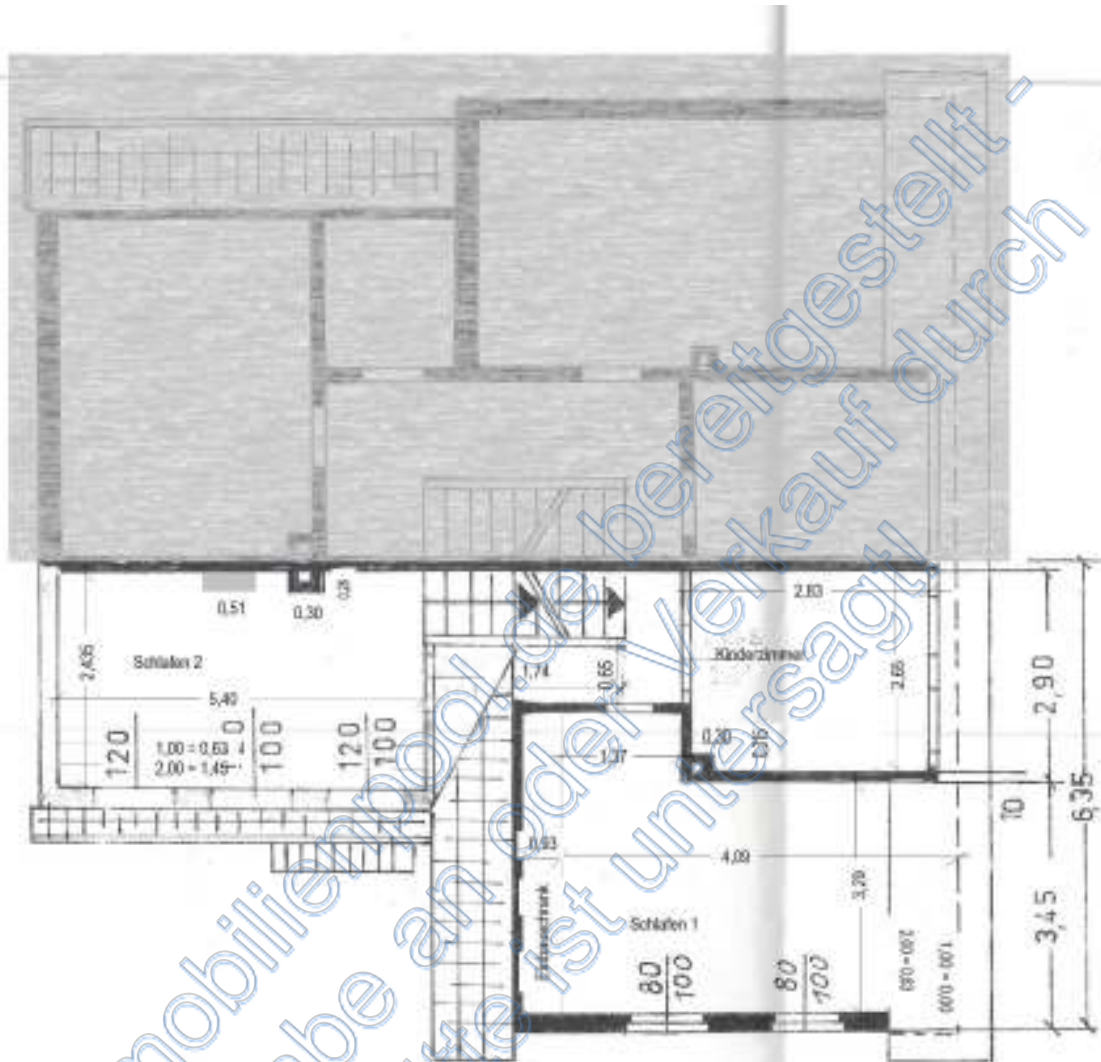
*Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Geodaten online)*

## 6.5 Anlage 5: Grundrisse Erdgeschoss / nicht maßstabsgerecht



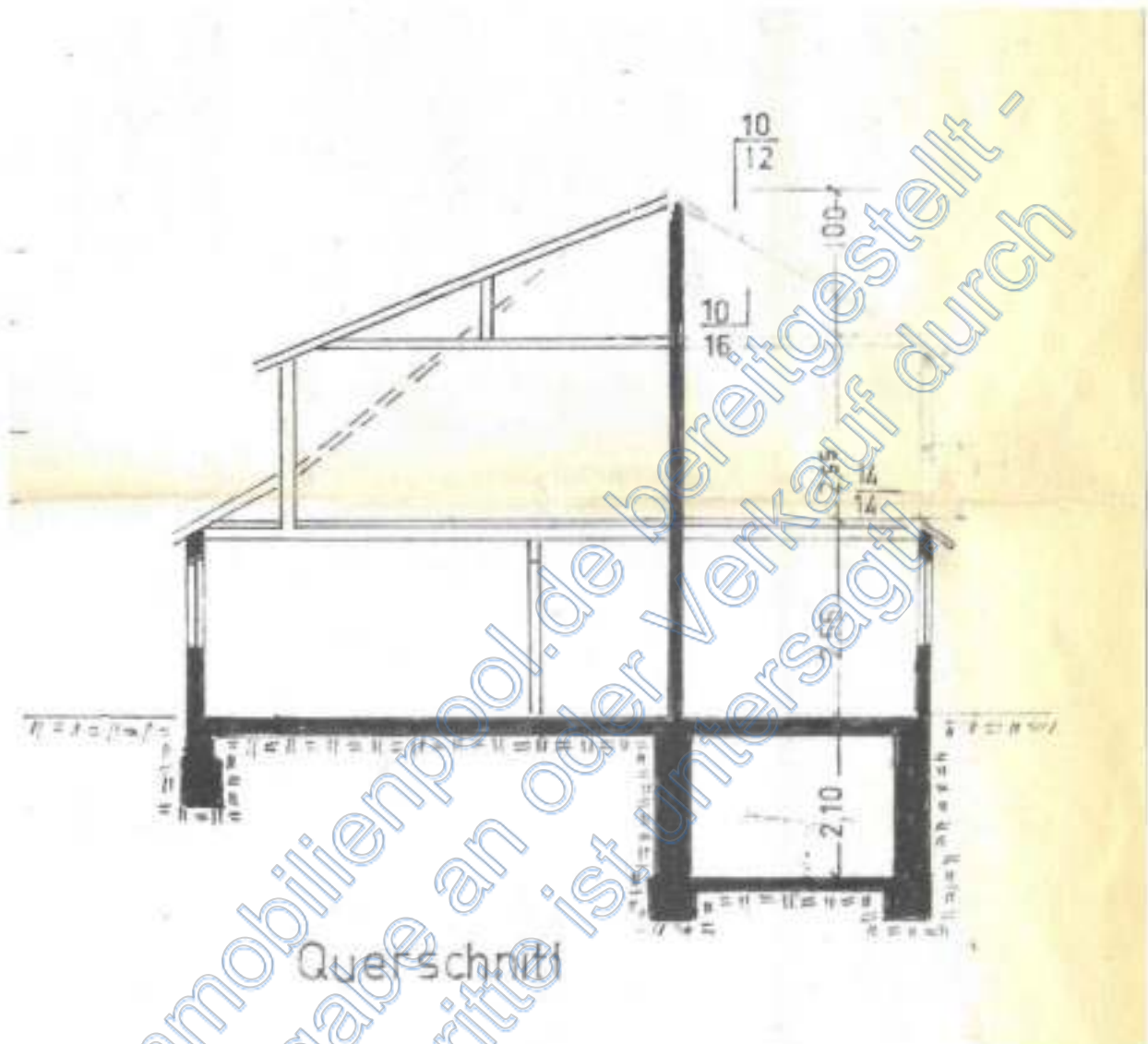


## 6.6 Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss / nicht maßstabsgerecht

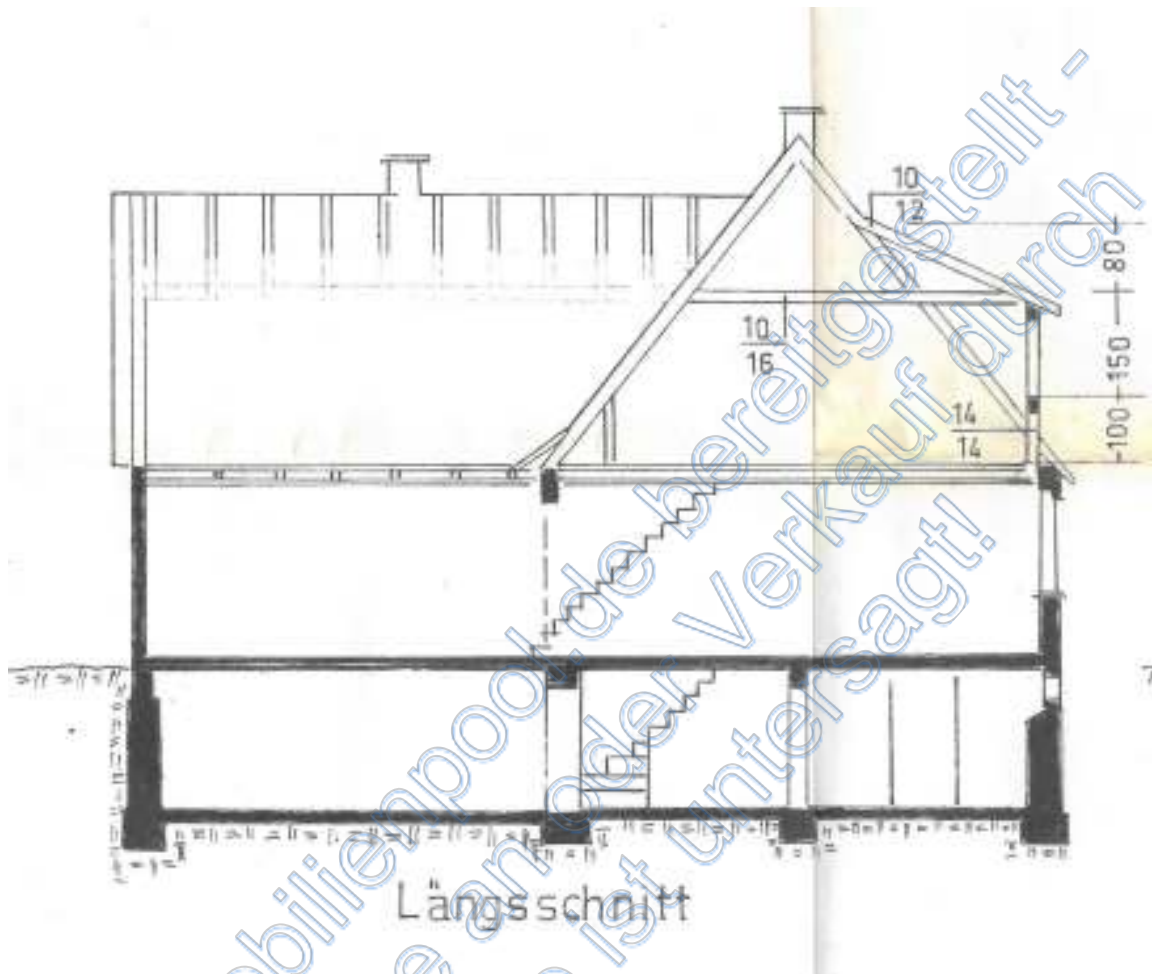


Dachgeschoss

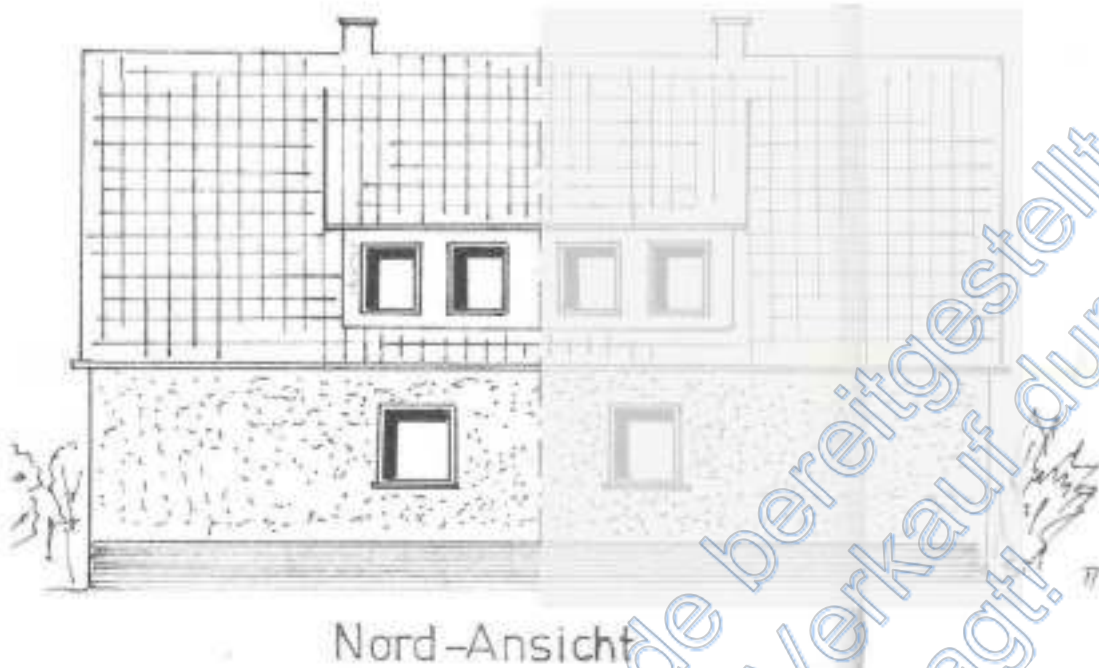
6.7 Anlage 7: Querschnitt / nicht maßstabgerecht



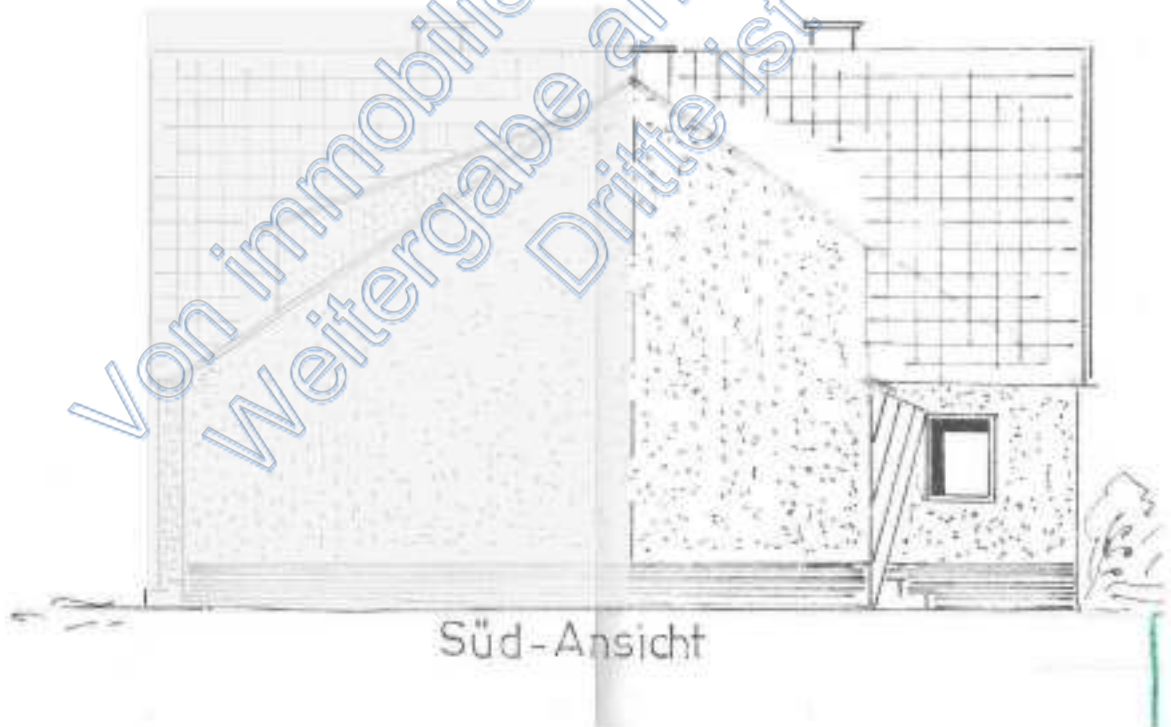
6.8 Anlage 8: Längsschnitt / nicht maßstabsgerecht



6.9 Anlage 9: Nordansicht / nicht maßstabsgerecht

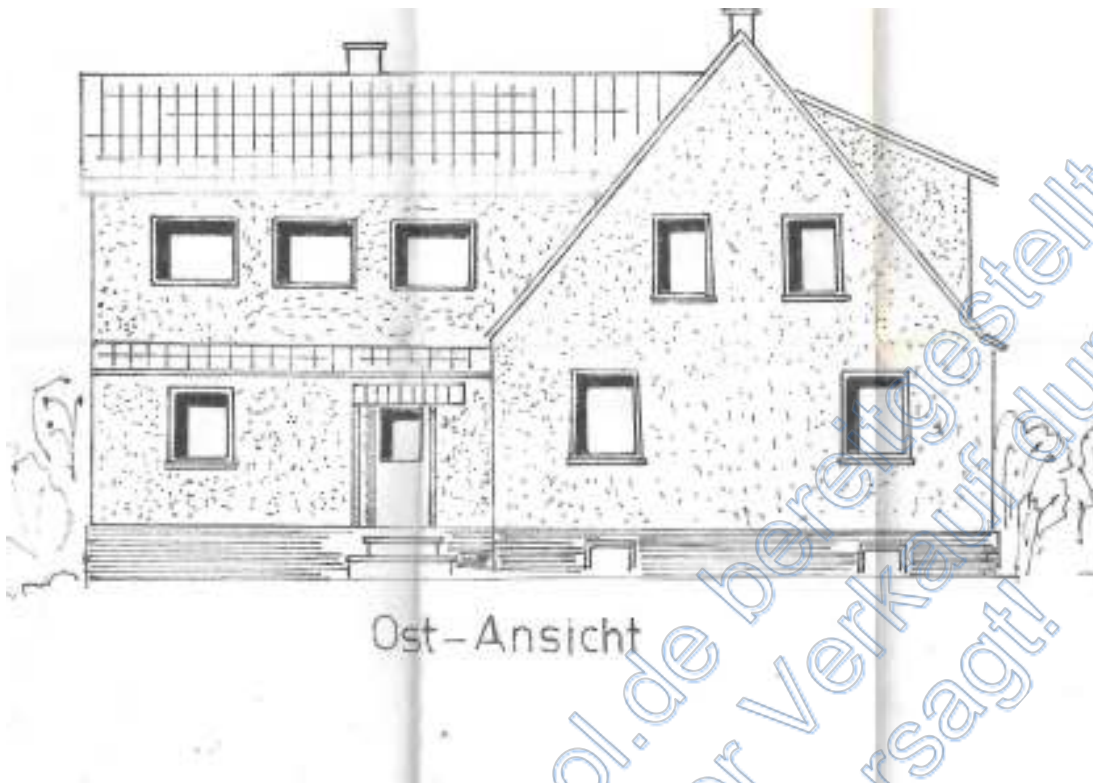


6.10 Anlage 10: Südansicht / nicht maßstabsgerecht





**6.11 Anlage 11: Ostansicht / nicht maßstabsgerecht**



*Grundriss- Schnitt- und Ansichtspläne durch das Bauamt Korbach zur Verfügung gestellt.*

**6.12 Anlage 12: Aufstellung der Brutto-Grundflächen**

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Sandweg 12, 34497 Korbach

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	KG	+	1,00	12,60	6,35	a		80,01			
2	KG	-	1,00	5,50	3,20	a		-17,60			
3	EG	+	1,00	12,60	6,35	a		80,01			
4	EG	-	1,00	5,50	3,20	a		-17,60			
5	DG	+	1,00	6,35	7,10	a		45,08			

Summe 169,90 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt 169,90 m²

**6.13 Anlage 13: Berechnung der Wohnflächen****Gebäude:** Einfamilienhaus, Sandweg 12, 34497 Korbach**Einheit:** Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage ☐ 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)
1	Wohnen	1	+		1,00	5,95	0,00	3,34	0,00	19,87	1,00	19,87	19,71
2	Wohnen	1	-		1,00	0,60	0,00	0,26	0,00	0,16	1,00	-0,16	19,71
3	Küche	2	+		1,00	3,71	0,00	3,03	0,00	11,24	1,00	11,24	11,24
4	Flur	3	+		1,00	3,19	0,00	1,06	0,00	3,38	1,00	3,38	8,12
5	Flur	3	+		1,00	2,37	0,0	1,90	0,00	4,50	1,00	4,50	8,12
6	Flur	3	+		1,00	0,72	0,00	0,33	0,00	0,24	1,00	0,24	8,12
7	Bad	4	+		1,00	2,95	0,00	3,12	0,00	9,20	1,00	9,20	9,20

**Summe Wohnfläche Mietereinheit** **48,27 m²**  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** **84,17 m²**

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Sandweg 12, 34497 Korbach**Einheit:** Dachgeschoss

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)
1	Kinderzimmer	1	+		1,00	2,83	0,00	2,65	0,00	7,50	1,00	7,50	7,41
2	Kinderzimmer	1	-		1,00	0,30	0,00	0,315	0,00	0,09	1,00	-0,09	7,41
3	Schlafzimmer 1	2	+		1,00	2,72	0,00	3,29	0,00	8,95	1,00	8,95	15,61
4	Schlafzimmer 1	2	-		0,50	0,83	0,00	3,29	0,00	1,37	1,00	-1,37	15,61
5	Schlafzimmer 1	2	+		1,00	4,26	0,00	1,37	0,00	5,84	1,00	5,84	15,61
6	Schlafzimmer 1	2	+		1,00	4,26	0,00	0,93	0,00	3,96	1,00	3,96	15,61
7	Schlafzimmer 1	2	-	Dachschräge	0,50	4,26	0,00	0,83	0,00	1,77	1,00	-1,77	15,61
8	Schlafzimmer 2	3	+		1,00	5,40	0,00	2,435	0,00	13,15	1,00	13,15	10,71
9	Schlafzimmer 2	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen	1,00	0,28	0,00	0,51	0,00	0,14	1,00	-0,14	10,71
10	Schlafzimmer 2	3	-	Schornstein	1,00	0,28	0,00	0,30	0,00	0,08	1,00	-0,08	10,71
11	Schlafzimmer 2	3	-	Dachschräge	0,50	5,40	0,00	0,82	0,00	2,22	1,00	-2,22	10,71
12	Flur	4	+		1,00	1,63	0,00	0,77	0,00	1,26	1,00	1,26	2,17
13	Flur	4	+		1,00	1,40	0,00	0,65	0,00	0,91	1,00	0,91	2,17
14	Flur zu Schlafraum 2	5	+	Unübliche lichte Raumhöhe	1,00	1,74	0,00	0,65	0,00	1,13	0,00	0,00	0,00

**Summe Wohnfläche Mietereinheit** **35,90 m²**  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** **84,17 m²**

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

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



**6.16 Anlage 16: Information zu Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet/  
Überschwemmungsgebiet**

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

**6.17 Anlage 17: Information zu Bodenrichtwerten Stichtag 01.01.2024**

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

**6.18 Anlage 18: Auszug aus der Fotodokumentation - von innen und außen -**



Bild 1: Ansicht von Nordosten



Bild 2: Ansicht von Osten



Bild 3: Ansicht von Südosten



Bild 4: Ansicht von Südwesten





Bild 5: Haupteingang



Bild 6: Eingangstreppe | defekt



Bild 7: Erdgeschoss | Flur



Bild 8: Erdgeschoss | Wohnzimmer



Bild 9: Erdgeschoss | Küche



Bild 10: Erdgeschoss | Bad



Bild 11: Treppe Erdgeschoss - Dachgeschoss



Bild 12: Dachgeschoss | Kinderzimmer



Bild 13: Dachgeschoss | Schlafzimmer 1



Bild 14: Dachgeschoss | Schlafzimmer/Einbauschränke



Bild 15: Dachgeschoss | Treppenabsatz



Bild 16: Dachgeschoss | Durchgang





Bild 17: Dachgeschoss I Schlafzimmer 2



Bild 18: Treppe Dachgeschoss - Spitzboden



Bild 19: Spitzboden



Bild 20: Spitzboden I Schornsteinkopf



Bild 21: Spitzboden I Abseite



Bild 22: Spitzboden I Dachziegel / defekt



Bild 23: Treppe Erdgeschoss - Kellergeschoss



Bild 24: Kellergeschoss / Kellerraum



Bild 25: Kellergeschoss | Brennwert-Gastherme Fabrikat Buderus GB 17214, Baujahr 2019



Bild 26: Kellergeschoss | Warmwasserspeicher



Bild 27: Kellergeschoss | Wasserleitung



Bild 28: Kellergeschoss | Elektro-Sicherungskasten





Bild 29: Kellergeschoss | Kellerraum



Bild 30: Kellergeschoss | Flur



Bild 31: Kellergeschoss | Durchgang hinterer Bereich



Bild 32: Kellergeschoss | Kellerraum

Bild 33: Sandweg | Blick nach Nordwesten

Bild 34: Sandweg | Blick nach Südosten