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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Wertermittlung

über den Marktwert (nach den Verfahren der ImmoWertV) für

Einfamilienhaus mit ELW

Am Hungerberg 9, 67759 Nußbach



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

Bearbeiter

Bausachverständiger Oliver Reichelt
Oliver Reichelt
Dipl.-Bauingenieur
Turnerstraße 9, 67732 Hirschhorn
info@ib-reichelt.de

Aktenzeichen

Auftrag 1635

Marktwert

Der Marktwert wurde zum Stichtag 19.06.2026 ermittelt mit 326.000 €

Inhaltsverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse 5

2. Allgemeine Angaben zum Auftrag 6

2.1 Auftrag 6

2.2 Besichtigung 6

3. Lage 7

3.1 Makrolage 7

3.2 Mikrolage 8

4. Grundstück 9

4.1 Fläche 9

4.2 Gestalt und Form 9

4.3 Erschließung, Baugrund etc. 9

4.4 Privatrechtliche Situation 10

4.4.1 Grundbuchdaten 10

4.4.2 Angaben aus dem Liegenschaftskataster 11

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation 11

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz etc. 11

4.5.2 Bauplanungsrecht 11

4.5.3 Bauordnungsrecht 12

4.6 Entwicklungs- und beitragsrechtlicher Zustand 12

4.7 Nutzung und Vermietungssituation zum Stichtag 12

5. Gebäude 13

5.1 Einfamilienhaus mit ELW 13

5.1.1 Allgemeine Angaben 13

5.1.2 Einheiten 14

5.1.3 Gebäudestandard 14

5.1.4 Relevante Modernisierungen 15

5.1.5 Energieeffizienz 15

5.1.6 Wertrelevante Merkmale 15

5.2 Garage 15

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

5.2.1 Allgemeine Angaben 15
5.2.2 Einheiten 16
5.2.3 Gebäudestandard 16
5.2.4 Wertrelevante Merkmale 16
6. Bodenwertermittlung 17
6.1 Ermittlung des Bodenwerts 17
6.2 Wertansätze 18
6.2.1 Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert 18
6.3 Quellen 19
6.3.1 Bodenrichtwert ($Q_{BRW}1$) 19
7. Sachwertverfahren 20
7.1 Ermittlung des Sachwerts 21
7.2 Wertansätze 21
7.2.1 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen 21
7.2.2 Normalherstellungskosten (NHK) 22
7.2.3 Alterswertminderungsfaktor 23
7.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 23
7.2.5 Bodenwert 23
7.2.6 Sachwertfaktor 23
7.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 23
7.3 Quellen 24
7.3.1 Baupreisindex 24
7.3.2 Regionalfaktor 24
7.3.3 Sachwertfaktor 24
8. Ertragswertverfahren 26
8.1 Ermittlung des Ertragswerts 27
8.2 Wertansätze 28
8.2.1 Ermittlung des Rohertrags 28
8.2.2 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten 28
8.2.3 Marktüblich erzielbare Mieten 29

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

8.2.4 Liegenschaftszinssatz 30
8.2.5 Nach Rohertrag gewichteter Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer 31
8.2.6 Bodenwert 31
8.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 31
8.3 Quellen 32
8.3.1 Vergleichsmiete ($Q_{VM}1$) 32
8.3.2 Vergleichsmiete ($Q_{VM}2$) 32
8.3.3 Liegenschaftszinssatz ($Q_{LZ}1$) 32
8.3.4 Liegenschaftszinssatz ($Q_{LZ}2$) 33
9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 34
10. Ergebnis 35
11. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 36
12. Begriffserläuterung 37
13. Leistungsbeschreibung zur Immobilienbewertung 42
14. Verzeichnis der Anlagen 44

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

1. Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ergebnisse dieser Wertermittlung:

Ergebnis der Bodenwertberechnung	rd. 47.200 €
Ergebnis der Sachwertberechnung	rd. 326.000 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung	rd. 266.000 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung	rd. nicht gerechnet
Marktwert zum Wertermittlungsstichtag	**rd. 326.000 €**

Kennzahlen dieser Wertermittlung:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	580.620 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	29.031 €
vorläufiger Sachwert (gesamt)	656.866 €
Sachwertfaktor	0,746
Rohertrag	15.300 €
Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)	3.743 €
Reinertrag	11.557 €
Barwertfaktor für die Kapitalisierung	23,409
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	3,97 %
Rohertragsvervielfältiger	17,4-facher
Reinertragsvervielfältiger	28,2-facher
Marktwert pro m² Wohnfläche	**1.963,38 €/m²**

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

2. Allgemeine Angaben zum Auftrag

2.1 Auftrag

Auftraggeber	keine Angabe
Auftragsdatum	20.05.2026
Gegenstand der Beauftragung	Marktwertermittlung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Am Hungerberg 9, 67759 Nußbach
Aktenzeichen Auftraggeber	1 K 12/26
Sachverständiger	Oliver Reichelt Dipl.-Bauingenieur Turnerstraße 9, 67732 Hirschhorn
Aktenzeichen Auftragnehmer	Auftrag 1635
Eigentumsform	Volleigentum
Bewertungszustand	im Istzustand
Stichtag	17.06.2026
Identifikation des Objekts	Lageplan / Flurkarte

2.2 Besichtigung

Besichtigungsart	Innen- und Außenbesichtigung
Besichtigungstermin	17.06.2026
Teilnehmer am Besichtigungstermin	keine Angabe
Umfang der Besichtigung	Das zu bewertende Objekt konnte vollständig besichtigt werden. keine Angabe
Zustimmung zur Anfertigung und Veröffentlichung von Innenfotos	Zustimmung wurde erteilt
Weitere Anmerkungen	

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

3. Lage

3.1 Makrolage

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

Stadt/Ort	Nußbach
Stadt-/Ortsteil	Nußbach
Einwohnerzahl	554
Kreis/Kreisfreie Stadt	Kusel
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Land	Deutschland

3.2 Mikrolage

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

ÖPNV	S-Bahn (keine Angabe / >10km) Bushaltestelle (ca. 360 m) Straßenbahn (keine Angabe / >10km) Bahn (Regionalverkehr) (ca. 6,1 km) Internationaler Flughafen (keine Angabe / >10km) Regionalflughafen (keine Angabe / >10km) U-Bahn (keine Angabe / >10km)		
Gebietslage	✗ Mischgebiet ✗ Gewerbe-/Industriegebiet	✗ Zentrumslage ✗ periphere Lage	✗ zentrumsnahe Lage ✓ Wohngebiet
Lokale Infrastruktur	*Fußläufig (unter 1 km)* Grundschule Gemischtwarenhandel Spiel-/Sportplatz Kaufhaus Einkaufszentrum	*10 Min mit dem Auto (unter 10 km)* weiterführende Schule Apotheke Lebensmittelladen Arzt Kindergarten Bekleidungsgeschäft Supermarkt Park-/Grünfläche Drogerie Post Bäckerei Bank Frisör	
Lärmemission	✗ Fluglärm	✗ Schienenlärm	✗ Straßenlärm

Besondere Umstände	Windkraftanlage (ca. 2 km) tbd. (ca. 5,2 km) Funkmast (ca. 2,3 km) Mülldeponie (ca. 8,9 km) Hochspannungsmast (ca. 1,6 km)

4. Grundstück

4.1 Fläche

Name	Hauptfläche
Fläche	783,00 m²
WGFZ / GFZ	0,2 / 0,1

4.2 Gestalt und Form

Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf und fällt von der Straßenseite aus nach hinten ab. Die nutzbaren Grundstücksflächen sind durch entsprechende Geländemodellierungen weitgehend eben angelegt und somit gut nutzbar.

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart	Anliegerstraße
Straßenausbau	Voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Gas, Wasser, Strom, Abwasser vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine
Altlasten	Keine Verdachtsmomente
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	normal

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 nicht angestellt.

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

4.4 Privatrechtliche Situation

4.4.1 Grundbuchdaten

Vorbemerkung: Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, das Gegenstand der angestellten Wertermittlung ist.

Amtsgericht	Kusel
Grundbuchbezirk	Nußbach
Band	
Blatt	1031

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	*Gemarkung*	*Flur*	*Flurstück(e)*	*Wirtschaftsart und Lage*	*Größe*
2	Nußbach		2700/14	Gebäude- und Freifläche	783 m²

Abteilung II

Lfd. Nr. Eintragung	*Lfd. Nr. Bestandsverzeichnis*	*Lasten und Beschränkungen*	*Bemerkung*
1	2	Rückauflassungsvormerkung für Ortsgemeinde Nußbach mit Sitz in Lauterecken. Gemäß Bewilligung vom 19.08.2021 (UR-Nr. 1568/2021 W, Notar) eingetragen am 17.11.2021.	
2	2	Die Zangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kusel, 1 K 12/26), eingetragen am 29.04.2023	

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

Abteilung III: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gesondert berücksichtigt werden. Hinweis: Die Höhe der ggf. valutierenden Schulden ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o. ä. sind gemäß Auskunft im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen als die in der Wertermittlung beschriebenen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.4.2 Angaben aus dem Liegenschaftskataster

Flur/Karte	*Flurstück*	*Gebäude und Freifläche*	*Größe*
	2700/14		783 m²

Anmerkung: Die Fläche gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der Fläche aus dem Grundbuch überein. Somit wird die Fläche für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz etc.

Eintragungen Baulastenverzeichnis	Keine laut Bauantrag
Denkmalschutz	keiner
Naturschutz/Landschaftsschutz	keiner
Gewässerschutz/Hochwassergefährdung	keiner

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	WA allgemeines Wohngebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. Bebauungsplan vom 03.08.1993, bei der Behörde einzusehen.

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

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungs- und beitragsrechtlicher Zustand

Entwicklungszustand	Baureifens Grundstück
Beitragsrechtlicher Zustand	Wiederkehrende Beiträge werden erhoben

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf Auskünften der Ortsgemeinde.

4.7 Nutzung und Vermietungssituation zum Stichtag

Zur Zeit leerstehend, da nicht fertiggestellt.

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

5. Gebäude

5.1 Einfamilienhaus mit ELW

5.1.1 Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Baujahr	2021
Baujahr (Quelle)	• Gemäß Bauunterlagen
Wohnfläche	166,04 m²
Anzahl der Geschosse (ohne Dach und Keller)	1
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	voll ausgebaut
Aufzug	nein
Denkmalschutz	nein
Allgemeiner baulicher Zustand	normal
Grundriss	zeitgemäß

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Das Gebäude wurde in Massivbauweise unter Verwendung von Betonfertigteilen errichtet. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Es besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem ausgebauten bzw. zum Ausbau vorgesehenen Dachgeschoss. Die Einliegerwohnung befindet sich im Untergeschoss. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Ein kleiner Teil des Untergeschosses wird als Hausanschluss- bzw. Haustechnikraum genutzt. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Im Gebäude ist eine Fußbodenheizung vorgesehen bzw. teilweise bereits installiert. Das Heizsystem ist vorbereitet; ein Wärmeerzeuger, vermutlich in Form einer Wärmepumpe, war zum Besichtigungszeitpunkt jedoch noch nicht montiert.

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

An das Wohngebäude ist eine zweigeschossige Garage aus Betonfertigteilen angebaut. Es handelt sich um eine Doppelgarage mit Zufahrt von der Straßenseite sowie eine weitere Doppelgarage mit Zufahrt von der rückwärtigen Grundstücksseite.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich das Objekt insgesamt in einem nicht fertiggestellten Ausbauzustand. In wesentlichen Bereichen waren die Rohinstallationen bereits hergestellt, jedoch fehlten insbesondere Bodenbeläge, Innentüren, Oberflächenfertigstellungen, Teile der Elektro- und Sanitärendmontage, die Fertigstellung der Haustechnik sowie wesentliche Arbeiten an Garage und Außenanlagen.

Die Außenanlagen waren ebenfalls noch nicht fertiggestellt und lediglich geschottert bzw. grob eingeebnet.

5.1.2 Einheiten

Anzahl	*Fläche*	*Nutzung*
Hauptwohnung		
1	116,79 m²	W
Einliegerwohnung		
1	49,25 m²	W

5.1.3 Gebäudestandard

Gebäudestandard gehoben (3,66)

Standardmerkmal	*Standardstufe*	*Wägungsanteil*
Außenwände	4,00	23,00 %
Dach	4,00	15,00 %
Fenster und Außentüren	4,00	11,00 %
Innenwände und -türen	3,00	11,00 %
Deckenkonstruktion und Treppen	3,00	11,00 %
Fußböden	3,00	5,00 %
Sanitäreinrichtungen	3,00	9,00 %
Heizung	4,50	9,00 %
Sonstige technische Ausstattung	3,50	6,00 %
Summe		**100,00 %**

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

5.1.4 Relevante Modernisierungen

Modernisierungsgrad (klassifiziert)	nicht modernisiert (0,0)

5.1.5 Energieeffizienz

Energieeffizienzklasse (baujahrestypisch)	A

Erläuterungen

Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

Die baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) basiert auf den Ergebnissen einer statistischen Auswertung mittels Regression von Bedarfsausweisen unter Berücksichtigung von Baujahr und Objektart. Zusätzlich erfolgt die Berücksichtigung einer Mindestenergieeffizienzklasse für energetisch gut modernisierte Objekte auf Basis der Darstellung der Vergleichswerte Endenergie aus dem Muster Energieausweis für Wohngebäude.

5.1.6 Wertrelevante Merkmale

Bruttogrundfläche (BGF)	275,00 m² (eigene Angabe)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	73 Jahre (automatisch berechnet)
Restnutzungsdauer (RND)	68 Jahre (automatisch berechnet)

5.2 Garage

5.2.1 Allgemeine Angaben

Objektart	Garage
Garagenart	Einzel-/Mehrfachgarage
Baujahr	2021
Anzahl Garagenstellplätze	2 (Doppelgaragen)

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

5.2.2 Einheiten

Anzahl	*Fläche*	*Nutzung*
Garagenstellplatz		
2	31,29 m²	W

5.2.3 Gebäudestandard

Gebäudestandard Garagen in Massivbauweise (4,0)

Standardmerkmal	*Standardstufe*	*Wägungsanteil*
Außenwände	4,00	20,00 %
Konstruktion	4,00	20,00 %
Dach	4,00	20,00 %
Fenster und Außentüren	4,00	20,00 %
Fußböden	4,00	10,00 %
Sonstige technische Ausstattung	4,00	10,00 %
Summe		**100,00 %**

5.2.4 Wertrelevante Merkmale

Bruttogrundfläche (BGF)	72,00 m² (eigene Angabe)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre (automatisch berechnet)
Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre (automatisch berechnet)

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

6. Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

6.1 Ermittlung des Bodenwerts

Hauptfläche

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	*Fläche*	*zuschlagsfreier Bodenwert*
60,30 €/m²	× 783,00 m²	47.215 €
Zu-/Abschläge		0 €
Bodenwert der Teilfläche		**47.215 €**

Gesamt

Bodenwert (Hauptfläche) nicht selbstständig nutzbar	47.215 €
Bodenwert insgesamt	**47.215 €**

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

6.2 Wertansätze

In der Bodenwertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt

6.2.1 Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert

Hauptfläche

Bodenrichtwert			60,00 €/m² $Q_{BRW}1$
Merkmal	*Vergleichsobjekt*	*Bewertungsobjekt*	*Anpassungsfaktor*
Flächenanpassung	800,00 m²	783,00 m²	× 1,005 $E_{BRW}1$
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**60,30 €/m²**

Erläuterungen

$E_{BRW}1$

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, desto höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwert-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.10.2/3 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten (Tab. 1).

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

6.3 Quellen

6.3.1 Bodenrichtwert ($Q_{BRW}1$)

Bodenrichtwert	*Stichtag*	*Bodenwertklasse*	*Quelle*
60,00 €/m²	01.01.2024	Bodenrichtwert	© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Region Westpfalz

Weitere Merkmale

Beitragsrechtlicher Zustand	frei (beitragsfrei)
Entwicklungszustand nach §3 ImmoWertV	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschosszahl (GEZ)	2,0
Grundstücksfläche	800,00 m²

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

7. Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten geeigneten Kaufpreisen 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).

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

7.1 Ermittlung des Sachwerts

	ImmoWertV
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	580.620 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 5,00 % (üblich)	+ 29.031 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar)	+ 47.215 €
vorläufiger Sachwert	656.866 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Sachwertfaktor	× 0,746
angepasster vorläufiger Sachwert nach Sachwertfaktor	490.022 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge § 7 Absatz 2 ImmoWertV	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	490.022 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	− 164.000 €
Sachwert	326.022 €
gerundet	**326.000 €**

7.2 Wertansätze

In der Sachwertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt

7.2.1 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Brutto-Grundfläche (BGF)	*NHK-Wert inkl. BNK*	*Bes. Bauteile u. Einrichtungen*	*Baupreis-index*	*Durch-schnitt-liche Normal-herstellungs-kosten*	*Regional-faktor*	*Alters-wertminderungs-faktor*	*vorläufiger Sachwert des Gebäudes*
Einfamilienhaus mit ELW							
275,00 m²	× 1.053 €/m²	+ 0 €	× 1,934	559.857 €	× 1,000	× 0,932	**521.787 €**
Garage							
72,00 m²	× 461 €/m²	+ 0 €	× 1,934	64.159 €	× 1,000	× 0,917	**58.833 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen							**580.620 €**

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

7.2.2 Normalherstellungskosten (NHK)

Einfamilienhaus mit ELW

NHK-2010-Grundwert (gilt für 0,00 m² BGF) NHK 2010-Typ 1.01	947,00 €/m²
Merkmal	*Zu-/Abschlag*
Kellerausbau (voll ausgebaut)	+ 75,00 €/m² $E_{NHK}1$
Zwischensumme	1.022,00 €/m²
Merkmal	*Anpassungsfaktor*
Gebäudetyp (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)	× 1,03 $E_{NHK}2$
NHK-Wert (inkl. 17,00 % BNK)	**1.052,66 €/m²**

Garage

NHK-2010-Grundwert NHK 2010-Typ 14.1	485,00 €/m²
Merkmal	*Anpassungsfaktor*
Anbauweise (Doppelgarage)	× 0,95 $E_{NHK}3$
NHK-Wert (inkl. 12,00 % BNK)	**460,75 €/m²**

Erläuterungen

$E_{NHK}1$

Die NHK 2010 für unterkellerte Gebäude gelten für nicht ausgebaute Kellergeschosse. Für zu Wohnzwecken ausgebaute Kellerflächen ist daher ein sachverständiger Zuschlag vorzunehmen. Sprengnetter hat diesbezüglich aus den NHK 2010-Gebäudestandardtabellen einen standardabhängigen Herstellungskostenunterschied für die zu Wohnzwecken ausgebaute Kellerfläche ermittelt, der hier angesetzt wird.

$E_{NHK}2$

Die herangezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) gelten für massive und freistehende Einfamilienhäuser. Die abweichende Gebäudeart wird an dieser Stelle mit einem marktgerechten Anpassungsfaktor aus Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.01.1/1/5 Tab. 3-4 berücksichtigt.

$E_{NHK}3$

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Garagen gelten für freistehende Einzelgaragen. Die vorliegende abweichende Anbauweise wird marktgerecht mittels Anpassungsfaktor nach Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.01.1/5/2 Tab. 3-16 berücksichtigt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.2.3 Alterswertminderungsfaktor

Einfamilienhaus mit ELW

Methode	linear
(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	68 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	÷ 73 Jahre
Alters-wertminderungs-faktor (linear)	**0,932**

Garage

Methode	linear
(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	÷ 60 Jahre
Alters-wertminderungs-faktor (linear)	**0,917**

7.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Methode	Klassifiziert
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	580.620 €
Ansatz (üblich)	× 5,00 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**29.031 €**

7.2.5 Bodenwert

Siehe Kapitel Bodenwertermittlung

7.2.6 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor	**0,746**

7.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Anlage.

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

7.3 Quellen

7.3.1 Baupreisindex

Baupreisindex	*Stichtag*	*Quelle*
1,934	15.02.2026	Statistisches Bundesamt (Destatis) (umbasiert)

Weitere Merkmale

BPI-Tabelle	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden

7.3.2 Regionalfaktor

Regionalfaktor	*Stichtag*	*Quelle*
1,0	17.06.2026	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Der Regionalfaktor ist eine Modellgröße. Es ist immer der Regionalfaktor anzusetzen, der bei der Ableitung des Sachwertfaktors durch den Datenanbieter verwendet wurde.

7.3.3 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor	*Stichtag*	*Quelle*
0,746	01.01.2026	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03) in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 429.549 Kaufpreisen abgeleitet, davon 229.868 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 152 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2026 veröffentlicht am 07.05.2026.

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (freistehend), vorläufiger Sachwert: 656.866,30 €, beitragsfreier Bodenwert: 60,00 €/m²); (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Sachwertfaktor zu Grunde:

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit Objektgrößenanpassung (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitte 2 und 3)

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

- (Baukosten-)Regionalfaktor: 1,00
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. I.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFlV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt, umgerechnet auf das Basisjahr der NHK
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit von Gebäudeart und Gebäudestandard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Alterswertminderung: linear
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen))
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: pauschaler Ansatz in €
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung

Anmerkungen

Bei dem vorliegenden Sachwertfaktor handelt es sich um einen Sachwertfaktor, der aus den aus Kaufpreisanalysen gewonnenen Funktionen extrapoliert wurde. Ein extrapolierter Sachwertfaktor kann nach sachverständiger Würdigung mit hinreichender Sicherheit in Wertermittlungen angesetzt werden.

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

8. Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8.1 Ermittlung des Ertragswerts

	ImmoWertV		
	Wohnen	Gewerbe	Gesamt
jährlicher Rohertrag	15.300 € 100,00 %	—	15.300 €
Bewirtschaftungskosten	3.743 € 24,46 %	—	− 3.743 €
jährlicher Reinertrag			11.557 €
Bodenwertverzinsung Liegenschaftszinssatz 3,969 % × Bodenwert 47.215 €			− 1.874 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			9.683 €
Kapitalisierung Liegenschaftszinssatz 3,969 % und Restnutzungsdauer 68 Jahre			× 23,409
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			226.669 €
Bodenwert Hauptfläche			+ 47.215 €
vorläufiger Ertragswert			273.884 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge § 7 Absatz 2 ImmoWertV			0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			273.884 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			− 7.500 €
Ertragswert			266.384 €
gerundet			**266.000 €**

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

8.2 Wertansätze

In der Ertragswertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt:

8.2.1 Ermittlung des Rohertrags

Einfamilienhaus mit ELW

Bezeichnung		*Tatsächliche Miete*		*Marktübliche Miete*		*angesetzte Miete*	
Fläche	Anzahl	pro Einheit	pro Jahr	pro Einheit	pro Jahr	pro Einheit	pro Jahr
Hauptwohnung (W)							
116,79 m²	1	0,00 €/m²	0 €	7,04 €/m²	9.866 €	7,04 €/m²	9.866 €
Einliegerwohnung (W)							
49,25 m²	1	0,00 €/m²	0 €	8,26 €/m²	4.882 €	8,26 €/m²	4.882 €
Gesamt							**14.748 €**
						davon Wohnen	14.748 €
						davon Gewerbe	0 €

Garage

Bezeichnung		*Tatsächliche Miete*		*Marktübliche Miete*		*angesetzte Miete*	
Fläche	Anzahl	pro Einheit	pro Jahr	pro Einheit	pro Jahr	pro Einheit	pro Jahr
Garagenstellplatz (W)							
31,29 m²	2	0 €/Stück	0 €	23 €/Stück	552 €	23 €/Stück	552 €
Gesamt							**552 €**
						davon Wohnen	552 €
						davon Gewerbe	0 €

8.2.2 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Einfamilienhaus mit ELW

Bezeichnung	*Verwaltung*	*Instandhaltung*	*Mietausfallwagnis*	*Bewirtschaftungskosten*

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

Fläche	Anzahl	pro Einheit	% des RoE	pro Einheit	% des RoE	pro Einheit	% des RoE	Gesamt	% des RoE
Hauptwohnung (W)									
116,79 m²	1	367 €	3,72 %	14,40 €/m²	17,05 %	197 €	2,00 %	2.246 €	22,77 %
Einliegerwohnung (W)									
49,25 m²	1	367 €	7,52 %	14,40 €/m²	14,53 %	98 €	2,00 %	1.174 €	24,05 %
Bewirtschaftungskosten								**3.420 €**	**23,19 %**
							davon Wohnen	3.420 €	23,19 %
							davon Gewerbe	0 €	0,00 %

Garage

Bezeichnung		*Verwaltung*		*Instandhaltung*		*Mietausfallwagnis*		*Bewirtschaftungskosten*	
Fläche	Anzahl	pro Einheit	% des RoE	pro Einheit	% des RoE	pro Einheit	% des RoE	Gesamt	% des RoE
Garagenstellplatz (W)									
31,29 m²	2	48 €	17,39 %	108,00 €	39,13 %	6 €	2,00 %	323 €	58,52 %
Bewirtschaftungskosten								**323 €**	**58,52 %**
							davon Wohnen	323 €	58,52 %
							davon Gewerbe	0 €	0,00 %

8.2.3 Marktüblich erzielbare Mieten

Einfamilienhaus mit ELW

Nettokaltmiete	*Fläche*	*Gebäudeart*	*marktüblich erzielbare Miete*
Hauptwohnung (W)			
7,14 €/m² $Q_{VM}1$	× 0,896 $E_{VM}1$	× 1,100 $E_{VM}2$	**7,04 €/m²**
Einliegerwohnung (W)			
7,14 €/m² $Q_{VM}1$	× 1,052 $E_{VM}1$	× 1,100 $E_{VM}2$	**8,26 €/m²**

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

Garage

Nettokaltmiete	*marktüblich erzielbare Miete*
Garagenstellplatz (W)	
23 €/Stück $Q_{VM}2$	**23 €/Stück**

Erläuterungen

$E_{VM}1$

Der relative Mietwert einer Wohnung steht in einem funktionalen Zusammenhang mit der Wohnungsgröße. I.d.R. fällt die Quadratmeter-Miete einer Wohnung mit steigender Wohnfläche. Sprengnetter hat diesen funktionalen Zusammenhang deutschlandweit untersucht und entsprechende Umrechnungskoeffizienten in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.25/3 veröffentlicht, die hier herangezogen werden.

$E_{VM}2$

Die Vergleichsmiete gilt für ein Normobjekt und damit für bestimmte Eigenschaften bzw. Merkmale. Weichen einzelne Merkmale des zu bewertenden Objekts von denen des Vergleichsobjekts ab, so sind diese mittels marktgerechter Anpassungen zu berücksichtigen. Sprengnetter hat für abweichende Gebäudearten entsprechend marktgerechte Anpassungsfaktoren ermittelt, die an dieser Stelle herangezogen werden.

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

Einfamilienhaus mit ELW

Liegenschaftszinssatz	*objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz*
Hauptwohnung (W)	
3,969 % $Q_{LZ}1$	**3,969 %**
Einliegerwohnung (W)	
3,969 % $Q_{LZ}1$	**3,969 %**

Garage

Liegenschaftszinssatz	*objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz*
Garagenstellplatz (W)	
3,969 % $Q_{LZ}2$	**3,969 %**

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

8.2.5 Nach Rohertrag gewichteter Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Bezeichnung	*objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz*	*(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)*	*jährlicher Rohertrag*	*Gewichtung*
Hauptwohnung (W) Einfamilienhaus mit ELW	3,969 %	68 Jahre	9.866 €	64,486 %
Einliegerwohnung (W) Einfamilienhaus mit ELW	3,969 %	68 Jahre	4.882 €	31,906 %
Garagenstellplatz (W) Garage	3,969 %	55 Jahre	552 €	3,608 %
Gewichtet **jährlicher Rohertrag**	**3,969 %**	**68 Jahre**		

8.2.6 Bodenwert

Siehe Kapitel Bodenwertermittlung

8.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Kapitel Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

8.3 Quellen

8.3.1 Vergleichsmiete ($Q_{VM}1$)

Vergleichsmiete	*Stichtag*	*Spanne*	*Quelle*
7,14 €/m²	01.01.2026	6,58 €/m² – 7,75 €/m²	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 538 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.854 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 59% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 458.624 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.01.2026, veröffentlicht am 07.05.2026.

Die ermittelte marktübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m² große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und bezieht sich auf das Bewertungsobjekt (Baujahr: 2021, Ausstattung: gehoben in Bezug auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand).

Die ermittelte marktübliche Miete ist als Basiswert für ein Marktwertgutachten geeignet, sie ersetzt jedoch kein Mietwertgutachten; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

8.3.2 Vergleichsmiete ($Q_{VM}2$)

Vergleichsmiete	*Stichtag*	*Quelle*
23,00 €/Stück	17.06.2026	Sprengnetter

8.3.3 Liegenschaftszinssatz ($Q_{LZ}1$)

Liegenschaftszinssatz	*Stichtag*	*Quelle*
3,969 %	01.01.2026	Sprengnetter

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

Modellbeschreibung

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.04) in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 429.549 Kaufpreisen abgeleitet, davon 229.868 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Marktdaten-Stichtag 01.01.2026 veröffentlicht am 07.05.2026.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Gesamtnutzungsdauer: 73 Jahre, Restnutzungsdauer: 68 Jahre, Wohnfläche: 166 m²) in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Liegenschaftszinssatz zu Grunde:

- Rohertrag: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (keine Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.05, Abschnitt 4 f.); entspricht im Mittel Anlage 3 ImmoWertV
- Wohnfläche: gemäß WoFlV / WMR
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit vom Gebäudestandard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung
- Kaufpreis: bei eigengenutzten und eigennutzungsfähigen Ein-/Zweifamilienhäusern für unvermietete, ansonsten für vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

8.3.4 Liegenschaftszinssatz ($Q_{LZ}2$)

Liegenschaftszinssatz	*Stichtag*	*Quelle*
3,969 %	17.06.2026	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Für untergeordnete Gebäude und Stellplätze wird der Liegenschaftszinssatz des zugeordneten Hauptgebäudes unter Berücksichtigung der Nutzungsart verwendet.

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

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) 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).

Einzelaufstellung

Bezeichnung	*Wert*	*wird berücksichtigt im*
Fertigstellungskosten gemäß Anlage	− 164.000 €	Sachwertverfahren
Mietausfall wegen der fehlenden Fertigstellung $E_{boG}1$	− 7.500 €	Ertragswertverfahren

Erläuterungen

$E_{boG}1$

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Gebäude noch nicht fertiggestellt und kann daher noch nicht seiner vorgesehenen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Daraus ergibt sich im Ertragswertverfahren ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form eines vorübergehenden Mietausfalls während der noch erforderlichen Bau- bzw. Fertigstellungszeit. Unter Ansatz der dem Anhang entnommenen marktüblichen Jahresmiete in Höhe von 15.300,00 € sowie einer noch erforderlichen Bauzeit von 6 Monaten ergibt sich zunächst ein nominaler Mietausfall von 7.650,00 €. Da dieser Ertragsausfall erst im Verlauf der Wartezeit eintritt, ist er unter Zugrundelegung des Liegenschaftszinssatzes von 3,969 % auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen. Hieraus ergibt sich ein als boG wertmindernd zu berücksichtigender Betrag in Höhe von 7.502,56 €.

Berechnung:
Jährlicher Rohertrag: 15.300,00 €
Mietausfall für 6 Monate: 15.300,00 € × 6 / 12 = 7.650,00 €
Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag:
7.650,00 € / (1 + 0,03969)^0,5 = 7.502,56 € rund 7.500,00

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10. Ergebnis

Verfahren	*Ergebnis*	*Kennzahlen*	*Gewicht*
Bodenwert	47.200 €	60,28 €/m²	
Sachwertverfahren (vorrangig)	326.000 €	1.963,38 €/m²	100,0 %
Ertragswertverfahren (stützend)	266.000 €	1.602,02 €/m² 17,4-facher RoE	0,0 %
Marktwert	**326.000 €**	**1.963,38 €/m²**	

geschätzter Marktwert zum Stichtag 17.06.2026

326.000 €

dreihundertsechsundzwanzigtausend Euro

Hirschhorn, den 19.06.2026



Dipl.-Ing. Oliver Reichelt

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

11. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung 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 Marktwerts. Die sonstigen (z. B. Zwischen-)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 der Auftragnehmerin beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet die Auftragnehmerin nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen der Auftragnehmerin für von ihr durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Wertermittlung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für die Auftragnehmerin möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000 € begrenzt.

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

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

12. Begriffserläuterung

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 Bearbeiter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

Zur Umrechnung auf den 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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK nach Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

Baukostenregionalfaktor

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

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV) 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.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören

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

insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Marktwert, 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.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. 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

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

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

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

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) 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

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert

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.

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Marktwert

Als Marktwert wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf (Zweiterwerbspreis bzw. Wiederverkaufswert) am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Wert ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zu Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

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 zugrundeliegenden Modell.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung 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.

Nutzungsarten

In der folgenden Tabelle sind die gängigen Abkürzungen für verschiedene Nutzungsarten von Immobilien aufgeführt:

Abkürzung	*Bedeutung*
G	Gewerbe
W	Wohnen

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

13. Leistungsbeschreibung zur Immobilienbewertung

Abgrenzung der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten:

Die Bestimmung des maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Zustands der Immobilie für die anzustellende Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme im Rahmen der durchgeführten Besichtigung.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Altlasten) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen" ist.

In der Gebäudebeschreibung werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. 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.

Bei der Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden insbesondere keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Schall- und Wärmeschutz angestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt.

Dementsprechend werden in Ansatz gebrachte Abschläge bei erkennbaren Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen im Rahmen der Immobilienbewertung nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Bauteiltabellen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es erfolgt diesbezüglich ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung.

Untersuchungen zu den vorgenannten Sachverhalten werden im Rahmen der Immobilienbewertung, ebenso wie in der Preisbildung am Immobilienmarkt, für gewöhnlich nicht angestellt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht und erheblichem Werteinfluss wird jedoch empfohlen, diesbezügliche Spezialisten mit entsprechenden Untersuchungen zu beauftragen und deren Untersuchungsergebnisse anschließend hinsichtlich ihres eventuellen Einflusses auf den Immobilienwert nochmals zu würdigen.

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

Zur Gültigkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die vorliegenden Informationen und durchgeführten Sachverhaltsermittlungen:

Die Übereinstimmung des ausgeführten und noch auszuführenden Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit im Detail geprüft, es wird deshalb grundsätzlich die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Angaben zu Wohn-/Nutzflächen, Brutto-Grundflächen bzw. -Rauminhalten sowie Geschossflächen werden lediglich überschlägig auf Plausibilität überprüft. Ein örtliches Aufmaß und diesbezügliche Berechnungen sind, sofern nicht anders angegeben, nicht beauftragt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Auftraggeber und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß, sofern nicht anders angegeben, keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Eventuelle Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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

14. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Flurkarte
Anlage 2:	Pläne
Anlage 3:	Berechnung Fertigstellungskosten
Anlage 4:	Berechnung BGF und WF
Anlage 5:	Objektbilder

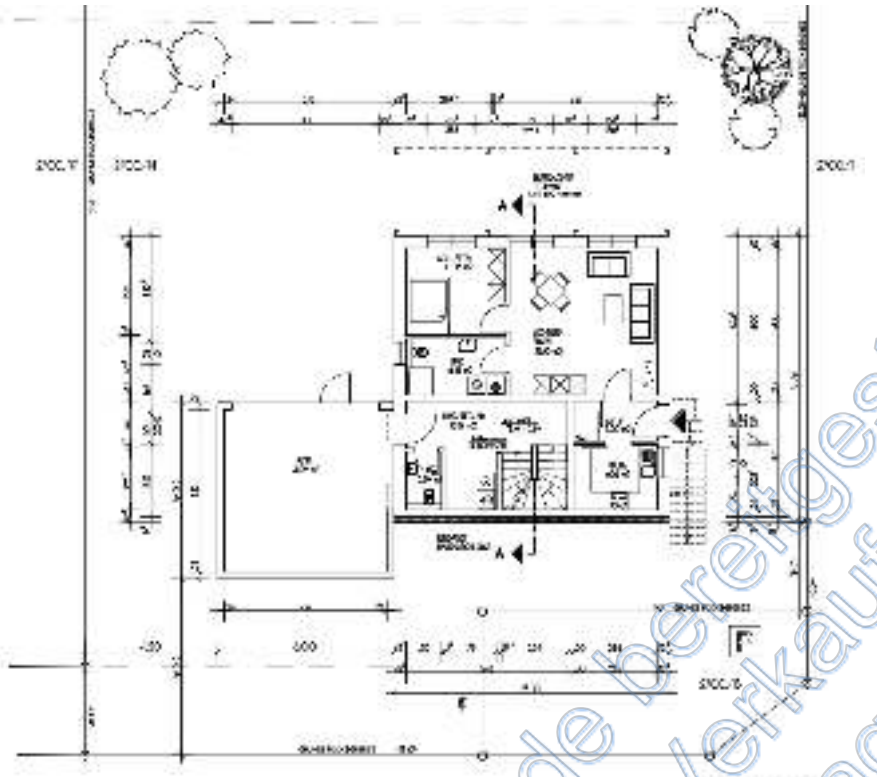
Die in diesem Dokument enthaltenen Karten, Daten und Bilder sind durch das Urheberrechtsgesetzt geschützt und dürfen deshalb nicht aus dem Dokument entfernt oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

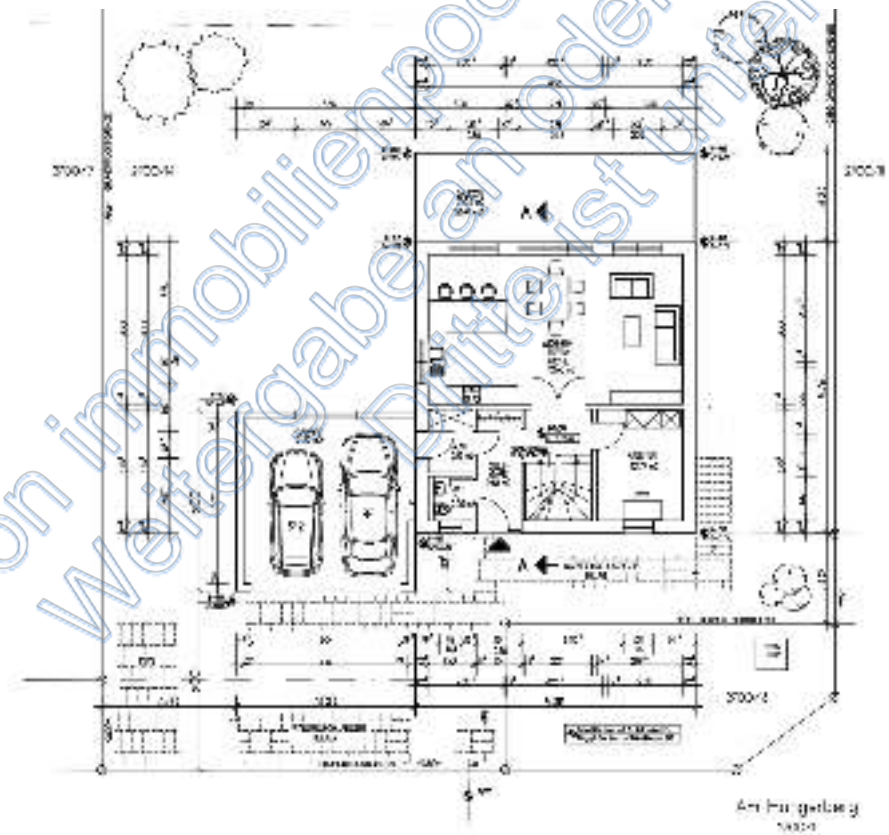
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 1: Flurkarte

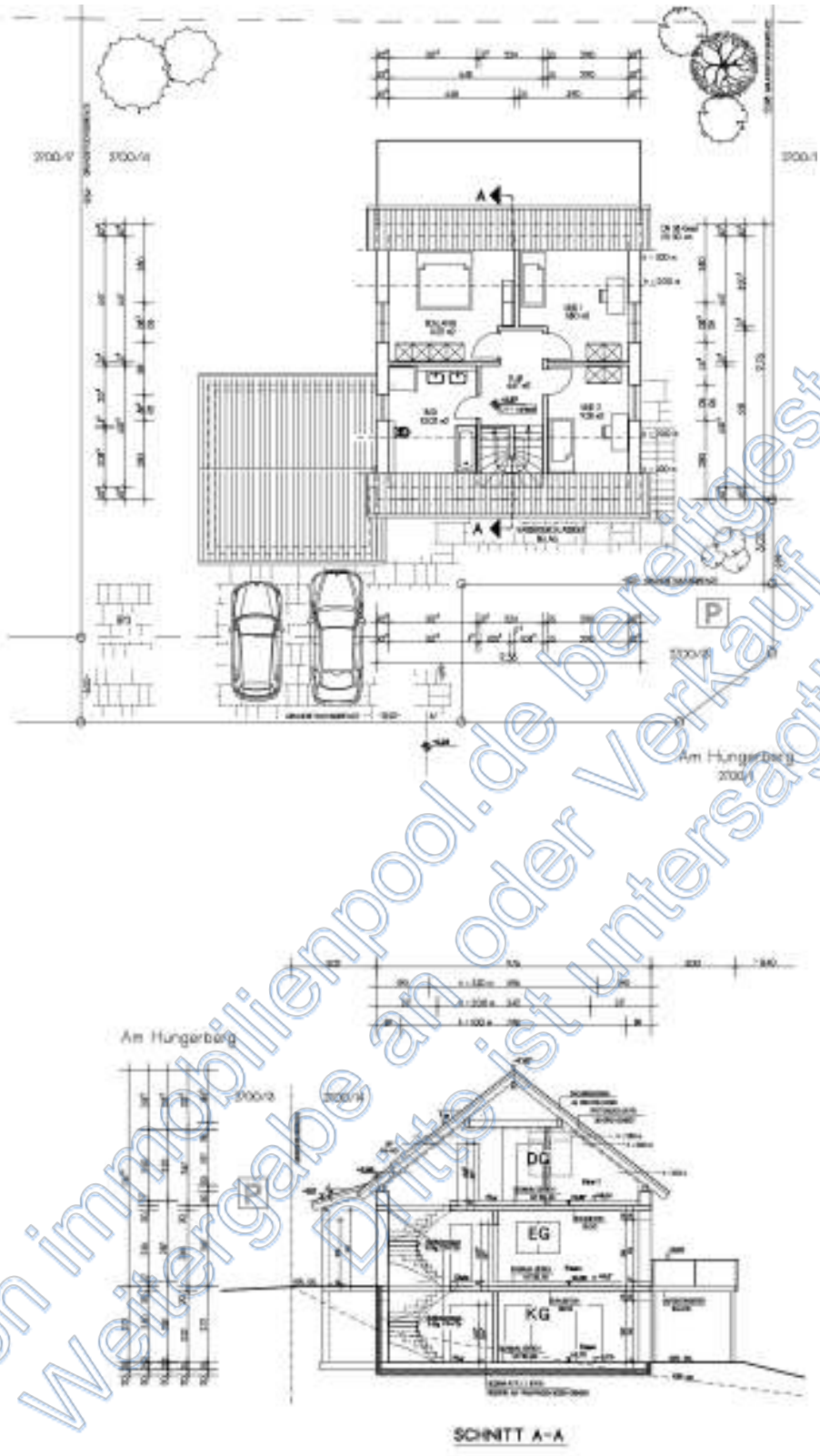
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Pläne





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



SCHNITT A-A

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

Anlage 3: Berechnung Fertigstellungskosten

Anlass und Aufgabenstellung

Auf Grundlage der vorliegenden Gebäudedaten sowie der beschriebenen noch ausstehenden Ausbau- und Fertigstellungsleistungen wurde eine überschlägige Kostenschätzung erstellt. Ziel ist die nachvollziehbare Ermittlung der voraussichtlich noch aufzuwendenden Kosten für die Fertigstellung des Gebäudes einschließlich Garage und Außenanlagen.

Grundlagen der Berechnung

Der Berechnung wurden folgende Unterlagen und Angaben zugrunde gelegt:

- die ermittelten Gebäudedaten
- die beschriebenen Feststellungen zum Ausbauzustand
- die dort benannten fehlenden Leistungen in Einliegerwohnung, Hauptwohnung, Garage, Technikraum und Außenanlagen

Aus den Grunddaten wurden insbesondere folgende Werte übernommen:

Position	**Wert**
Netto-Raumfläche	164,79 m²
Decken- und Bodenflächen	183,10 m²
Innenwandflächen	543,81 m²
Zimmertüren	11 Stück
Gebäudegrundfläche	91,55 m²
Geländefläche	370,00 m²
Balkonfläche laut Grunddaten	0,00 m²
Garage Grundmaß	6,00 m × 6,00 m
Garagentore laut Grunddaten	2 Stück

Da nicht alle Einzelflächen exakt angegeben sind, wurden ergänzend folgende plausible Annahmen getroffen:

Annahme	**Wert**
Einliegerwohnung Untergeschoss	ca. 50 m²
Hauptwohnung Erdgeschoss	ca. 58 m²
Hauptwohnung Dachgeschoss	ca. 57 m²
Bad Einliegerwohnung	ca. 6 m²
Bad Dachgeschoss	ca. 8 m²
Gäste-WC Erdgeschoss	ca. 2 m²
Garagenboden gesamt	ca. 72 m²
befestigte Außenflächen	ca. 150 m²
übrige Außenflächen / Feinplanum / Ansaat	ca. 220 m²
Innenfensterbänke gesamt	ca. 16 Stück

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

Preisbasis und regionaler Ansatz

Die Einheitspreise wurden als mittlere Standardansätze für die Region Kaiserslautern Land / Kusel Land angesetzt. Als Orientierung wurden 2026er Richtwerte für Baupreise in Rheinland-Pfalz, Elektroinstallation, Malerarbeiten, Trockenbau, Bodenbeläge, Sanitärleistungen und Wärmepumpen herangezogen. Die Schätzung bewegt sich bewusst im Bereich einer üblichen mittleren Ausstattung und nicht im Billig- oder Luxussegment.

Zur Einordnung: Übliche Marktspannen liegen beispielsweise bei normaler Elektroinstallation häufig bei ca. 75–100 €/m², bei Innenanstrichen etwa bei 6–10 €/m², bei Tapezierarbeiten etwa bei 5–10 €/m², bei Trockenbauarbeiten etwa bei 30–60 €/m² sowie bei Standardbädern grob bei 1.200–3.500 €/m². Luft-Wasser-Wärmepumpen werden 2026 vielfach in einer Größenordnung von ca. 27.000–40.000 € inklusive Einbau angegeben. Für das vorliegende Objekt wurden daraus reduzierte bzw. angepasste Fertigstellungsansätze abgeleitet, soweit Rohinstallationen bereits vorhanden sind.

Festgestellte noch fehlende Leistungen

Berücksichtigt wurden insbesondere folgende Restleistungen:

- Bodenbeläge in Einliegerwohnung und Hauptwohnung
- Treppenbelag
- Anstrich bzw. Tapeten
- Deckenbekleidungen / Deckenverkleidungen
- Fertigstellung der Gipskartonwände im Dachgeschoss
- Einbau der Innentüren
- Fensterbänke in Einliegerwohnung und Hauptwohnung
- Elektro-Fertiginstallation
- Sanitärobjekte und Sanitär-Endmontage
- Wärmepumpe und Restarbeiten der Haustechnik
- Garagentore
- Garagenboden sowie kleinere Restarbeiten an der Garage
- Fertigstellung der Außenanlagen

Nicht in die Hauptsumme eingerechnet wurde ein Balkon, da dieser nicht zwingend gebaut werden muss und aktuell nicht vorhanden ist.

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

Kostenschätzung nach Gewerken / Bauteilen

Bodenbeläge innen

Leistung	Menge	Einheitspreis	Kosten
Bodenbeläge Einliegerwohnung UG	50 m²	65 €/m²	3.250 €
Bodenbeläge Hauptwohnung EG	58 m²	70 €/m²	4.060 €
Bodenbeläge Hauptwohnung DG	57 m²	70 €/m²	3.990 €
Treppenbelag	pauschal	—	3.500 €

Zwischensumme Bodenbeläge: 14.800 €

Maler-, Tapezier- und Oberflächenarbeiten

Leistung	Menge	Einheitspreis	Kosten
Innenwandflächen vorbereiten und endbeschichten	543,81 m²	18 €/m²	9.790 €
Deckenanstrich einfache Bereiche	50 m²	14 €/m²	700 €

Zwischensumme Maler/Oberflächen: 10.490 €

Deckenbekleidungen

Leistung	Menge	Einheitspreis	Kosten
Deckenbekleidung Erdgeschoss	58 m²	45 €/m²	2.610 €
Deckenverkleidung Dachgeschoss	57 m²	55 €/m²	3.135 €

Zwischensumme Decken: 5.745 €

Trockenbau Dachgeschoss

Leistung	Menge	Einheitspreis	Kosten
Gipskartonwände herstellen, verspachteln, anschlussfertig	50 m²	45 €/m²	2.250 €

Zwischensumme Trockenbau: 2.250 €

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

Innentüren und Fensterbänke

Leistung	Menge	Einheitspreis	Kosten
Innentüren komplett inkl. Zarge und Montage	11 Stück	550 €/St.	6.050 €
Innenfensterbänke gesamt	16 Stück	180 €/St.	2.880 €

Zwischensumme Türen/Fensterbänke: 8.930 €

Elektro-Fertiginstallation

Leistung	Menge	Einheitspreis	Kosten
Elektro-Fertiginstallation gesamt	164,79 m²	30 €/m²	4.944 €

Gerundet: 4.950 €

Sanitär-Fertigstellung

Leistung	Menge	Ansatz	Kosten
Bad Einliegerwohnung UG	6 m²	pauschal 1.250 €/m²	7.500 €
Gäste-WC EG	pauschal	—	3.500 €
Bad Dachgeschoss	8 m²	pauschal 1.250 €/m²	10.000 €

Zwischensumme Sanitär: 21.000 €

Heizung / Wärmepumpe / Technikraum

Leistung	Menge	Ansatz	Kosten
Wärmepumpe inkl. Montage, Anschluss und Inbetriebnahme	pauschal	—	26.000 €
Restfertigstellung Hausanschluss-/Technikraum	pauschal	—	1.200 €

Zwischensumme Heizung/Technik: 27.200 €

Garage

Leistung	Menge	Einheitspreis	Kosten
Sektionaltore inkl. Montage	2 Stück	3.500 €/St.	7.000 €
Garagenbodenbeschichtung / Belag	72 m²	50 €/m²	3.600 €

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

Untersicht Dachverkleidung und Restputzarbeiten	pauschal	—	2.400 €

Zwischensumme Garage: 13.000 €

Außenanlagen

Leistung	Menge	Einheitspreis	Kosten
Befestigte Außenflächen / Pflaster	150 m²	95 €/m²	14.250 €
Feinplanum / Oberboden / Ansaat	220 m²	18 €/m²	3.960 €
Einfassungen, Anpassungen, Nebenarbeiten	pauschal	—	2.500 €

Zwischensumme Außenanlagen: 20.710 €

Zusammenstellung der Bauleistungen

Gewerk / Bauteil	Kosten
Bodenbeläge innen	14.800 €
Maler-, Tapezier- und Oberflächenarbeiten	10.490 €
Deckenbekleidungen	5.745 €
Trockenbau Dachgeschoss	2.250 €
Innentüren und Fensterbänke	8.930 €
Elektro-Fertiginstallation	4.950 €
Sanitär-Fertigstellung	21.000 €
Heizung / Wärmepumpe / Technikraum	27.200 €
Garage	13.000 €
Außenanlagen	20.710 €

Summe Bauleistungen: 129.075 €

Zuschlag für Unvorhergesehenes

Bei Maßnahmen an einem nicht fertiggestellten Gebäude entstehen erfahrungsgemäß häufig zusätzliche Kosten durch Detailnacharbeiten, Ausgleichsarbeiten, Ergänzungen an Installationen, Kleinmaterial, Anschlussarbeiten und sonstige nicht vollständig erkennbare Restleistungen. Aus diesem Grund wird ein Zuschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von 10 % der Bauleistungen angesetzt.

Position	Ansatz	Kosten
Unvorhergesehenes	10 % aus 129.075 €	12.908 €

Zwischensumme Bauleistungen inkl. Reserve: 141.983 €

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

Baunebenkosten

Zusätzlich zu den eigentlichen Bauleistungen sind Baunebenkosten zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere Kosten für Planung, Fachplanung, Ausschreibung, Bauleitung, technische Nachweise, Gebühren, Abstimmungen sowie sonstige projektbezogene Nebenkosten.

Für die Schätzung wird hierfür ein Ansatz von 17 % auf die Bauleistungen verwendet. Dieser Ansatz ist auch im beigefügten Grundlagendokument in vergleichbarer Weise berücksichtigt und stellt für eine Maßnahme dieser Art einen nachvollziehbaren Erfahrungswert dar.

Position	Ansatz	Kosten
Baunebenkosten	17 % aus 129.075 €	21.943 €

14.1 9. Gesamtkostenübersicht

Position	Kosten
Summe Bauleistungen	129.075 €
Zuschlag Unvorhergesehenes	12.908 €
Baunebenkosten 17 %	21.943 €

Gesamtsumme der voraussichtlichen Fertigstellungskosten: 163.926 €
Gerundet: ca. 164.000 €

Hinweis zur Kostendarstellung

Sämtliche in diesem Bericht ausgewiesenen Kosten sind Bruttobeträge, also einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %.

Die Kostenschätzung stellt eine überschlägige Bewertung auf Grundlage der vorliegenden Objektangaben, der Grunddaten des Gebäudes sowie der beschriebenen Restleistungen dar. Maßgeblich für die tatsächlichen Kosten sind später die konkreten Unternehmerangebote, die Ausführungsplanung sowie die tatsächlich festgestellten Mengen vor Ort.

Zusammenfassung

Für die Fertigstellung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in Nußbach ergeben sich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der beschriebenen Restleistungen voraussichtliche Kosten in Höhe von:

- **Bauleistungen:** ca. **129.000 € brutto**
- **zzgl. Reserve für Unvorhergesehenes:** ca. **12.900 € brutto**
- **zzgl. Baunebenkosten 17 %:** ca. **21.900 € Brutto**

Empfohlener Gesamtansatz:
ca. 164.000 € Brutto

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grunddatenermittlung aus PLAN4

Projektnummer: **Auftrag 1284**

Projektname: ZV Amtsgericht Kusel

Adresse: Am Hungerberg 13
67759 Nußbach

Eigentümer:

Geometrische Grunddaten

Grundstücksfläche	783,00 m²
Traufseitenlänge	9,38 m
Giebelseitenlänge	9,76 m
Dachform	Satteldach
Firsthöhe	10,37 m
Trauf-/ Attikahöhe	6,10 m
Dachneigung	38,00
Dachüberstand	0,50 m
Dachfenster	1,00 St

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

Anzahl Stockwerke inkl. Dachgeschoss	2,00 St
Anzahl Untergeschosse	1,00 St
Geschosshöhe Untergeschoss	2,72 m
Balkonfläche	0,00 m²

Energetische Grunddaten

Bauart	Freistehend

U-Werte gem. Baujahrsalterklasse

Zimmertüren	1,80
Fenster	1,30
Außenwände	0,24
Kellerwände	0,30
Dach	0,20
Bodenplatte	0,30
Kellerdecke	0,30
Geschossdecke	0,20

Geländeflächen

Geländefläche	370,00 m²

Fassadenfläche

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

Fassadenfläche Untergeschoss	104,12 m²
Fassadenfläche	275,18 m²
Tragende Außenwand	379,30 m²

Dachfläche

Dachfläche	141,74 m²

Berechnung lm für Dachentwässerung

lfm (laufende m) für Dachentwässerung	30,96 m

Treppenberechnung

Durchschnittliche Geschosshöhe	4,41 m
Treppengeländer	17,73 m
Treppenstufen	53,00 St

Flächen

Netto-Raumfläche	164,79 m²
Gebäudegrundfläche	91,55 m²
Bruttogrundfläche	274,65 m²

Decken- u. Innenwandflächen

Deckenfläche und Bodenflächen	183,10 m²

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

Innenwandflächen	543,81 m²
Decke Sichtbar	164,79 m²

Zimmertüren

11 St.

Geometrische Grunddaten Garage

Traufseitenlänge	6,00 m
Giebelseitenlänge	6,00 m
Dachform	Satteldach
Firsthöhe	4,00 m
Trauf-/ Attikahöhe	2,8 m
Dachneigung	38,00
Dachüberstand	0,50 m
Anzahl Stockwerke inkl. Dachgeschoss	2,00 St
Anzahl Untergeschosse	1,00 St

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

Geschosshöhe Untergeschoss 2,72 m

Garagensektionaltore

2 St.

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

Anlage 4: Berechnung BGF und WF

Flächenberechnungen

Bruttogeschossfläche

Bauteil / Geschoss		(+/-)	Länge (m)	Breite (m)		Faktor	Fläche
Wohnhaus	KG,EG,OG,DG	1	9,55	7,30		4	**278,86**
							0,00
Anbau	EG,OG	1	7,45	4,10		2	61,09
		1	2,44	0,70		2	3,42
							64,51
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
						Summe:	**343,37**

Wohnfläche

Bauteil / Geschoss	Raumbezeichnung	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m2)	Wohnwert-faktor	Wohnfläche
Wohnhaus EG	Wohnen	1			27,30	1	27,30
	Küche	1			14,25	1	14,25
	Flur	1			7,10	1	7,10
	WC	1			1,65	1	1,65
Wohnhaus OG	Eltern	1			16,00	1	16,00
	Kind	1			9,50	1	9,50
	Kind 2	1			10,00	1	10,00
	Bad	1			5,00	1	5,00
	Diele	1			10,60	1	10,60
					Summe:	1	**101,40**
Anbau EG	Zimmer	1			12,50	1	12,50
	Dusche WC	1			2,50	1	2,50
	Flur	1			1,80	1	1,80
Anbau OG	Zimmer	1			12,50	1	12,50
	Dusche WC	1			2,50	1	2,50
	Flur	1			1,80	1	1,80
					Summe:	1	**33,60**
					0,00	1	0,00
					0,00	1	0,00
					0,00	1	0,00
						Summe:	**135,00**

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

Anlage 5: Objektbilder



Foto Nr.: 1 Straßenansicht Blick nach Südwesten



Foto Nr.: 2 Ansicht vom Garten aus

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



Foto Nr.: 3 Straßenansicht Blick nach Südosten



Foto Nr.: 4 Gästebad EG

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



Foto Nr.: 5 Dusche im Badezimmer DG



Foto Nr.: 6 WC im UG

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

Foto Nr.: 7 Badzimmer im DG



Foto Nr.: 8 Blick ins Wohnzimmer der Einliegerwohnung

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



Foto Nr.: 9 Blick ins Wohnzimmer im EG



Foto Nr.: 10 Blick in ein Zimmer im DG

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



Foto Nr.: 11 Blick ins Treppenhaus



Foto Nr.: 12 Blick in den Spitzboden

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