



An das
Amtsgericht Marburg
Universitätsstraße 48

35037 Marburg

Daniel Arfeller

Dipl.-Ing.
Büro für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro Arfeller
Hofbergstraße 6
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705
Mobil: 0177 4848948
E-Mail: info@arfeller.com

Az.: 2510 121
85 K 9/25

Datum: 27.01.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Wittelsberg, Blatt 926 eingetragenen 460,96/1.000,00 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 35085 Ebsdorfergrund - Wittelsberg, Am Sportplatz 24, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses 2 und an einem Keller- und einem Heizungsraum im Kellergeschoss des Wohnhauses 1, sowie an einer Garage, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 2 (grün) bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 2 (grün umrandet) bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
13.11.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

190.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF-Datei und in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer..... | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 6 |
| 2.1 | Lage..... | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage..... | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz..... | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation..... | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 9 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 9 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 10 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 10 |
| 3.2 | Einfamilienhaus (Haus Nr. 2)..... | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 10 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 10 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 11 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung..... | 11 |
| 3.2.5 | Fenster und Türen..... | 12 |
| 3.2.6 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 12 |
| 3.2.7 | Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinbeurteilung, Zustand..... | 12 |
| 3.3 | Garage..... | 13 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 13 |
| 3.4.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 13 |
| 3.4.2 | Außenanlagen dem Sondereigentum Nr. 2 als Sondernutzungsrecht zugeordnet..... | 13 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 14 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 14 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 15 |
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück..... | 15 |
| 4.4 | Bodenwertermittlung..... | 16 |
| 4.4.2 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 17 |
| 4.4.3 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums..... | 17 |
| 4.5 | Sachwertermittlung..... | 18 |
| 4.5.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 18 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... | 19 |
| 4.5.3 | Sachwertberechnung..... | 21 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung..... | 22 |
| 4.6 | Ertragswertermittlung..... | 27 |
| 4.6.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 27 |
| 4.6.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 28 |
| 4.6.3 | Ertragswertberechnung..... | 30 |
| 4.6.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 31 |
| 4.7 | Verkehrswert..... | 33 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 34 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 34 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 35 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 35 |
| 5.4 | Hinweise zum Urheberschutz..... | 35 |
| 6 | Anlagen | 36 |
| 6.1 | Übersichtskarte Bundesrepublik..... | 36 |
| 6.2 | Straßenkarte | 37 |
| 6.3 | Ortsplan | 38 |
| 6.4 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 39 |
| 6.5 | Fotostandpunkte | 40 |
| 6.6 | Fotos..... | 41 |
| 6.7 | Pläne..... | 49 |
| 6.7.1 | Freiflächenplan..... | 49 |
| 6.7.2 | Grundriss Keller- (Haus Nr. 1) und Erdgeschoss (Haus Nr. 2)..... | 50 |
| 6.7.3 | Grundriss Erd- (Haus Nr. 1) und Dachgeschoss (Haus Nr. 2) | 51 |
| 6.7.4 | Schnitt Haus Nr. 2..... | 52 |
| 6.8 | Flächenberechnung | 53 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in Form eines Einfamilienhauses |
| Objektadresse: | Am Sportplatz 24 35085 Ebsdorfergrund – Wittelsberg |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Wittelsberg, Blatt 926, lfd. Nr. 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Wittelsberg, Flur 5, Flurstück 63, Fläche 1.588 m ² |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Marburg Universitätsstraße 48 35037 Marburg |
| | Auftrag vom 12.10.2025 (Datum des Auftrageingangs) |
| Eigentümer: | zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungstichtag: | 13.11.2025 |
| Qualitätstichtag: | 13.11.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 13.11.2025 |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Das Gebäude war nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts erfolgen. |

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Sachverständige |
|---------------------------|---------------------|

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.09.2025;
- Teilungserklärung und Nachtrag der Teilungserklärung.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Gemeinde Ebsdorfergrund;
- Auskünfte der Kreisverwaltung (Baulastenauskunft);
- Auskünfte des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) Mieter und **Pächter** sind nicht vorhanden, das Objekt ist offenbar unbewohnt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- c) **Maschinen oder Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) **Baumängel** sind tlw. vorhanden (nähere Angaben in der Baubeschreibung).
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Das **Baulastenverzeichnis** enthält keine belastenden Eintragungen (nähere Angaben in der Grund- und Bodenbeschreibung).
- g) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden, das Objekt ist eigenverwaltet (insgesamt zwei Eigentümer).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | Landkreis Marburg-Biedenkopf |
| Ort und Einwohnerzahl: | Gemeinde Ebsdorfergrund (ca. 10.000 Einwohner); Ortsteil Wittelsberg (ca. 900 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 18 km entfernt) |
| | <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 110 km entfernt) |
| | <u>Bundesstraßen:</u> B 3/3a (ca. 12 km entfernt) |
| | <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 (ca. 13 km entfernt) |
| | <u>Bahnhof:</u> Marburg (ca. 18 km entfernt) |
| | <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 90 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Ortsrand von Wittelsberg, unmittelbar am Waldrand gelegen; Grundschule, Hausarzt und Frisör vor Ort; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Kindergarten ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Sportplatz gegenüber; überwiegend offene, 1-2-geschossige Bauweise; Einzelhausbebauung |
| Beeinträchtigungen: | keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt oder im Ortstermin erkennbar |
| Topografie: | leicht von der Straße abfallend, tlw. relativ eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| mittlere Breite/Straßenfront: | ca. 42 m (50 m – 0 m) |
| mittlere Tiefe: | ca. 35 m (50 m – 0 m) |
| Grundstücksgröße: | 1.588 m ² insg. |
| Bemerkungen: | etwa dreieckige Grundstücksform |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Anliegerstraße (Sackgasse) quasi ohne Verkehr |
| Straßenausbau: | teilausgebaut, Fahrbahn aus Schotter; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; (vermutlich) Kanalanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses 2; tlw. eingefriedet durch Hecken, tlw. nicht eingefriedet |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; ggf. erhöhte Feuchte im Boden durch Senke |
| Altlasten: | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. |
| 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. |

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 29.09.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wittelsberg, Blatt 926, folgende Eintragungen:

- Vorkaufsrechte;
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen für das Bewertungsgrundstück. Das Bewertungsobjekt ist jedoch durch eine Abstandsflächenbaulast auf den Nachbargrundstücken Flurstück 65/6 und 65/7 begünstigt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Ein Bauschein mit dem Aktenzeichen 8-11-2-84 (Wohnhaus-Anbau) sowie die Teilungsgenehmigung liegen vor. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, 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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG tlw. beitragspflichtig (bislang noch keine erstmalige Herstellung). Beleuchtung und Kanal sind bereits vorhanden, der Straßenausbau ist noch nicht erfolgt (Straßenbelag, Gehweg). Gemäß Auskunft bei der Gemeindeverwaltung ist ein Ausbau derzeit nicht geplant.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das zurückliegende Wohnhaus Nr. 2. Dem Bewertungsobjekt sind ein Garagenplatz und ein freier Stellplatz zugeordnet. Das Objekt ist offenbar unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine baujahresentsprechend einfache/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich. Die folgende Beschreibung bezieht sich im Wesentlichen auf das Gebäude (Haus 2), das dem Wohnungseigentum Nr. 2 zuzuordnen ist.

3.2 Einfamilienhaus (Haus Nr. 2)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-----------------|---|
| Gebäudeart: | an nördliche Grundstücksgrenze und tlw. an Wohnhaus Nr. 1 angebautes, nicht unterkellertes, eineinhalbgeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss |
| Baujahr: | ca. 1984 (gemäß Unterlagen) |
| Modernisierung: | nicht bekannt, es wird von einem weitestgehend baujahresentsprechenden Zustand ausgegangen |
| Fläche: | ca. 142 m ² Wohnfläche inkl. Terrassenanteil |
| Außenansicht: | verputzt |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|------------------------------|---|
| Kellergeschoss (Haus Nr. 1): | Kellerraum Nr. 2 (in Haus Nr. 1 gelegen) über Treppe erreichbar |
| Erdgeschoss (Haus Nr. 2): | gemäß Plänen: 2 Zimmer, Küche, Diele mit Garderobe, Du-WC, Vorratsraum, Abstellraum, Durchgang zum Keller in Haus Nr. 1, Terrasse |
| Dachgeschoss (Haus Nr. 2): | gemäß Plänen: 3 Zimmer, Bad, Flur |

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | massiv |
| Fundamente: | nicht bekannt, üblicherweise: Beton-Streifenfundamente; Bodenplatte |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk, 30 cm, ohne zusätzliche Wärme- dämmung |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschosdecken: | nicht bekannt, üblicherweise: Stahlbetondecke |
| Geschosstreppen: | nicht bekannt, gemäß Plänen: Stahlbetontreppe |
| Dach: | Satteldach aus Holzkonstruktion ohne Aufbauten; Eindeckung aus Eternitplatten (Berliner Welle, asbestfrei (gemäß Unterlagen)); Regenrinne aus Zinkblech |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Anmerkung: | Ggf. erfolgt die Wasser- und Stromversorgung über das Wohnhaus Nr. 1. |
| Abwasserinstallationen: | nicht bekannt, üblicherweise: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | nicht bekannt, üblicherweise: baujahresgemäße Ausstat- tung in durchschnittlichem Standard; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; TV-Sat-Anlage |
| Heizung: | soweit bekannt: Öl-Zentralheizung, Bj. nicht bekannt; Flachheizkörper mit Thermostatventilen |
| Anmerkung: | Die für Haus Nr. 1 und Haus Nr. 2 gemeinsame Heizung ist im Kellergeschoss des Wohnhauses Nr. 1 unterge- bracht. |
| Warmwasserversorgung: | nicht bekannt, üblicherweise: zentral oder über Elektro- Durchlauferhitzer |
| Sanitäre Installation: | nicht bekannt, üblicherweise: sanitäre Ausstattung in bau- jahres- und objektentsprechend einfachem Standard |

3.2.5 Fenster und Türen

| | |
|------------------|--|
| Fenster: | nicht bekannt, üblicherweise: baujahresentsprechende Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden; Fensterbänke außen aus Aluminium |
| Hauseingangstür: | baujahresgemäße Tür aus Holz mit Glaseinsatz im Seitenteil |
| Zimmertüren: | nicht bekannt, üblicherweise: einfache Türen aus Holzwerkstoffen, entsprechende Holzzargen |

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---------------------|--|
| Bodenbeläge: | nicht bekannt, üblicherweise: Kleinparkett, PVC, Laminat oder Teppichboden (Zimmer), tlw. Fliesen (Sanitärräume, Küche, Diele) |
| Wandbekleidungen: | nicht bekannt, üblicherweise: Tapeten/Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen, halb- bis raumhoch (Sanitärräume) |
| Deckenbekleidungen: | nicht bekannt, üblicherweise: Putz/Raufasertapeten mit Anstrich, ggf. Paneelen |

3.2.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinbeurteilung, Zustand

| | |
|------------------------------------|--|
| Besondere Bauteile/ Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Grundrissgestaltung: | weitestgehend baujahresentsprechend zweckmäßig; Besonnung und Belichtung ausreichend |
| Baumängel und Bauschäden: | soweit von außen erkennbar: Unterhaltungsbedarf Haustür, Fenster (anstrichbedürftig); Baumängel im Ausbau nicht bekannt, es wird von baujahresüblichen und sonstigen Kleinmängeln ausgegangen |
| Allgemeinbeurteilung: | Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbeurteilung nicht möglich. Äußerlich erscheint der bauliche Zustand des Gebäudes nicht ganz befriedigend. Es wird von einer Ausstattung in überwiegend baujahres- und objektgemäß einfachem Standard ausgegangen. Äußerlich haben keine erkennbaren Modernisierungen stattgefunden. Es wird angenommen, dass zur weiteren, zeitgemäßen Nutzung baujahresgemäß übliche Modernisierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich sind (energetische Maßnahmen, Elektroinstallation, Fenster, Ausbau insg.). |

3.3 Garage

| | |
|-----------------------|--|
| Art des Gebäudes: | freistehende Garage |
| Baujahr: | nicht bekannt, ca. 1965 (geschätzt) |
| Fassade: | verputzt |
| Konstruktion: | Mauerwerk; flaches Pultdach aus Holzkonstruktion mit Eternitplatten- eindeckung |
| Fenster, Tür, Tor: | einfaches Holzfenster; Stahlschwingtor ohne Antrieb |
| Ausstattung: | nicht bekannt, üblicherweise: Betonboden; Wände verputzt und gestrichen |
| Allgemeinbeurteilung: | Das Gebäude befindet sich in einfachem Zustand, es be- stehen tlw. Risse, die Dacheindeckung ist schadhaft. |

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Zugangsbefestigung (Betonsteine)

3.4.2 Außenanlagen dem Sondereigentum Nr. 2 als Sondernutzungsrecht zugeordnet

zugeordnete Grundstücksfläche insgesamt ca. 462 m². Stellplatz-, Zugangs- und Zufahrtsbefestigung (Betonsteine), Einfriedung (verwilderte Hecken), Freifläche (verwilderter Rasen), Anpflanzungen, Terrasse (tlw. überwuchert). Die Außenanlagen befinden sich in einem sehr einfachen, verwilderten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 460,96/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 35085 Ebsdorfergrund - Wittelsberg, Am Sportplatz 24, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses 2 und an einem Keller- und einem Heizungsraum im Kellergeschoss des Wohnhauses 1, sowie an einer Garage, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 2 (grün) bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 2 (grün umrandet) bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | | |
|--------------------|-------|-----------|----------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| <i>Wittelsberg</i> | 926 | 2 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| <i>Wittelsberg</i> | 5 | 63 | 1.588 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. In diesem Fall ist das Vergleichswertverfahren kein geeignetes Verfahren, da es sich nicht um typisches Wohnungseigentum, sondern um 2 Wohnhäuser handelt. Das Vergleichswertverfahren wird daher nicht angewandt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe 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) 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) 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) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) weicht von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück (RE) insofern ab, da hier als wertbildender Faktor die zugeordnete Grundstücksfläche zu betrachten ist. Der Werteeinfluss dieser Abweichung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 700 m ² |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 13.11.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1.588 m ² |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|--------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 95,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 13.11.2025 | × 1,000 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|----------------|----------------|------------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 95,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 700 | 1.588 | × 1,00 | E2 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 95,00 €/m ² | |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge bei einem Straßenausbau (geschätzt) | | - | 40,00 €/m ² | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert | | = | 55,00 €/m² | |

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste **beitragsfreie** Bodenrichtwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|---|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 95,00 €/m² |
| Fläche | × | 1.588 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 150.860,00 € rd. 151.000,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 insgesamt **151.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2

Eine Anpassung erfolgt nicht, da die anteilige Grundstücksfläche in etwa der Bodenrichtwertfläche entspricht.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil (RE = 300,00/1.000,00) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|--|-------------|
| Gesamtbodenwert | 151.000,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 151.000,00 € | |
| reellwertiger Anteil (RE) | × 300,00/1.000,00 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 45.300,00 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 45.300,00 € <u>rd. 45.300,00 €</u> | |

Der **anteiliger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 **45.300,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. 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)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus | Garage |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 760,00 €/m ² BGF | 485,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 184,00 m ² | 19,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 15.000,00 € | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 154.840,00 € | 9.215,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 13.11.2025 (2010 = 100) | x | 189,6/100 | 189,6/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 293.576,64 € | 17.471,64 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 293.576,64 € | 17.471,64 € |
| Alterswertminderung | | | |
| • Modell | | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre | 60 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 29 Jahre | 3 Jahre |
| • prozentual | | 58,57 % | 95,00 % |
| • Faktor | x | 0,4143 | 0,05 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 121.628,80 € | 873,58 € |
| anteilig mit | x | 100 % | 100 % |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 121.628,80 € | 873,58 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt | | 122.502,38 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 3.675,07 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 126.177,45 € |
| beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 45.300,00 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert | = | 171.477,45 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | x | 1,28 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums | = | 219.491,14 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 29.280,18 € |
| (marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums | = | 190.210,96 € |
| | rd. | 190.000,00 € |

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. 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 % | | 1,0 | | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | 1,0 | | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 91,0 % | 9,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5) bzw. in eine baujahresgemäße Einstufung).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |

| | |
|---------------------------------|---|
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 2 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 2 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

| | |
|-----------------|--|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | Doppel- und Reihenendhäuser |
| Gebäudetyp: | EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG |

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|--|--|---|
| 1 | 675,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 750,00 | 91,0 | 682,50 |
| 3 | 865,00 | 9,0 | 77,85 |
| 4 | 1.040,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.300,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 760,35 |
| gewogener Standard = | | | 2,1 |

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

| | | |
|---|-----|-----------------------------|
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 760,35 €/m ² BGF |
| | rd. | 760,00 €/m ² BGF |

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Sonstiges | |
| Standardstufe 4 | Garagen in Massivbauweise |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. 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 (Anteil Keller- und Heizungsraum) | 15.000,00 € |
| Summe | 15.000,00 € |

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

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 einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) | Anteil | vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|-------------------------------------|--------|--|
| prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (122.502,38 €) | | | 3.675,07 € |
| Summe | | | 3.675,07 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Es wird angenommen, dass das ca. 1984 errichtete Gebäude nicht (wesentlich) modernisiert wurde. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1984 = 41 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 41 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" 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 wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 84 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|--|-----------------------------------|
| Bodenwertbesonderheiten | -29.280,18 € |
| • zukünftige Erschließungskosten (bei Ausbau) -63.520,00 € | |
| Summe | -29.280,18 € |

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ² bzw. (€/Stk.)) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | 1 | Wohnen | 142,00 | | 5,63 | 800,00 | 9.600,00 |
| Garage | 2 | Garage | | 1 | 25,00 | 25,00 | 300,00 |
| | 3 | Stellplatz | | 1 | 15,00 | 15,00 | 180,00 |
| Summe | | | 142,00 | 2 | | 840,00 | 10.080,00 |

Das Objekt ist unbewohnt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

| | |
|--|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 10.080,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 2.526,60 € |
| jährlicher Reinertrag | = 7.553,40 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) | |
| 1,10 % von 45.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – 498,30 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 7.055,10 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer | × 24,714 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 174.359,74 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 45.300,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 219.659,74 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | – 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 219.659,74 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 29.280,18 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = 190.379,56 € |
| | rd. 190.000,00 € |

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir 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.

Rohrertrag

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 Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator 2025 des Gutachterausschusses)

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 466,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 14,00 | 1.370,15 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 176,40 |
| Summe | | | 2.012,55 (ca. 23 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 90 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

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. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|---|--------------|--------------------------------------|
| Bodenwertbesonderheiten | | -29.280,18 € |
| • zukünftige Erschließungskosten (bei Ausbau) | -63.520,00 € | |
| Summe | | -29.280,18 € |

4.7 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **190.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **190.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 460,96/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 35085 Ebsdorfergrund - Wittelsberg, Am Sportplatz 24, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses 2 und an einem Keller- und einem Heizungsraum im Kellergeschoss des Wohnhauses 1, sowie an einer Garage, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 2 (grün) bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 2 (grün umrandet) bezeichnet,

| | | |
|--------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| <i>Wittelsberg</i> | 926 | 2 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| <i>Wittelsberg</i> | 5 | 63 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

190.000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Müschbach, den 27. Januar 2026



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

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 02.10.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

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.

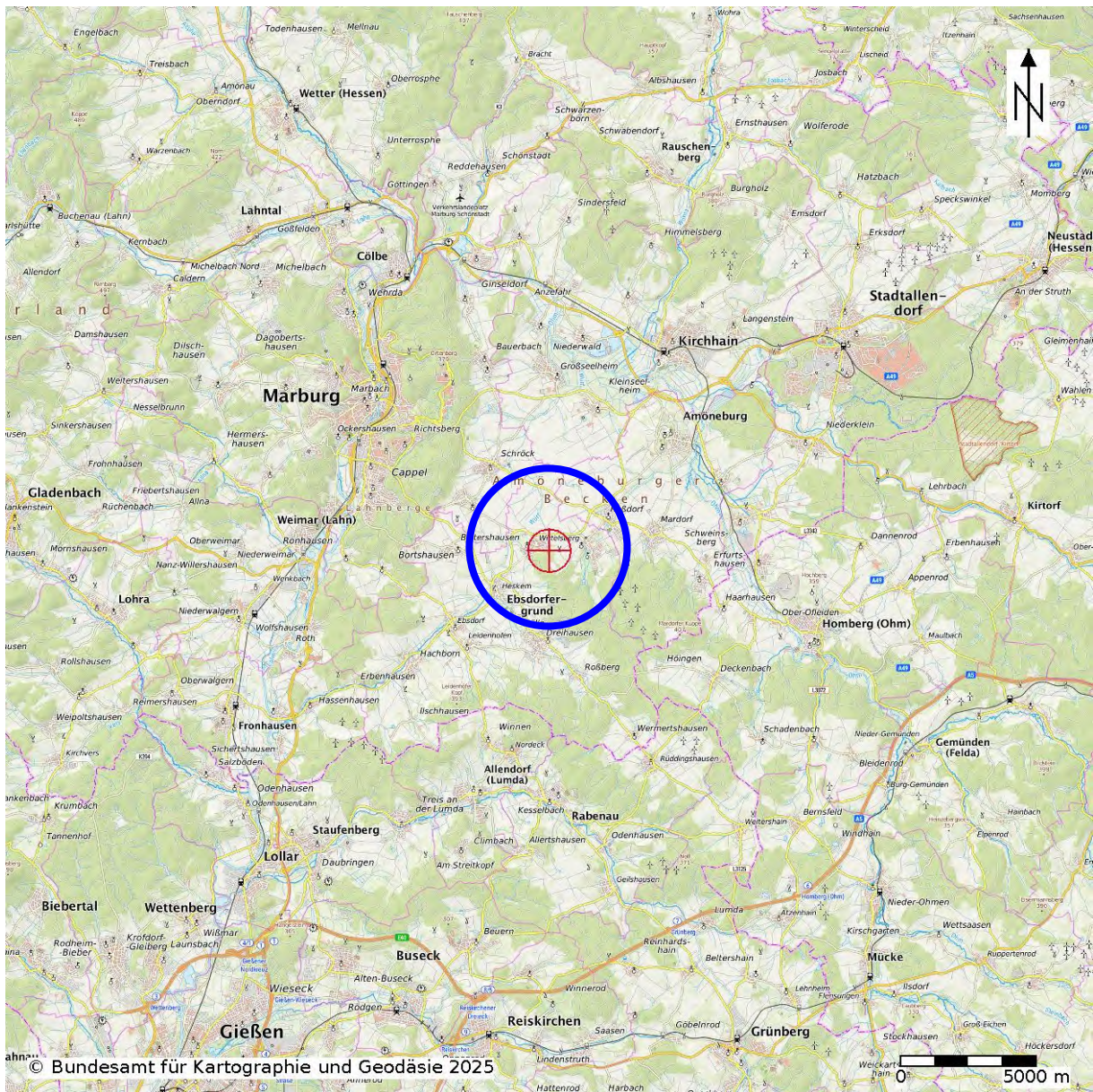
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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.

6 Anlagen

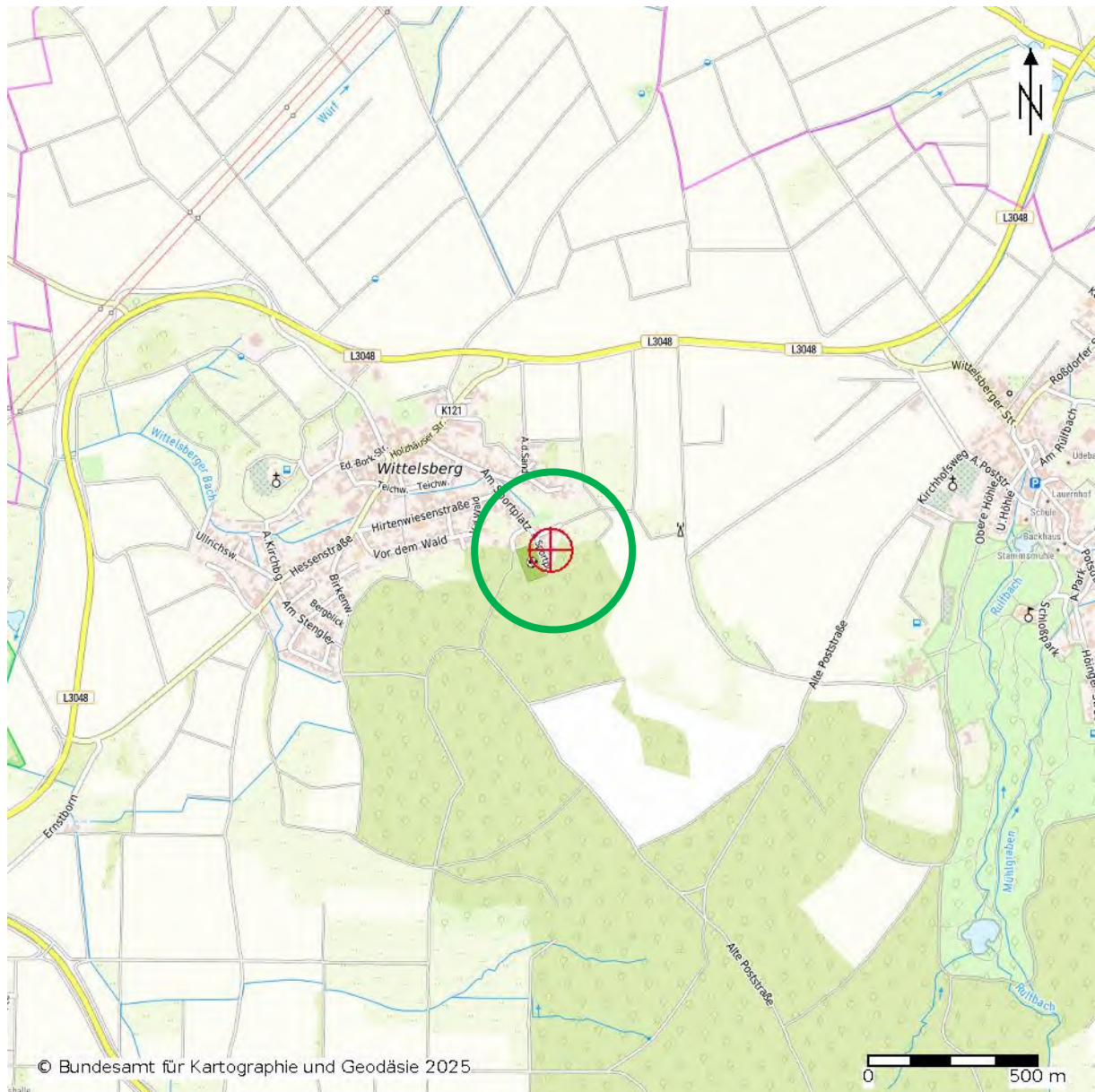
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

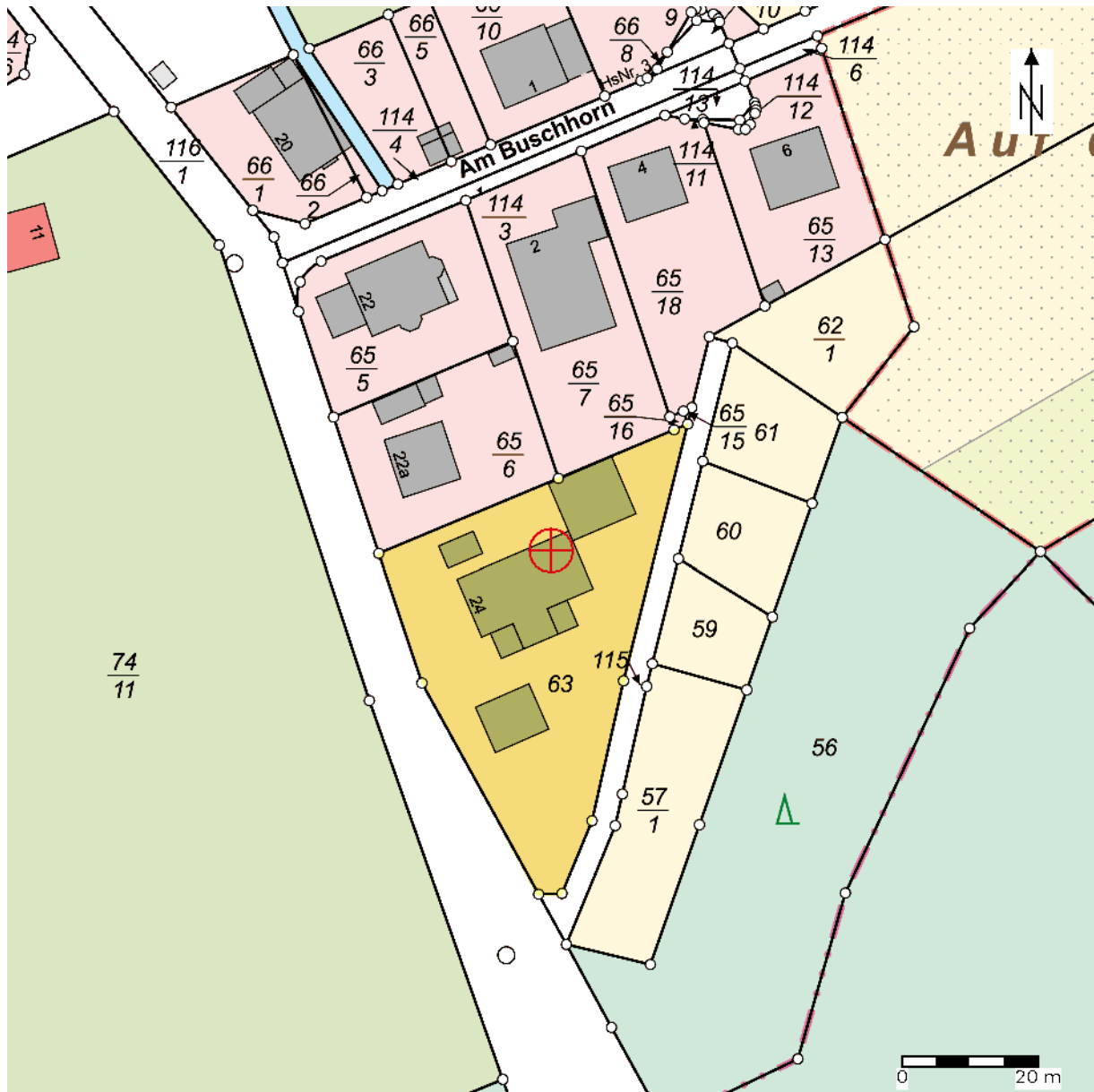


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

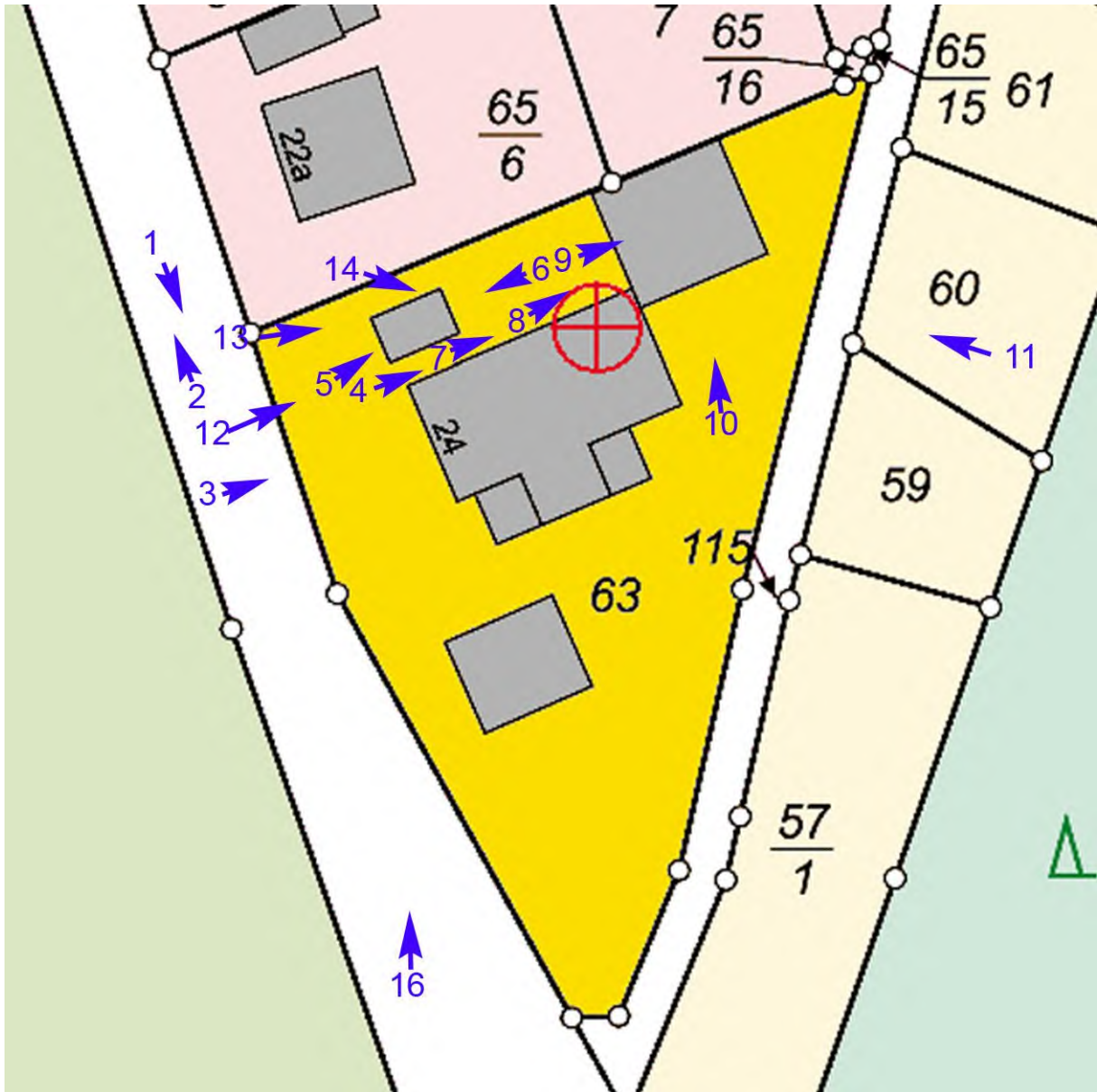
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Zuwegung, Ausbauzustand „Am Sportplatz“, Sportplatz rechts im Bild, Objekt links



2 Zuwegung, Ausbauzustand „Am Sportplatz“



3 Gesamtansicht, rechts im Bild Haus Nr. 1, im Hintergrund Haus Nr. 2 (Bewertungsobjekt) links Sondernutzungsrecht für Wohnungseigentum Nr. 2, Garage Nr. 2



4 Zugangsweg



5 Garage Nr. 2



6 zugeordnete Freifläche Nr. 2



7 Haus Nr. 2 im Hintergrund, überwucherte Zuwegung



8 Eingangsbereich Haus Nr. 2



9 Eingangsbereich Haus Nr. 2 (Westansicht)



10 Gartenseite, Südansicht, überwucherte Terrasse



11 Südostansicht



12 Stellplatzfläche Nr. 2 und Garage Nr. 2



13 Garage Nr. 2



14 a Zustand Garagenfassade, Dach



14 b Riss Garage



15 Sockelplatte Eingangsbereich



16 Gesamtansicht von Süden, rechts im Bild Garagen Nr. 1

6.7 Pläne

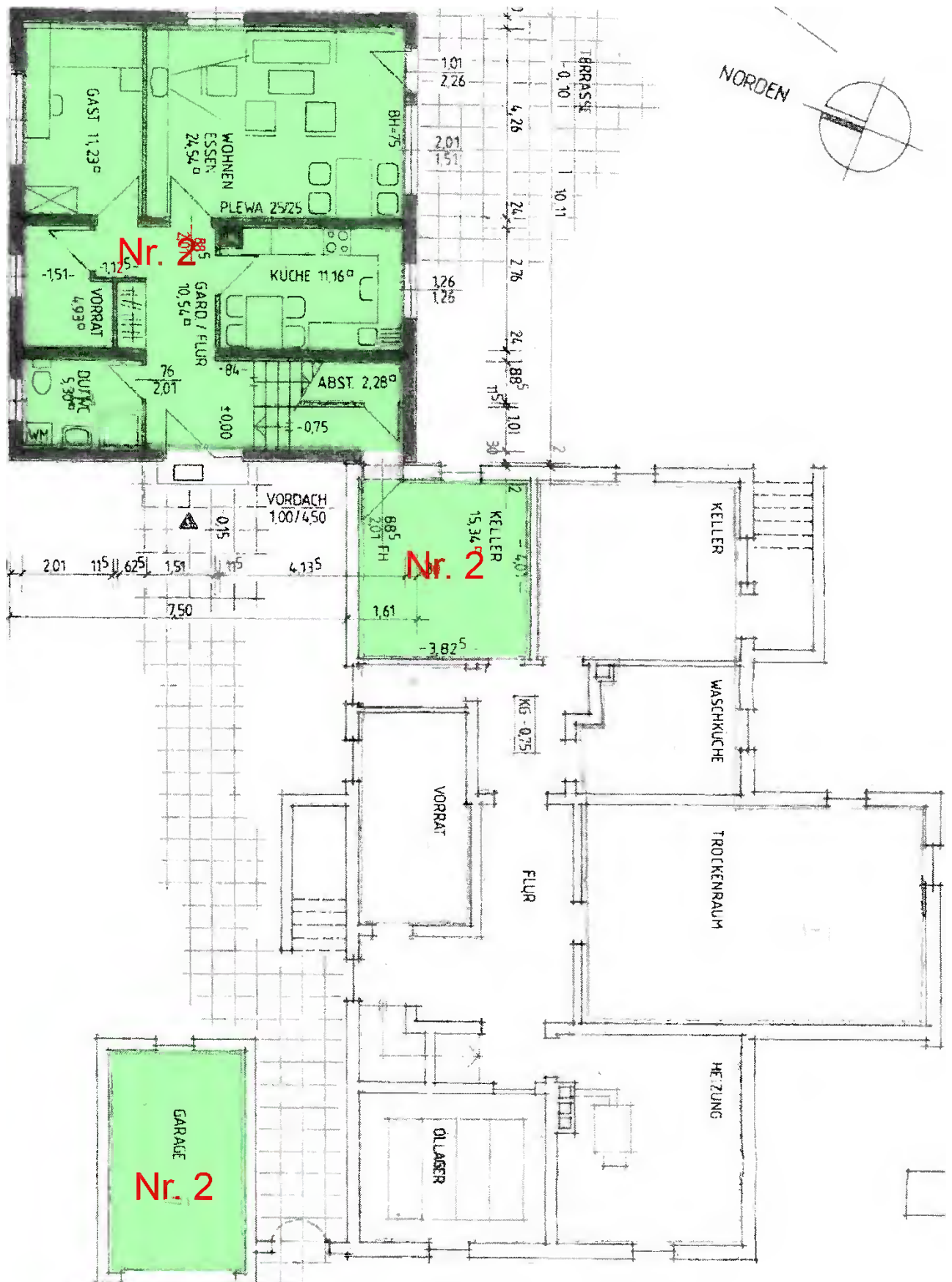
6.7.1 Freiflächenplan

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, dem Bewertungsobjekt zugeordnete Grundstücks- und Freifläche grün hinterlegt, gemeinschaftliche Fläche orange.



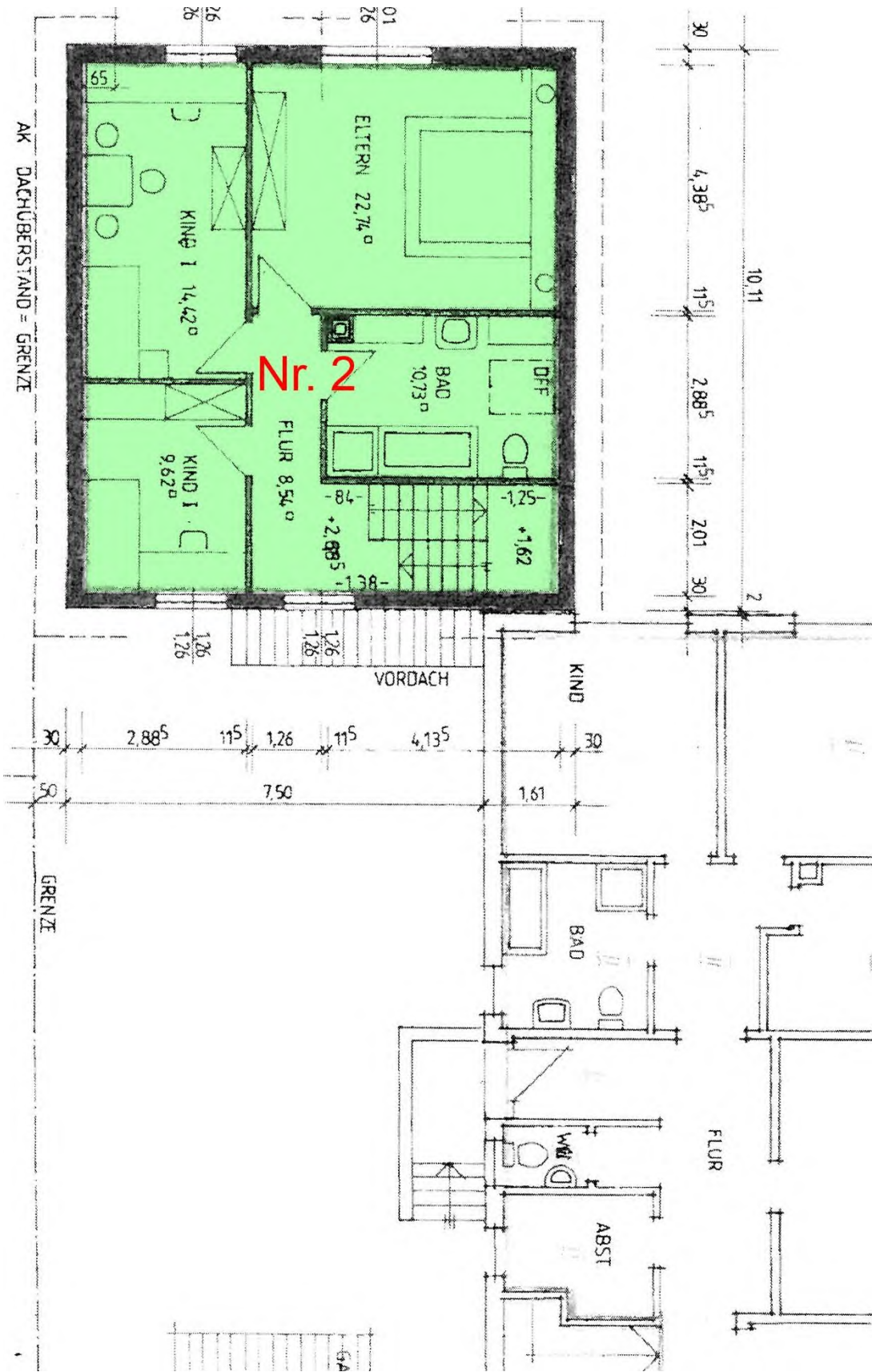
6.7.2 Grundriss Keller- (Haus Nr. 1) und Erdgeschoss (Haus Nr. 2)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt grün hinterlegt.



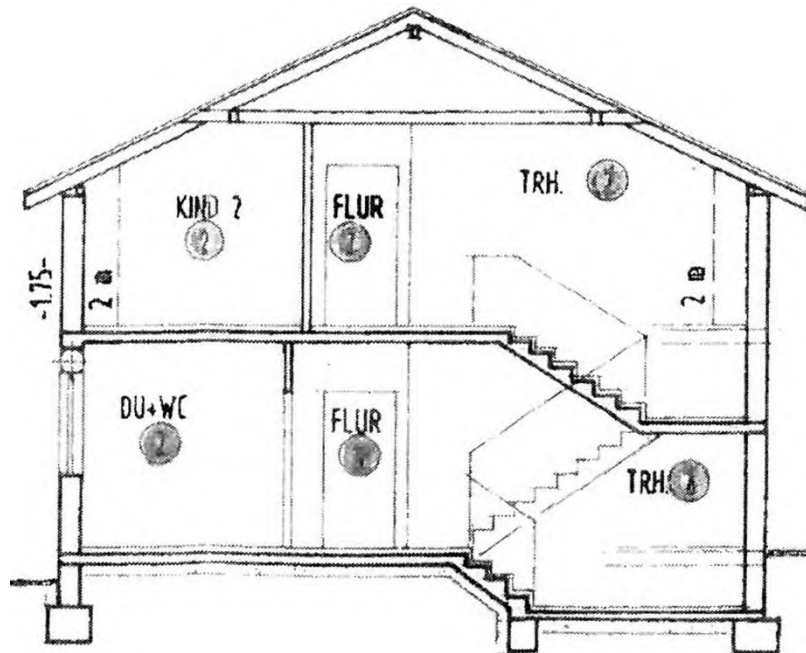
6.7.3 Grundriss Erd- (Haus Nr. 1) und Dachgeschoss (Haus Nr. 2)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt grün hinterlegt.



6.7.4 Schnitt Haus Nr. 2

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

| Einheit | Raum | Länge m | Breite m | Brutto-Fläche m ² | Faktor | Netto-Fläche m ² |
|---|-------------------------------------|---------|----------|------------------------------|-----------|-----------------------------|
| Erdgeschoss | | | | | | |
| | Flur | | | 14,11 | 0,970 | 13,69 |
| | Du-WC | | | 5,30 | 0,970 | 5,14 |
| | Vorrat | | | 4,93 | 0,970 | 4,78 |
| | Gast | | | 11,23 | 0,970 | 10,89 |
| | Wohnen/Essen | | | 24,54 | 0,970 | 23,80 |
| | Küche | | | 11,16 | 0,970 | 10,83 |
| | Abstellraum | | | 1,75 | 0,970 | 1,70 |
| | Terrasse ca. | | | 10,00 | 0,500 | 5,00 |
| | Summe Wohnfläche EG | | | | | 75,83 |
| Dachgeschoss | | | | | | |
| | Eltern | | | 22,74 | 0,970 | 22,06 |
| | Kind 1 | | | 14,99 | 0,970 | 14,54 |
| | Kind 2 | | | 10,01 | 0,970 | 9,71 |
| | Flur | | | 9,37 | 0,970 | 9,09 |
| | Bad | | | 11,03 | 0,970 | 10,70 |
| | Summe Wohnfläche DG | | | 68,14 | | 66,10 |
| | Summe | | | | | 141,93 |
| | Wohnfläche gesamt | | | ca. | | 142,00 |
| Kellergeschoss Wohnhaus 1 | | | | | | |
| | Keller Nr. 2 | | | 15,34 | 0,970 | 14,88 |
| | Summe Nutz-/Technikfläche KG | | | | | 14,88 |
| Garage Nr. 2 | | | | | | |
| | Garage Nr. 2 | | | 15,00 | 0,970 | 14,55 |
| | Summe Nutzfläche | | | | | 14,55 |
| Grundstücksfläche mit SNR (inkl. Gebäude und Garage) | | | | | | |
| | Grundstücksfläche Nr. 1 | ca. | | | (ca. 70%) | 1.098 m ² |
| | Grundstücksfläche Nr. 2 | ca. | | | (ca. 30%) | 462 m ² |
| | gemeinsame Zuwegung | ca. | | | | 28 m ² |
| | Gesamt | | | | | 1.588 m² |