



Architekten · Statiker · Sachverständige

Büro von der Heid GbR - Rebenstr. 3 - 63667 Nidda

Dipl.-Ing. Heiko von der Heid
Architekt
Nachweisberechtigter für Brandschutz

Dipl.-Ing. Hubertus von der Heid
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
von der IHK Gießen/Friedberg
öffentlich bestellt und vereidigt

E-Mail: info@von-der-heid.de
Internet: www.von-der-heid.de

Telefon: 0 60 43 / 24 70
Telefax: 0 60 43 / 88 54

Gericht: Amtsgericht Büdingen
Aktenzeichen: 7 K 22/26

Verkehrswertgutachten Nr. 6232

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch



Ansicht von der Straße aus

Grundbuch von: Bleichenbach Blatt 1639, lfd. Nr. 1, Gemarkung Bleichenbach, Flur 4, Flurstück 15/26, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstr. 35a, Größe 756 m².

Wertermittlungstichtag: 26.05.2026

Nidda, 10.06.2026

Digitale Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
1.1	Auftrag und Ortstermin	3
1.2	Festlegungen, Hinweise und Annahmen	4
1.3	Rechtsgrundlagen und Literatur	5
1.4	Objektbezogene Unterlagen	6
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Baulastenverzeichnis	7
1.7	Angaben zum Anwesen	7
2	Objektdarstellung	8
2.1	Objektlage	8
2.2	Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.3	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
2.4	Energetische Eigenschaften – Energieausweis	11
3	Nutzungsdauer von Gebäuden	13
3.1	Gesamtnutzungsdauer	13
3.2	Restnutzungsdauer	14
4	Ermittlung des Bodenwertes	16
4.1	Bodenwert	16
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
5.1	Anwendung der b. o. G.	19
6	Grundlagen des Verkehrswertes	20
6.1	Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswertes	20
7	Wertermittlungsverfahren	21
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
8	Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	23
8.1	Erläuterungen der verwendeten Begriffe	24
8.2	Rohertrag	24
8.3	Bewirtschaftungskosten	26
8.4	Liegenschaftszinssatz	27
8.5	Ermittlung des Ertragswertes	29
9	Verkehrswert	30
10	Anhang	31
10.1	Ortsplan aus Google Maps	31
10.2	Satellitenbild aus Google Maps	32
10.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, verkleinert	33
10.4	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	34
10.5	Datenblattauszug Bodenrichtwertauskunft „BORIS“	35
10.6	Gebäudepläne Auszüge, verkleinert	36
10.7	Auszüge der Berechnung der Wohnflächen	39
10.8	Lichtbilder	43
10.8.1	Mehrfamilienwohnhaus	43

1 Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswerts ist im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Vereinfacht ausgedrückt ist das Ziel einer jeden Verkehrswertwertermittlung, die Feststellung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objektes zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassenen Bestimmungen über Grundsätze zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken haben sich zur allgemeinen Grundlage für Verkehrswertermittlungen entwickelt. Die vorliegende „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) aus dem Jahr 2021 gliedert sich in fünf Teile und Anlagen. Gemäß § 1 Anwendungsbereich der ImmoWertV 2021 ist folgendes definiert:

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden

1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
2. bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) sind

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

1.1 Auftrag und Ortstermin

Mit Schreiben des Amtsgerichts Bidingen vom 27.04.2026 bin ich als Sachverständiger herangezogen, ein schriftliches Gutachten in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend das Grundbuch von Bleichenbach unter lfd. Nr. 1, in 5-facher Ausfertigung zu erstellen.

Um das Gutachten erstellen zu können, war ein Ortstermin notwendig.

Gemäß schriftlicher Einladung vom 30.04.2026 an alle Beteiligten habe ich den Ortstermin durchgeführt am 26.05.2026.

Am Ortstermin waren die Eigentümer nicht vor Ort. Es wurde die Wohnung im Obergeschoss rechts, Dachgeschoss mitte, Erdgeschoss mitte und Erdgeschoss rechts in Augenschein genommen.

Das Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme ist in diesem Gutachten dokumentiert. Die abgedruckten Fotos wurden am Tag der Ortsbesichtigung aufgenommen. Dies ist nur ein Teil des vorhandenen Bildmaterials.

1.2 Festlegungen, Hinweise und Annahmen

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf vorgelegten Unterlagen des Bestellers / Auftraggebers, sowie der Ortsbesichtigung.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme und auf Auskünften der Beteiligten bei zurückliegenden Wertermittlungstichtagen.

Zerstörende Untersuchungen und bautechnische Detailuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner oder Nutzer durch Umweltschadstoffe im Gebäude nicht belastet werden.

Solche Umweltschadstoffe können Wertminderungen auf die „belastete Bausubstanz“ verursachen, ebenso wie „Bodenbelastungen“.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination des Grund und Bodens vorliegt. Äußere Hinweise dazu liegen nicht vor.

Ob in früheren Jahren Baustoffe mit gesundheitsgefährdenden Schadstoffen eingebaut wurden oder zur Verwendung kamen, wie z. B. Spanplatten, Flexplatten, Asbest, Styrol, Holzschutzmittel etc. die mit Formaldehyd, PVC (Polyvinylchlorid), PCP (Pentachlorphenol), PCB (Polychlorierte Biphenyle) PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) etc. belastet sind, kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung, ob öffentlich-rechtliche Bestimmungen oder privatrechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen eingehalten sind, erfolgte nicht.

Zu öffentlich, rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Information vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die eventuell wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind und es wird die Legalität der vorhandenen Baulichkeiten vorausgesetzt.

Die im Gutachten angeführte Beschaffenheit und Ausstattung der Bauteile erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit, Abweichungen können vorliegen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, es wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die wertbildenden Faktoren sind nicht bis ins letzte Detail hinein dargelegt, denn eine detaillierte, genaue und verbindliche Baubeschreibung setzt eine umfangreiche Bauaufnahme voraus. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist dies nicht erforderlich.

Baumängel- und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen von eventuell vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durchzuführen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinsichtlich versteckter Baumängel oder Bauschäden erfolgt daher keine Haftung. Die nach genannten Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften des Objektes im Sinne des Gesetzes und sind daher unverbindlich. Vielmehr handelt es sich hier um eine grobe Beschreibung der verwendeten Baustoffe u. Bauteile, soweit diese von mir eingesehen werden konnten.

Photovoltaikanlagen werden nicht mit bewertet.

1.3 Rechtsgrundlagen und Literatur

Die nach genannten Gesetze, Normen, allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, Richtlinien und Merkblätter sowie die aufgeführte Fachliteratur sind Grundlage des Gutachtens. Soweit notwendig wird darauf im Gutachten mit den Zahlenangaben in eckigen Klammern bzw. dem Titel der Veröffentlichung, Norm, Merkblatt etc. verwiesen.

- [1.] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 15.09.2021
- [2.] Bewertungsgesetz (BewG) i.d.F. der Bek. vom 26.07.2021
- [3.] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) i.d.F. der Bek. vom 08.08.2020
- [4.] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) i.d.F. der Bek. vom 14.07.2021
- [5.] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017
- [6.] Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche i.d.F. der Bek. vom 25.11.2003
- [7.] Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) vom 12.05.2006
- [8.] DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau / Ausgabe 2005
- [9.] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch / 10. Auflage 2023 Wolfgang Kleber / Reguvis Verlag

- [10.] Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung / 3. Auflage 2018
Hauke Petersen, Jürgen Schnoor, Wolfgang Seitz, Roland R. Vogel / Boorberg Verlag
- [11.] Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von
Grundstücken / 9. Auflage 2021 Wolfgang Kleiber / Reguvis Verlag
- [12.] GuG Sachverständigenkalender 2025

1.4 Objektbezogene Unterlagen

Vom Gericht wurden die nachgenannten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auftrag des Amtsgerichts Büdingen vom 27.04.2026
- Beschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 27.03.2026 u. Vom 27.04.2026
- Auszüge des Grundbuches in Kopie.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster in Kopie, siehe Anhang.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis in Kopie, siehe Anhang.

Von Herrn Schäfer habe ich die folgenden Unterlagen per Mail am 26.05.2026 erhalten:

- Bauzeichnungen in Auszügen, im Anhang beigelegt.
- Wohnflächenberechnungen aus dem Jahr 1988, im Anhang in Auszügen beigelegt.

Von Frau Schunack habe ich folgende Unterlagen per Mail am 22.05.2026 erhalten:

- Grundbesitzbewertung des Finanzamt Wetzlar vom 23.12.2025

Am Ortstermin übergebene Pläne, Verträge, Fotos etc. wurden nach dem Erstellen des Gutachtens an die Absender zurückgeschickt, sofern es sich nicht um Kopien oder Datenträger handelt. Es wurden nur Unterlagen kopiert, die auch im Anhang bzw. den Anlagen des Gutachtens enthalten sind.

Zeichnungen und Pläne müssen nicht mit der derzeitigen Nutzung übereinstimmen. Die übergebenen Zeichnungen und Pläne geben den Stand von 1988 an.

Vom Unterzeichner sind die nachgenannten Unterlagen beigelegt:

- Ortsplan aus Google Maps und Satellitenbild aus Google Maps, siehe Anhang
- Datenblattauszug Bodenrichtwerte – Geodaten Hessen, siehe Anhang

1.5 Grundbuchangaben

Grundbuch von: Bleichenbach Blatt 1639, lfd. Nr. 1, Gemarkung Bleichenbach, Flur 4, Flurstück 15/26, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstr. 35a, Größe 756 m².

Grundstücksgröße:	756,0 m²
--------------------------	----------------------------

Eventuelle Lasten und Beschränkungen bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, weil sie nicht den Verkehrswert, allenfalls den Kaufpreis mindern.

1.6 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis des Wetteraukreises vom 31.03.2026 bestehen weder belastende noch begünstigende Eintragungen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Baulastenverzeichnis keinen öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfremd erworben werden können. Die Baulast wird erst mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

1.7 Angaben zum Anwesen

a)	Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind.	Vermietet
b)	Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Nicht bekannt
c)	Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird mit Art und Inhaber.	Nein
d)	Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Nein
e)	Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.	Nein
f)	Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.	Nicht bekannt
g)	Ob ein Energieausweis vorliegt.	Nicht bekannt
h)	Ob Altlasten (Bodenverunreinigungen, Kampfmittel etc.) bekannt sind.	Nicht bekannt

2 Objektdarstellung

In diesem Abschnitt werden das oder die Gebäude näher beschrieben. Dazu gehört die Objektlage, der baurechtliche und planungsrechtliche Zustand sowie eine Eintragung in das Denkmalschutzkataster, falls vorhanden.

2.1 Objektlage

<u>Bundesland:</u>	Hessen
<u>Landeshauptstadt:</u>	Wiesbaden
<u>Regierungsbezirk / Kreis:</u>	Darmstadt / Wetteraukreis
<u>Gemeinde / Gemarkung:</u>	Ortenberg / Bleichenbach

Geografie

Ortenberg liegt an den südlichen Ausläufern des Vogelsbergs im Tal der Nidder auf einer Höhe von 141 m über NN, etwa 8 km nordwestlich von Büdingen.

Ortenberg besteht aus den Stadtteilen Bergheim, Bleichenbach, Eckartsborn, Effolderbach, Gelnhaar, Lißberg, Ortenberg, Selters (mit Konradsdorf), Usenborn und Wippenbach.

Im Norden grenzt Ortenberg an die Stadt Nidda, im Nordosten an die Gemeinde Hirzenhain, im Osten an die Stadt Gedern und die Gemeinde Kefenrod, im Süden an die Stadt Büdingen, im Südwesten an die Gemeinde Glauburg, sowie im Westen an die Gemeinde Ranstadt.

Wirtschaft und Infrastruktur

In Ortenberg waren zum 31.12.2024 – 8.423 Einwohner gemeldet.

Die Bundesstraße 275 führt durch das Gemeindegebiet. Der nächstgelegene Autobahnanschluss (A 45) ist Florstadt-Nieder-Mockstadt.

Bildungseinrichtungen

- Maria-Sibylla-Merian Schule
- Erich Kästener Schule
- Gesamtschule Konradsorf

Lagequalität / Bebauung

In der Anlage ist zur besseren Übersicht ein Ausdruck aus Google Maps beigelegt.

Beeinträchtigungen

Durchgangsverkehr durch die vorbeiführende Bundesstraße.

Überschwemmungsgebiet

Nein, gemäß Internetauskunft der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Zustand der Nachbarobjekte

Im normalen Unterhaltungszustand.

Einkaufsmöglichkeiten / Schulen / Arbeitsplätze

Ortenberg, Nidda, Büdingen, Hanau etc.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügtem Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Topographie

Von Westen nach Osten ansteigendes Gelände.

Erschließung

Die Erschließung mit Straßen, Wasser, Strom und Kanal ist gegeben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass evtl. noch Beiträge oder Gebühren anfallen können. Eine Haftung für solche nachträglichen Erschließungsmaßnahmen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

2.2 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten

Diese sind nur auszugsweise wiedergegeben.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit wird geregelt durch § 34 Baugesetzbuch:

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Genehmigung und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Im vorliegenden Gutachten wird die formale und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

Bezüglich Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Nutzungen, Nutzungsänderungen, baulicher Änderungen oder Anbau und Umbaumaßnahmen sind bei den zuständigen Genehmigungsbehörden entsprechende behördliche Auskünfte einzuholen.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

In dem Liegenschaftskataster (Lageplan), siehe Anhang, sind die einzelnen Gebäude bzw. Grundstücke nummeriert. Soweit notwendig sind im Anhang auch Zeichnungen oder Skizzen der Gebäude wiedergegeben.

Im Anhang sind die Berechnungen der Wohnflächen abgedruckt.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut und hat 9 Wohnungen.

Baulicher Zustand

Der Bauzustand ist am Tage der Besichtigung dem Alter entsprechend einzustufen.

Erläuterungen hierzu:

Ein **Mangel** ist das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft oder die Abweichung des Ist-Zustands vom Soll-Zustand.

Ein Mangel - insbesondere »der Baumangel« - ist die Abweichung von einem vereinbarten »Soll« bzw. das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft.

Vom Begriff des Baumangels ist der Begriff des **Bauschadens** zu unterscheiden. Ein Bauschaden ist die negative Veränderung einer Konstruktion, eines Bauteils oder Bauwerks. Ein Bauschaden als eine negative Veränderung ist somit eine Untermenge des Baumangels.

Es gilt:

- Ein vorhandener Baumangel muss nicht automatisch zum Bauschaden führen.
- Ein Baumangel bleibt ein Baumangel, auch wenn dieser nicht zum Bauschaden führt.
- Es gibt auch Bauschäden ohne einen zeitlich davor liegenden Mangelzustand (z. B. Anprallschäden an Gebäuden, Unwetterschäden usw.).

Beispiel: Das Fehlen einer ordnungsgemäßen Dachabdichtung ist ein Baumangel, der möglicherweise daraus folgende Pilzbefall des hölzernen Dachstuhls oder eindringende Feuchtigkeit in das Mauerwerk stellen dann den Bauschaden dar.

Beschreibung im Einzelnen

Die einzelnen Gebäude werden im Folgenden näher beschrieben. Die Raumaufteilung des Gebäudes ist in den Grundrissplänen im Anhang zu erkennen.

1. Mehrfamilienhaus

Bauweise: Massivbauweise mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, erstem Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr: 1989

Zugang zum Gebäude

Von der Straße über einen befestigten Weg in das erdgeschossige Treppenhaus.

Wände

In Mauerwerk verputzt.

Gründung, Decken und Beläge

Streifenfundamente mit Betonboden.

Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.

Dach

Walmdach und Satteldächer in zimmermannsmäßiger Ausführung.

Zugang zum Spitzboden über eine Einschubtreppe.

Dachdeckung mit Betondachsteinen.

Dachentwässerung aus Zinkblech.

Treppen

Stahlbetonmassivtreppe mit Naturwerksteinbelag und Treppengeländer aus Stahl.

Fenster und Sonnenschutz

Größtenteils Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung.

Kunststoffrollläden mit Gurtzug.

Türen und Tore

Hauseingangstür Ausführung in Kunststoff.

Innentüren als Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung.

Garagentore als Stahlschwingtore.

Heizung

Ölzentralheizung, Baujahr nicht bekannt.

Wärmeabgabe über Heizkörper.

Elektro und Sanitär

Baujahrestypisch, nicht mehr dem heutigen Standard entsprechend.

Raumaufteilung

- siehe Planauszüge im Anhang

2.4 Energetische Eigenschaften – Energieausweis

Die Gebäude entsprechen nicht den heutigen energetischen Anforderungen.

Ob Vermietung, Kauf oder Verkauf von Haus oder Wohnung - auf die eine oder andere Art und Weise haben fast alle schon mal mit dem Energieausweis zu tun gehabt. Auch im neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) spielt er eine große Rolle, viele Regelungen wurden aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) übernommen.

Geregelt sind die Vorgaben zum Energieausweis in Teil 5 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020). Von § 79 bis § 88 finden Eigentümer und Mieter alle Details.

Wenn ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, greift die Energieausweis-Pflicht gemäß § 79 Absatz 4 GEG allerdings nicht. Dann muss der Eigentümer beim Verkauf oder bei einer neuen Vermietung keinen Energieausweis vorzeigen.

Die bekannte Unterteilung in Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis bleibt, ebenso die Anlässe, bei denen der Energieausweis erstellt, vorgezeigt und übergeben werden muss (Umfangreiche Sanierung mit Berechnungen zum gesamten Gebäude, Vermietung, Verkauf, Verpachtung, Neubau). Spätestens bei der Besichtigung muss der Energieausweis vorgelegt werden, bei Vertragsabschluss muss der Energieausweis im Original oder als Kopie übergeben werden.

Diese Änderungen zum Energieausweis gibt es im GEG 2020

Einige Vorgaben zum Energieausweis wurden im Gebäudeenergiegesetz ergänzt und verschärft. Die Änderungen im Überblick:

- Die Pflicht, bei der Vermietung oder beim Verkauf eines Hauses einen Energieausweis vorzulegen sowie die entsprechenden Pflichtangaben in Immobilienanzeigen, gelten nun auch für Immobilienmakler.
- Aussteller von Verbrauchsausweisen müssen bestehende Gebäude vor Ort oder anhand geeigneter Fotos bewerten, um passende Maßnahmen zur Modernisierung zu empfehlen. So soll die Qualität der Modernisierungsempfehlungen verbessert werden.
- Die CO₂-Emissionen müssen jetzt im Energieausweis aufgeführt werden.
- Wenn Eigentümer Daten für den Energieausweis bereitstellen, sind sie für die Richtigkeit der Angaben verantwortlich.
- Energieausweis-Aussteller müssen die bereitgestellten Daten sorgfältig prüfen und dürfen diese nur verwenden, wenn kein Zweifel an der Richtigkeit besteht.
- Der Stand der Sanierung muss detailliert angegeben werden, ebenso inspektionspflichtige Klimaanlage mit dem Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion.

Ob für dieses Objekt ein Energieausweis vorliegt, ist nicht bekannt.

3 Nutzungsdauer von Gebäuden

Die Nutzungsdauer von baulichen Anlagen wird in § 4 ImmoWertV 2021 definiert. Es wird dabei unterschieden in eine Gesamtnutzungsdauer und eine Restnutzungsdauer. Im Rahmen einer Bewertung werden Kosten der Mängel- u. Schadensbeseitigung nur in soweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersmäßigen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind.

3.1 Gesamtnutzungsdauer

In § 4 der ImmoWertV 2021 wird diese unter Absatz (2) wie folgt definiert:

„Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet wirtschaftlich genutzt werden kann. Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung ist dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag; im Übrigen sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer vorrangig die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen.“

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

In der folgenden Tabelle aus der ImmoWertV 2021, Anlage 1 sind die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer abgedruckt. Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- u. Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäude wird in der folgenden Tabelle, Spalte *5 unter Ziffer 3.2 Restnutzungsdauer angegeben.

3.2 Restnutzungsdauer

In § 4 der ImmoWertV 2021 wird die Restnutzungsdauer unter Absatz (3) wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Falle von Modernisierungen das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer dasselbe Modell zugrunde zu legen, das auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag; im Übrigen ist im Falle der Modernisierung von Wohngebäuden vorrangig das Modell der Anlage 2 zugrunde zu legen.“

Es ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- u. Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Wertermittlungsjahr: 2026

Die Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude ist in der nachfolgenden Tabelle, Spalte *6 angegeben.

Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Alterswertminderung							
Gebäudebezeichnung	*1	*2	*3	*4	*5	*6	*7
	Moder. Punkte Wohngebäu.	tatsächliches Baujahr	Fiktives Baujahr - nach	Alter oder fiktives Alter	Gesamtnutzungsdauer.	Restnutzungsdauer	lineare Alterswertminderung
1. Mehrfamilienhaus		1989		37	80	43	46 %

- *1 Modernisierungspunkte** - wie in obiger Tabelle Modernisierungselemente ermittelt
- *2 Tatsächliches Baujahr** bzw. wahres Baujahr.
- *3 Fiktives Baujahr angenommen** - Verlängerung der Restnutzungsdauer wegen durchgreifender Modernisierungsmaßnahmen – Fiktives Baujahr deshalb nach dem tatsächlichen Baujahr angenommen.
- *4 Alter oder fiktives Alter** - Tatsächliches Baujahr = Alter bzw. tatsächliches Alter, fiktives Baujahr - fiktives Alter in Abhängigkeit von 1 oder 3 bzw. Alter ohne Modernisierung oder nach

Modernisierung.

- *5 **Gesamtnutzungsdauer (GND)** - Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Jahren.
- *6 **Restnutzungsdauer (RND)** - Von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer GND – das Alter in Abzug gebracht wird.
Restnutzungsdauer RND = Übliche Gesamtnutzungsdauer GND – Alter, in Jahren.
- *7 **Alterswertminderung (AWM)** - Nur maßgebend bei der Sachwertermittlung und zur grundsätzlichen Anwendbarkeit auch für steuerliche Zwecke sowie auf entsprechende Regeln der ImmoWertV – wird die lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht. Die Alterswertminderung errechnet sich aus dem Alter dividiert durch die Gesamtnutzungsdauer in Prozent. Der Wert wird gerundet.

Für die Gebäude wird eine gewichtete Restnutzungsdauer angesetzt mit: 43 Jahren

4 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach Teil 4 der ImmoWertV 2021 und ist Grundlage für die Berechnung des Sachwertes, des Ertragswertes etc.

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 Bewertungsgrundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße.

4.1 Bodenwert

Grundlage sind u.a. die Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss des Wetteraukreises und „BORIS Hessen“ ein Bodenrichtwertinformationssystem der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Für das Objekt sind Angaben in „BORIS Hessen“ vorhanden, siehe Anhang. Diese Angaben sind inkl. Erschließungskosten, für das oder die o.g. Grundstücke liegt der Bodenrichtwert danach bei 70,00 €/m² zum 01.01.2026.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Richtwerte. Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2026 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar.

Bei Abwägung aller Gegebenheiten und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen, wird der Bodenwert des bebauten und erschlossenen Areals mit

folgenden Ausgangswert angesetzt:	70,00 €/m²
--	------------------------------

Es handelt sich bei bebauten Grundstücken um einen theoretischen Wertansatz, denn ein Kaufinteressent differenziert den Kaufpreis nicht nach Boden- u. Gebäudeteil, sondern bildet sich vielmehr den Kaufpreis als Gesamtanlage.

Weitere Grundstücksmerkmale nach § 4 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Bodenwertes nach Teil 4 ImmoWertV 2021:

Bezeichnung	Wertansatz	Preisbild
Boden Ausgangswert		70,00 €/m ²
Grundstücksgröße	%	0,00 €/m ²
Zuschnitt, Zuwegung	%	0,00 €/m ²
Art u. Maß der baulichen Nutzung	%	0,00 €/m ²
Wertbeeinflussende Rechte	%	0,00 €/m ²
Lagemerkmale	%	0,00 €/m ²
Bodenbelastungen	%	0,00 €/m ²
Summe Boden Endwert		70,00 €/m²

Der endgültige Bodenwert errechnet sich aus dem Ansatz des Boden Endwertes multipliziert mit der Grundstücksfläche.

Bodenwert des Grundstücks	756,0 m² x 70,00 €/m² = 52.920 €
----------------------------------	---

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) nach § 8 Absatz (3) ImmoWertV 2021 ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Wie diese nachträglich zu berücksichtigen sind, stellt die Verordnung mit der „Kann-Vorschrift“ des § 8 Absatz (3) ImmoWertV 2021 in das Ermessen des Anwenders. Sie können durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung. Dies ergibt sich aus § 8 Absatz (2) ImmoWertV 2021, nach dem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks (Verkehrswert) beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem dritten Abschnitt der ImmoWertV noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

Wichtige b. o. G. im Überblick

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) können in zwei Gruppen gegliedert werden:

- 1. Merkmale des Bodens und/oder der baulichen Anlagen die vom Üblichen unterstellten baulichen Zustand abweichen.**
- 2. Besondere Rechte und/oder Belastungen, die baulichen Anlagen betreffend.**

Zu Punkt 1. zählen:

- Bauschäden u.ä.
wie z. B. Feuchteschäden, Putzschäden, Schädlingsbefall
- Unterhaltungsbesonderheiten / Modernisierungsaufwand
bei unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand wie z. B. überalterte Heizung, verwitterter Putz, überalterte Badeinrichtung
bei überdurchschnittlichem Unterhaltungszustand wie z. B. modernisierte Heizung, Neuanstrich des Außenputzes, modernisiertes Bad
- technische Baumängel
wie z. B. ungeeignete Baustoffe, mangelhafte Bauausführung oder Konstruktion
- wirtschaftliche Baumängel
wie z. B. zu geringe Raumhöhen, unzeitgemäße Grundrisse, unwirtschaftliche Grundrisse, unzureichende Belichtung, ästhetische Mängel
- Merkantiler Minderwert

Zu Punkt 2. zählen:

- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen
wie z. B. Mehr-/ Mindermieten, Leerstand, Wohnrecht, Nießbrauch
- sonstige Rechte und Belastungen
wie z. B. Denkmalschutz, Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Baulasten, Erschließungskosten

5.1 Anwendung der b. o. G.

Zur Anwendung kommt der § 8 Absatz (3) der ImmoWertV 2021, der wie folgt lautet:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dazu gehören auch solche Grundstücksmerkmale, die von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte nach § 6 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.“

Tabellarische Zusammenstellung der b. o. G.

In der folgenden Tabelle werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in Prozentsätzen angegeben.

Bezeichnung	Wertansatz
Bauschäden	-1 %
Unterhaltungsstau	-2 %
Technische Baumängel	%
Wirtschaftliche Baumängel	%
Merkantiler Minderwert	%
Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	%
Sonstige Rechte und Belastungen	%
	%
Summe	-3 %

6 Grundlagen des Verkehrswertes

Der Verkehrswert bezeichnet den Preis einer Immobilie, an einem festgelegten Wertermittlungstichtag.

Dieser wird nach § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

6.1 Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird aber nicht allein durch den Preis, sondern auch durch den Grundstücksmarkt bestimmt. Damit wird ausgedrückt, wie viel Geld Kaufwillige üblicherweise bereit sind, für das Objekt zu bezahlen. Hier können erhebliche Abweichungen vorliegen, jedoch beeinflusst der Lagewert die Marktgängigkeit eines bebauten Grundstückes erheblich. Es sind sogar weitere wichtige Vorgaben zu berücksichtigen:

- Grundsätzlich bestimmt sich der Verkehrswert nach seiner künftigen Nutzung. Auf die bisherige Nutzung kommt es nur insoweit an, wie dadurch die künftige Nutzung beeinflusst wird.
- Maßgebend für die Höhe des Verkehrswertes (Marktwert) ist das Marktgeschehen. Ertragsverhältnisse und Herstellungskosten bleiben dabei grundsätzlich außer Betracht.
- Bei Bewertungsobjekten, bei denen der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird, steht somit die Marktanpassung im Focus.

Hier handelt es sich um Objekte aus dem Bestand, Marktanpassung ist deshalb eine zentrale Komponente. Da sich die ursprüngliche Höhe der Baukosten des Objektes auf die Preisbildung am Immobilienmarkt in der Regel nicht auswirkt, haben wir hier kein zuverlässiges Ausgangsmaß.

Ein potenzieller Käufer orientiert sich bei der Preisfindung ausschließlich am Markt, denn er bezahlt sicherlich keinen Preis für eine Bestandsimmobilie, bei der seine Entscheidungsgrundlage eine „Nachkalkulation“ der Baukosten des Objektes ist, oder anders ausgedrückt:

Der Wert einer Sache wird nicht durch den Umfang der Kosten, sondern durch den Markt bestimmt.

7 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021) das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen.

Die Auswahl des Verfahrens liegt im sachverständigen Ermessen. Die Verfahren sind im folgenden kurz beschrieben.

Das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)

Für unbebaute Grundstücke wird vordergründig das Vergleichswertverfahren anzuwenden sein; denn i.d.R. bietet das Vergleichswertverfahren keine ausreichenden Möglichkeiten zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke. Lediglich für die Ermittlung des Bodenwertes, bei der andere Verfahren keine brauchbaren Ergebnisse bringen, ist dem Vergleichswertverfahren Vorrang einzuräumen. (Die Gutachterausschüsse verfahren nach dieser Methode und ermitteln so die Bodenrichtwerte).

Das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

Hier ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind und nicht der erzielte Ertrag aus der Nutzung. Dieses Verfahren eignet sich vordergründig für Objekte die nicht auf möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind; das sind in erster Linie Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser) die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden.

Besonders Ein- und Zweifamilienhäuser werden überwiegend vom Eigentümer genutzt. Hier steht zweifelsfrei im Vordergrund die Annehmlichkeit ungestört u. nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner wohnen zu können.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind, ist dieses Verfahren nicht anwendbar.

Das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)

Bei ertragsorientierten Objekten steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der marktüblich erzielbare Reinertrag im Vordergrund u. ist preisbestimmend.

Dieses eignet sich für bebaute Grundstücke, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen.

Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist dann sinnvoll und sachgerecht, wenn nachhaltige Erträge zu erzielen sind wie bei Mietobjekten, Eigentumswohnungen sowie bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.

Den Erwerber eines solchen Objektes interessiert vorrangig die nachhaltige Rendite bzw. die künftigen Erträge. Die Bodenwertermittlung erfolgt i.d.R. nach dem Vergleichswertverfahren.

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der vorhergehenden Erläuterung der verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt die Bewertung für dieses Objekt nach dem **Ertragswertverfahren**, dies ist im vorliegenden Fall das markttypische Verfahren.

8 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Grundlage des Ertragswertverfahrens ist Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021. 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 (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 basiert 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 sonstige Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dargestellt. 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 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszins bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwertes dar).

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes aus dem 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.

8.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Soweit diese noch nicht anderweitig erläutert wurden.

Wohn- und 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) bzw. der Nutzflächenrichtlinie (NuR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezüglich Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. 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.

Bodenwertverzinsung

Der Reinertrag der baulichen Anlage wird durch Abzug der Bodenwertverzinsung vom Reinertrag errechnet. Der dem zu bewertenden Gebäude zuzuordnende Boden ist nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Kapitalisierung und Abzinsung nach § 34 ImmoWertV 2021, Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV 2021.

Barwertfaktor

Im Ertragswertverfahren sind die Reinerträge zu kapitalisieren. Hierzu werden die „Barwertfaktoren für die Kapitalisierung“ - oft auch Vervielfältiger bezeichnet – verwendet. Für die Berechnung der Barwertfaktoren sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer notwendig.

Ertragswert

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

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

8.2 Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV 2021 umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (marktüblich gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, marktüblich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsäch-

liche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrages zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die angenommenen, marktüblichen erzielbaren Erträge umfassen alle Einnahmen aus dem Grundstück die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Nutzungsverhältnisse, erzielt werden.

Hier sind vor allem zu nennen: Mieten / Pachten und Vergütungen, soweit sie die Nutzung des Grundstücks betreffen.

Bei Eigennutzungen sind für alle Grundstücksteile mit ihren Gebäuden Einnahmen in einer Höhe zugrunde zu legen, wie sie bei einer Vermietung oder Verpachtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielen wären.

In ländlichen Räumen ist häufig die Datenlage sehr dünn:

- Der Anteil der Eigennutzer ist fast bei allen Gebäudearten relativ hoch.
- Systematische Auswertungen der Mieten und Pachten liegen selten vor.

Die Ermittlung des Ertragswertes beruht u.a. auf der konjunkturellen Einschätzung des Marktes, sowie Lage und objektspezifischen Merkmalen. Es bleibt jedoch noch zu vermerken, dass der Ertragswert zwar rechnerisch exakt darstellbar ist, jedoch aufgrund verschiedener Ansatzmöglichkeiten gewisse Bewertungsspielräume vorhanden sind.

Hinzuweisen ist hier noch einmal auf das Problem des Investitionsbedarfs und das dieser nicht exakt berechenbar ist und zum anderen die Auswirkungen auf die Marktsituation sich nicht immer nach berechenbaren mathematischen Modellen ergeben.

Die Mieten wurden aus der Grundbesitzbewertung des Finanzamt Wetzlar mit Datum 23.12.2025 entnommen. In der folgenden Tabelle sind die tatsächlich gezahlten Nettomieten aufgeführt.

Tatsächliche Nettokaltmiete / Pacht				
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit / Pachteinheit	Fläche	Miete / Pacht	Miete / Pacht monatlich
1. Mehrfamilienhaus	Erdgeschoss			550 €
	Erdgeschoss			360 €
	Erdgeschoss			504 €
	Obergeschoss			521 €
	Obergeschoss			403 €
	Obergeschoss			515 €
	Dachgeschoss			533 €
	Dachgeschoss			420 €
	Dachgeschoss			498 €
	Garagen	8 St.	50,00 St.	400 €
Summe der monatlichen Nettokaltmiete / Pacht				4.704 €

Die weiteren Berechnungen erfolgen mit den marktüblich erzielbaren Werten.

Die marktüblich erzielbare Miete / Pacht wird auf der Grundlage von Marktrecherchen ermittelt, siehe in der folgenden Tabelle. Daraus errechnet sich die monatliche Miete / Pacht durch Multiplikation mit der ermittelten Fläche.

Marktüblich erzielbare Nettokaltmieten / Pacht				
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit / Pachteinheit	Fläche	Miete / Pacht	Miete / Pacht monatlich
1. Mehrfamilienhaus	Erdgeschoss links	80 m ²	8,50 €/m ²	680 €
	Erdgeschoss mitte	65 m ²	9,00 €/m ²	585 €
	Erdgeschoss rechts	80 m ²	8,50 €/m ²	680 €
	Obergeschoss links	80 m ²	9,00 €/m ²	720 €
	Obergeschoss mitte	65 m ²	8,50 €/m ²	553 €
	Obergeschoss rechts	80 m ²	9,00 €/m ²	720 €
	Dachgeschoss links	76 m ²	8,50 €/m ²	646 €
	Dachgeschoss mitte	61 m ²	9,00 €/m ²	549 €
	Dachgeschoss rechts	76 m ²	8,50 €/m ²	646 €
	Garagen	8 St.	75,00 St.	600 €
Summe der monatlichen Nettokaltmiete / Pacht				6.379 €

Aus der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete / Pacht errechnet sich der Jahresrohertrag durch Multiplikation mit der Anzahl der Monate eines Jahres.

Jahresrohertrag	6.379 € x 12 Monate =	76.542 €
-----------------	-----------------------	----------

8.3 Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Dazu zählen folgende Kosten:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Ver-

pachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

- die Betriebskosten.

Die Bewirtschaftungskosten sind vom Jahresrohertrag zu subtrahieren.

Dieser Wertermittlung sind durchschnittliche Bewirtschaftungskosten nach Anlage 23, siehe unterstehende Tabelle, des Bewertungsgesetzes [2.] zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten				
Restnutzungsdauer	Grundstücksart			
	Mietwohngrundstück	Gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %	Gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 %	Geschäftsgrundstücke
≥ 60 Jahre	21 %	21 %	21 %	18 %
40 bis 59 Jahre	23 %	22 %	22 %	20 %
20 bis 39 Jahre	27 %	24 %	24 %	22 %
< 20 Jahre	29 %	26 %	26 %	23 %

In diesem Fall werden Bewirtschaftungskosten angesetzt mit:	25 %
---	------

8.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz nach § 14 ImmoWertV 2021 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. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Es liegen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser vor gemäß, „Immobilienmarktbericht für den Main-Kinzig-Kreis und den Wetteraukreis 2025“, Auszug aus Tabelle unter Punkt 8.3.2

Herausgegeben vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises, Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstr. 33, 63654 Büdingen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis					
	Bodenrichtwerte				
	bis 99 €	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 600 €/m ²	500 €/m ² bis 1.000 €/m ²
Liegenschaftszinssatz	3,2 %	2,4 %	3,3 %	2,1 %	0,0 %

Die folgende Tabelle in Anlehnung an den „GuG Kalender 2026“ gibt Empfehlungen zu den anzuwendenden Liegenschaftszinssätzen.

Liegenschaftszinssätze „GuG Kalender“			
Grundstücksart	Ländliche Gemeinden	Übrige Gemeinden	Nach IVD
Dreifamilienhausgrundstücke	3,0 bis 4,0 %	2,5 bis 3,5 %	
Mietwohngrundstücke	3,5 bis 5,0 %	3,0 bis 4,5 %	
Eigentumswohnungen	3,5 %	2,5 %	1,5 bis 4,5 %
Gemischt genutzte Grundstücke	4,5 bis 5,0 %	4,0 bis 4,5 %	3,5 bis 7,5 %
Büro- und Geschäftshäuser	-	5,5 bis 7,0 %	4,0 bis 8,0 %

In diesem Fall wird der Liegenschaftszinssatz angesetzt mit:	3,0 %
--	-------

8.5 Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert beruht auf den folgenden, vorab ermittelten Daten:

- Jahresrohertrag Ziffer 8.2
- Bewirtschaftungskosten Ziffer 8.3
- Liegenschaftszinssatz Ziffer 8.4
- Restnutzungsdauer Ziffer 3.2
- Bodenwert Ziffer 4.1
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ziffer 5.1

Der Rechengang ist in der Tabelle dargestellt.

Ertragswertberechnung			
	Jahresrohertrag		76.542 €
(-)	Bewirtschaftungskosten x Jahresrohertrag	25 % x 76.542 € =	19.136 €
(=)	Jährlicher Reinertrag		57.407 €
(-)	Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	52.920 € x 3,0 % =	1.588 €
(=)	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		55.819 €
(x)	Barwertfaktor	23,98	
	Liegenschaftszinssatz	3,0 % Restnutzungsdauer	43 Jahre
(=)	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		1.338.643 €
(+)	Bodenwert		52.920 €
(=)	Vorläufiger Ertragswert		1.391.563 €
(±)	Zu- oder Abschläge für b. o. G.		
	Wert als Prozentsatz	-3 % von 1.338.643 €	-40.159 €
	Wert als Schätzkosten		0 €
(=)	Ertragswert		1.351.404 €
Ertragswert gerundet			1.351.000 €

9 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist, auch im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien, nicht exakt mathematisch zu berechnen. Diese Feststellung trifft bei Immobilien mit individuellen Merkmalen (z. B. Gewerbeimmobilien bzw. gemischt genutzten Anwesen) in erhöhtem Maße zu oder anders ausgedrückt:

Der ermittelte Preis stellt lediglich eine Prognose des Marktwertes zum Bewertungsstichtag dar, der je nach Marktlage um den ermittelten Wert oszillieren kann.

Durch die v. g. Fakten und bei Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert (gerundet auf volle Tausende) aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet;

**Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert) aus dem
Ertragswertverfahren**

1.351.000 €

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden.

Das vorstehende Gutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt.

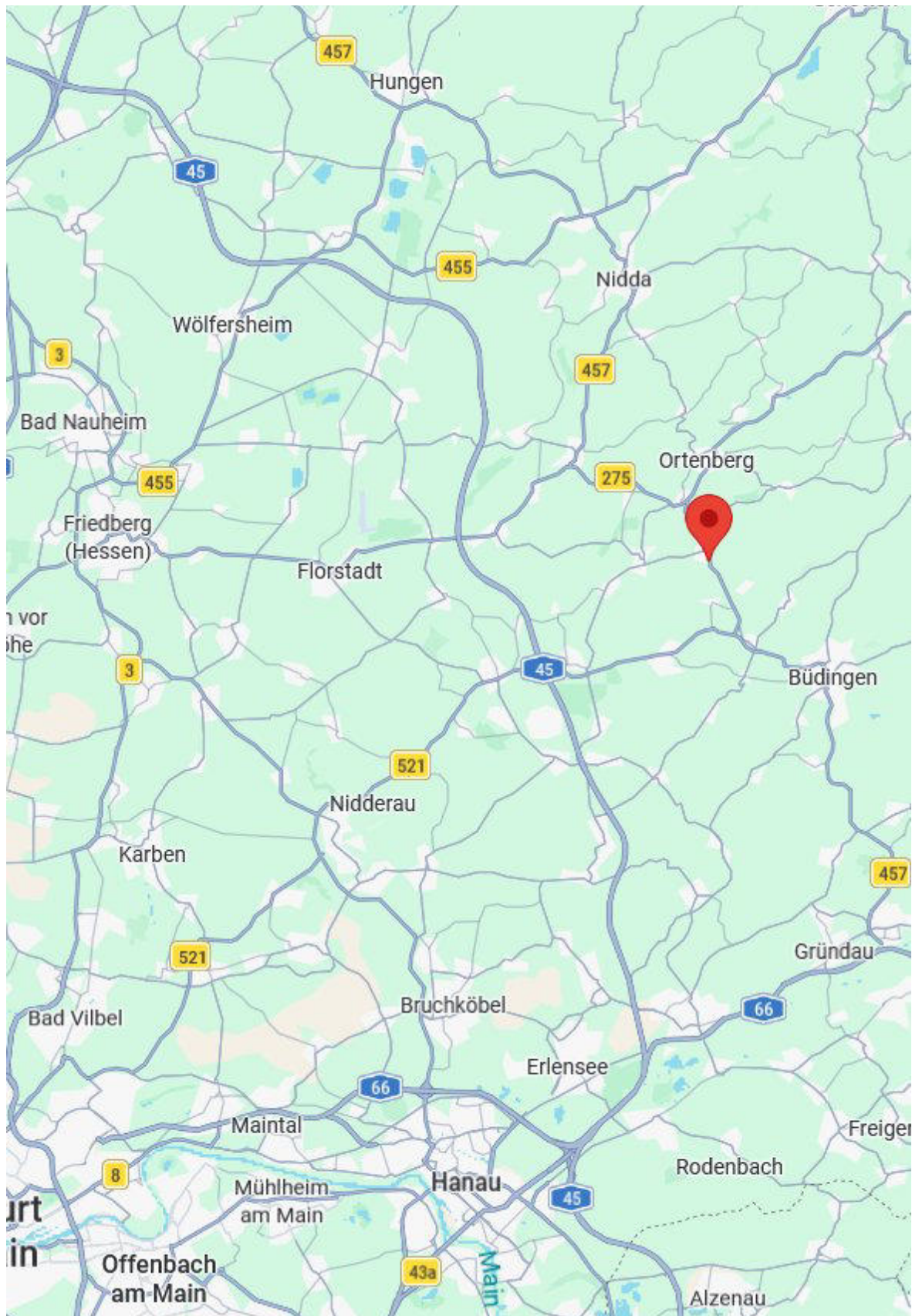
Nidda, den 10.06.2026

Der Sachverständige:
Dipl.-Ing. Hubertus von der Heid

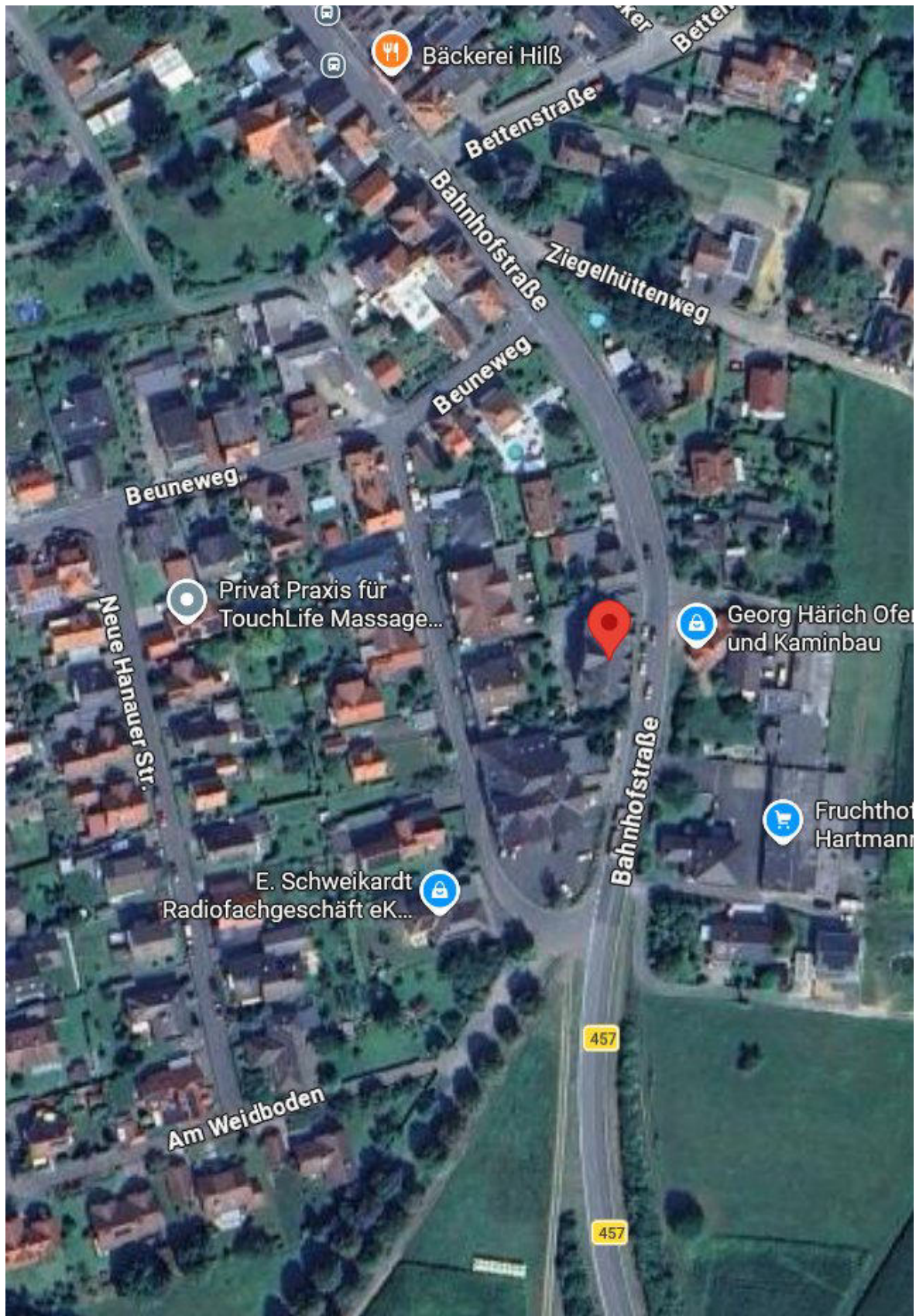


10 Anhang

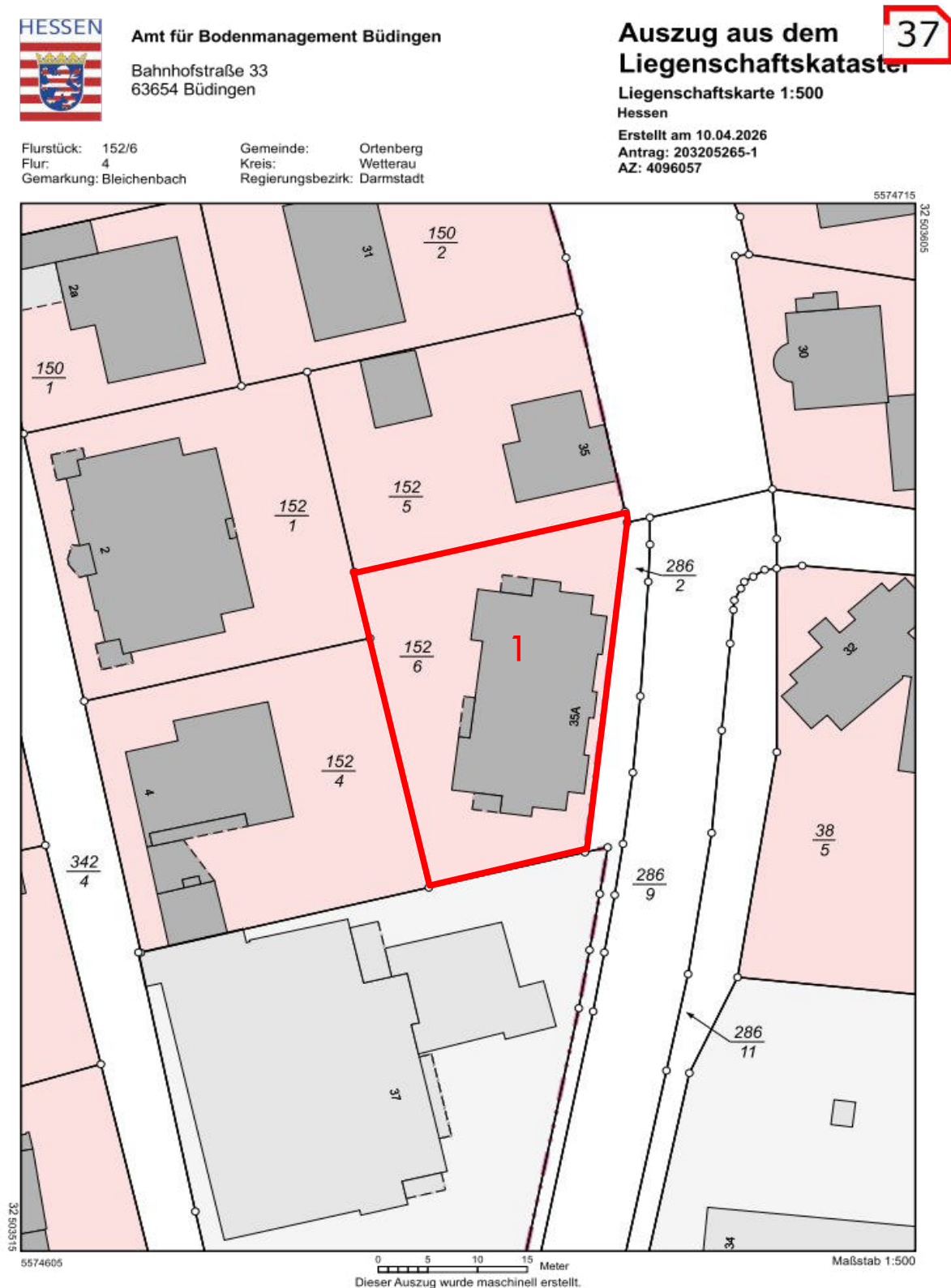
10.1 Ortsplan aus Google Maps



10.2 Satellitenbild aus Google Maps



10.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, verkleinert



Rot eingezeichnet sind die Grundstücksgrenzen und die Gebäudeziffern.

10.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

 Wetteraukreis		Der Kreisausschuss Fachdienst Bauordnung Bauaufsicht Ost/Büdingen	
Wetteraukreis Postfach 10 06 61 61146 Friedberg		06042 989-0	
Amtsgericht Büdingen - Vollstreckungsgericht - Stiegelwiese 1 63654 Büdingen		Auskunft erteilt Frau Philipps Tel.-Durchwahl 989-4547 E-Mail Britta.Philipps@wetteraukreis.de	
Amtsgericht Büdingen Eing.: - 1. APR. 2026 Uhr Min. Zimmer-Nr. 30 fach. Anl. Aktenzeichen 50315-26-BL-0019 EUR / Geb. Stempel Sprechzeiten Termine nach Vereinbarung			
		Datum 31.03.2026	

Az.:	50315-26-BL-0019	(Aktenzeichen immer angeben)
Vorhaben:	Baulastauskunft	
Grundstück:	Ortenberg, Bahnhofstraße 35a	
Gemarkung:	Bleichenbach	
Flur:	4	
Flurstück:	152/6	

Ihr Zeichen: 7 K 22/26
Ihre Anfrage vom 30.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Flur 4, Flurstück 152/6, Gemarkung Bleichenbach besteht keine Baulasteintragung.

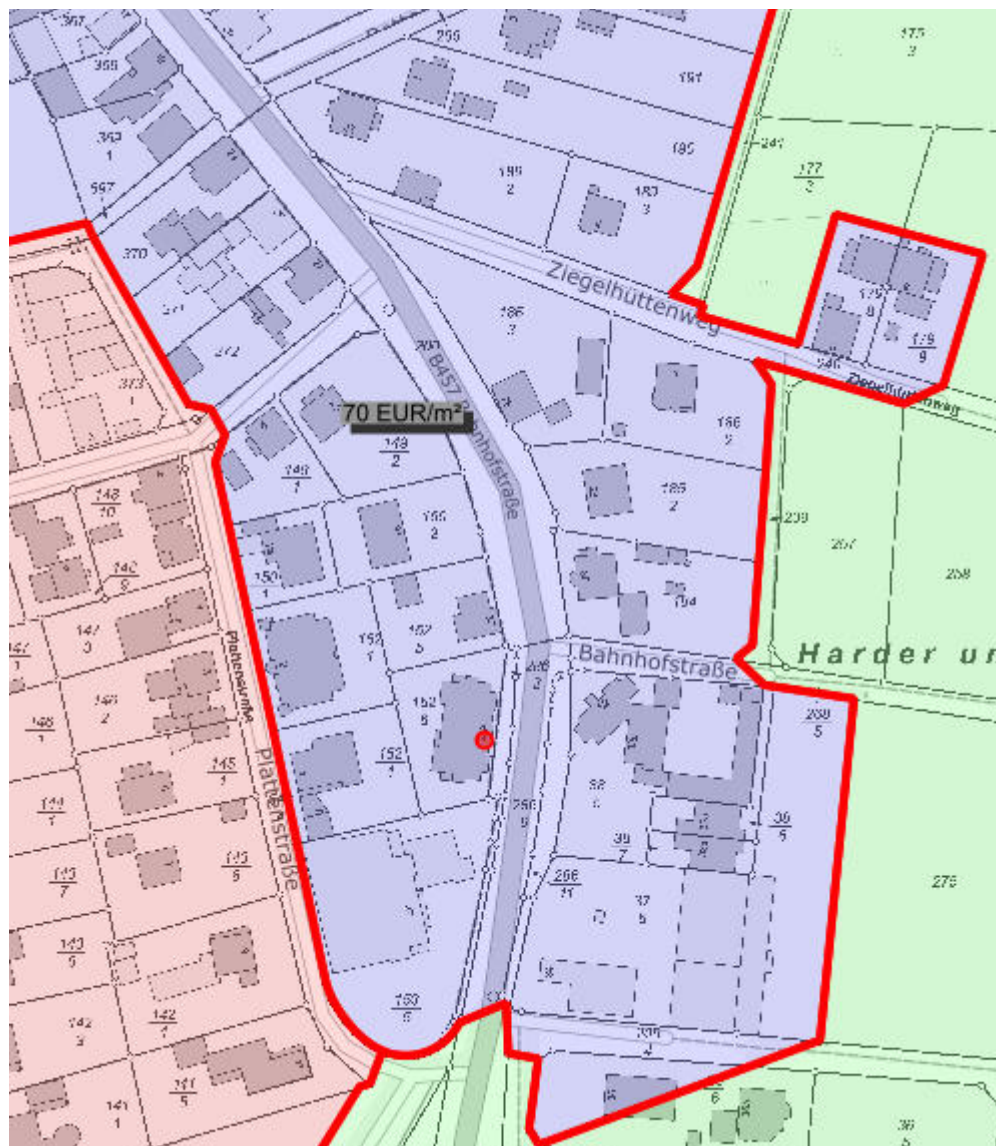
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Philipps

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse	Bankverbindungen	Kontoinhaber: Wetteraukreis
Europaplatz	Kontoinhaber: Wetteraukreis	Postbank Frankfurt
61169 Friedberg	Sparkasse Oberhessen	IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
	IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64	SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX
	SWIFT-BIC HELADEF1FRI	
Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter: www.wetteraukreis.de	USt-IdNr.: DE112591443	

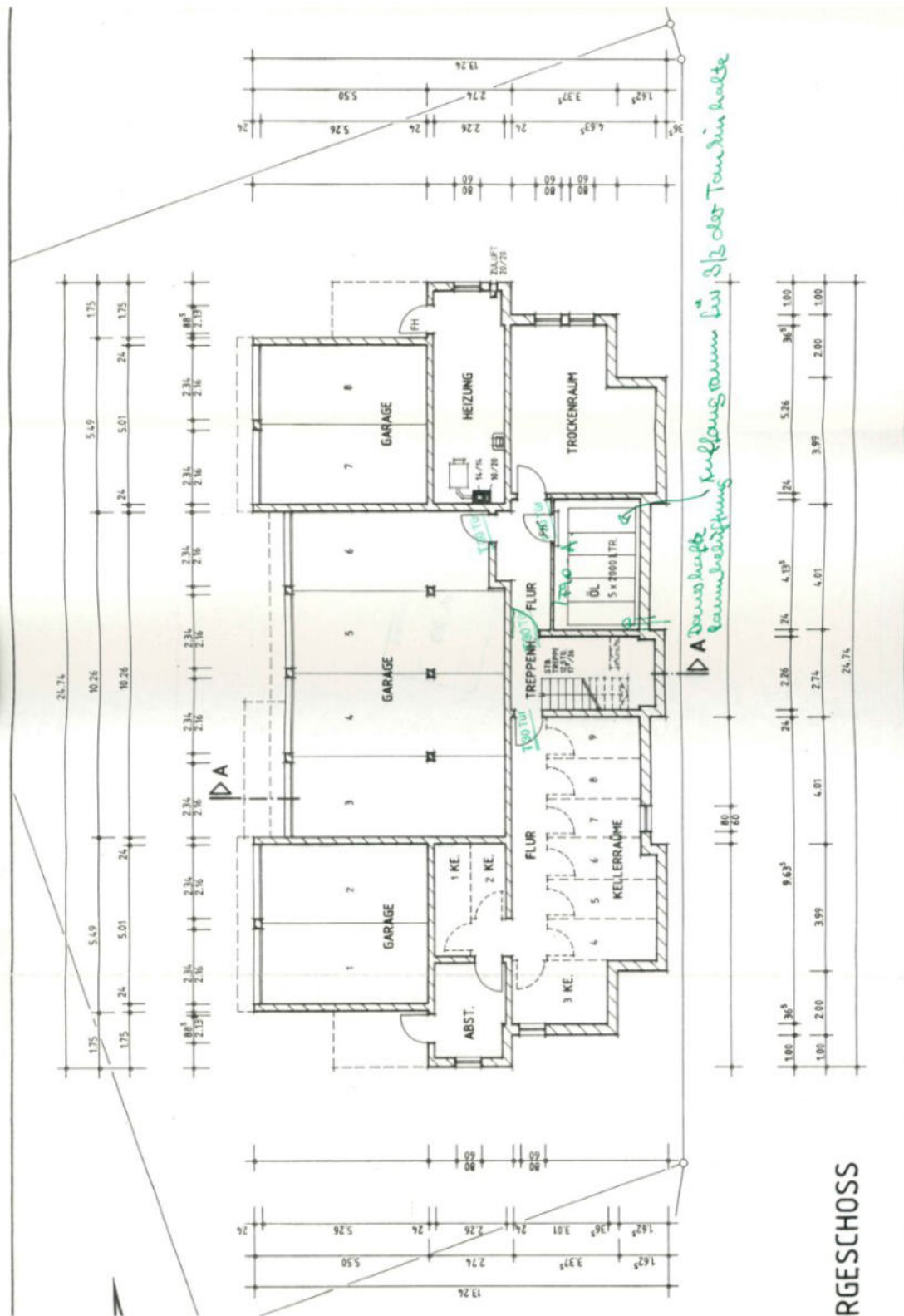
10.5 Datenblattauszug Bodenrichtwertauskunft „BORIS“



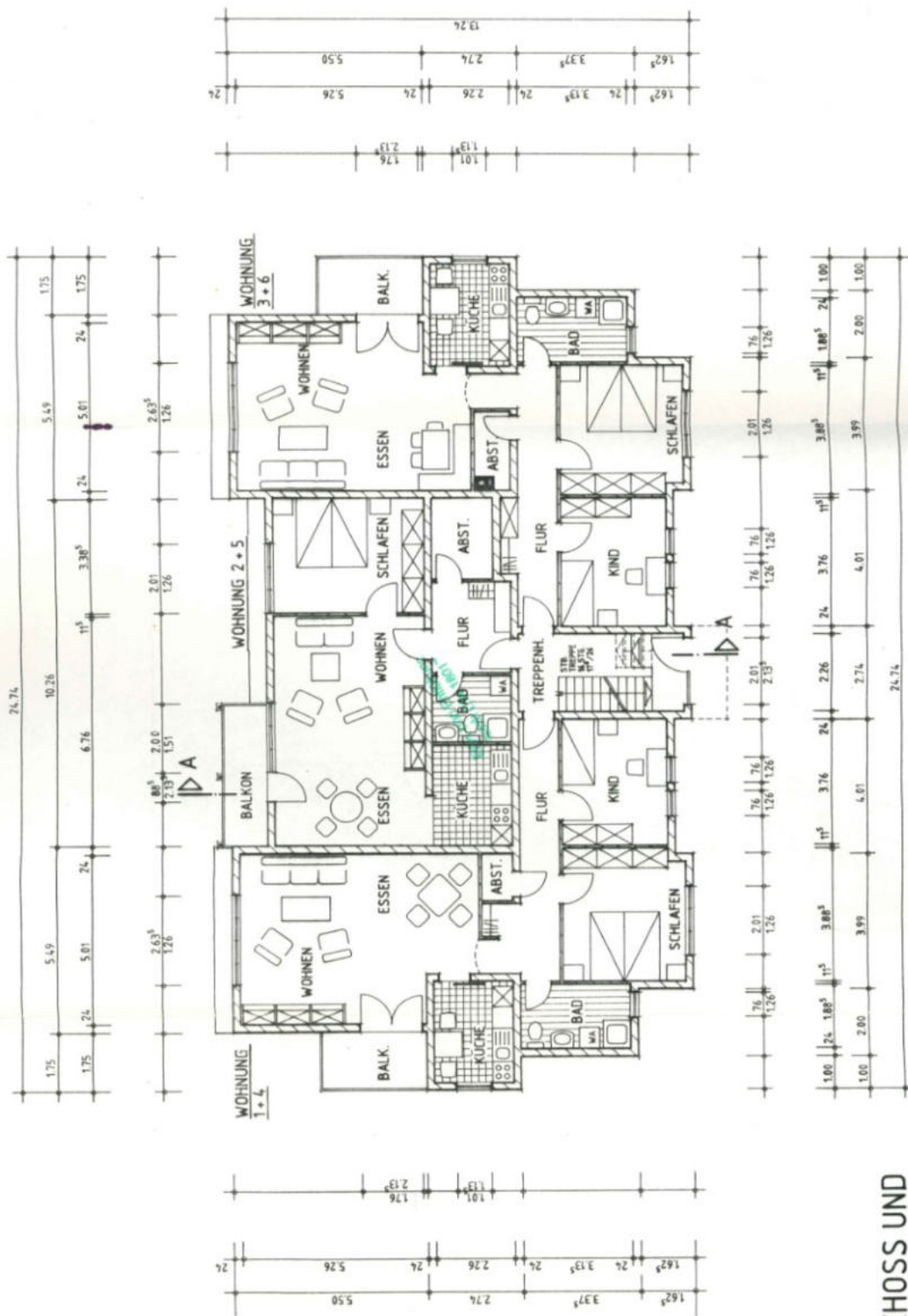
Informationen zu den Bodenrichtwertzonen

Gemeinde	Ortenberg
Gemarkung	Bleichenbach
Zonaler Bodenrichtwert	70 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	03110001
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	450 m ²

10.6 Gebäudepläne Auszüge, verkleinert

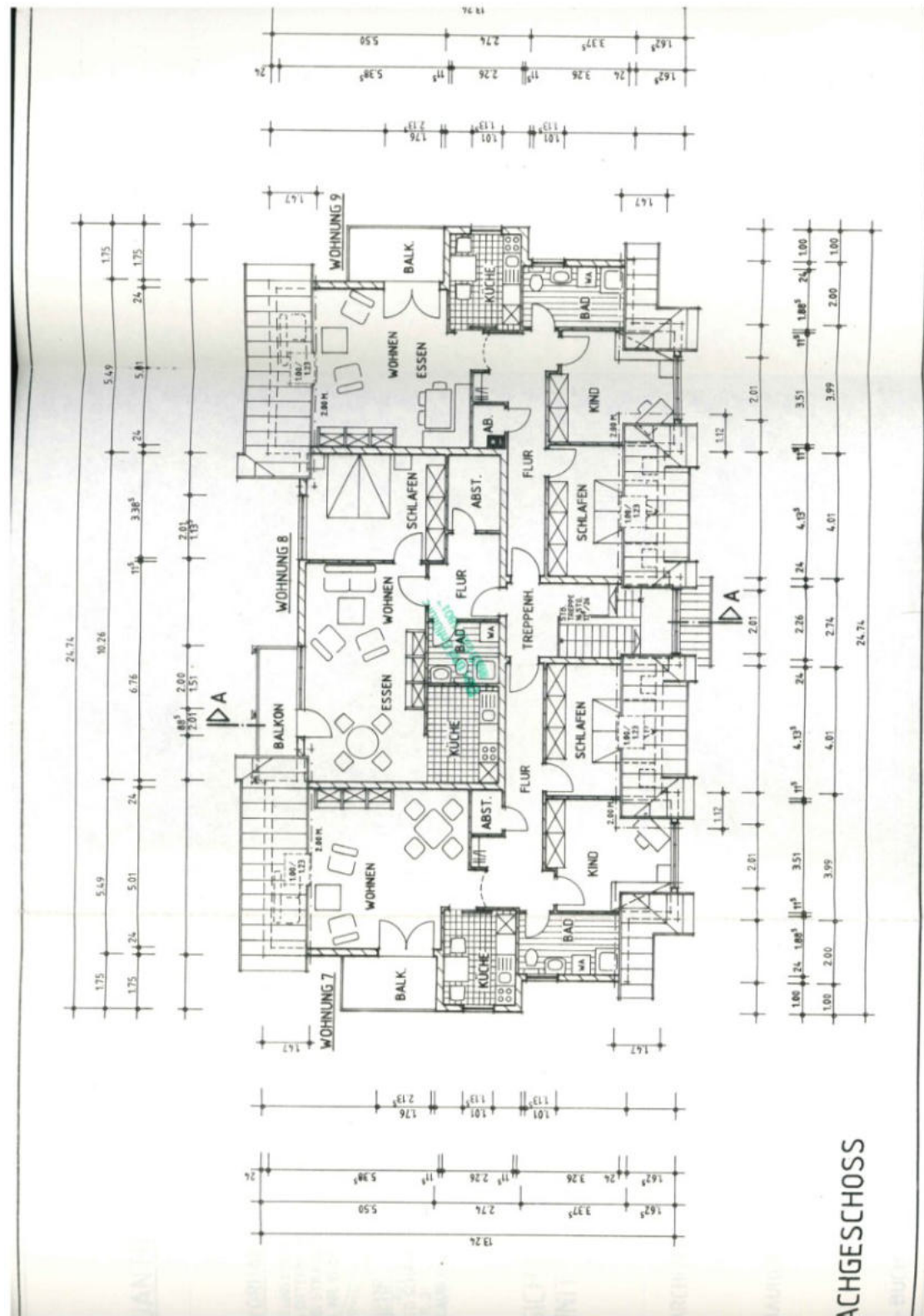


Kellergeschoss



HOSS UND
SCHÖSS

Erd- und Obergeschoss



Dachgeschoss

10.7 Auszüge der Berechnung der Wohnflächen

Die Auszüge wurden aus der Wohnflächenberechnung des Büros Schäfer mit Datum November 1988 entnommen.

Wohnung 1 + 4 (EG + OG)

Küche	3,01 x 2,26	=	6,80 qm
Bad	3,135 x 1,885	=	5,91 qm
Schlafen	3,885 x 3,01 + 0,50 x 3,51	=	13,45 qm
Kind	3,01 x 3,76	=	11,32 qm
Wohnen/Essen	5,01 x 5,26 + 3,51 x 1,50	=	31,62 qm
Abstellraum	0,885 x 1,385	=	1,23 qm
Flur	1,135 x 7,76 + 2,01 x 1,125		
	- 0,115 x 0,50	=	11,01 qm
Balkon	1,75 x 3,00 : 4	=	1,31 qm
		=	82,65 qm
	./. 3 % Putz	=	2,48 qm
		=	80,17 qm
			=====

Wohnung 2 + 5 (EG + OG)

Küche	3,01 x 2,26	=	6,80 qm
Bad	1,885 x 2,26	=	4,26 qm
Schlafen	3,385 x 4,26	=	14,42 qm
Wohnen/Essen	6,76 x 4,26	=	28,80 qm
Abstellraum	2,385 x 2,26	=	5,39 qm
Flur	2,635 x 2,26	=	5,96 qm
Balkon	4,25 x 1,30 : 4	=	1,38 qm
		=	67,01 qm
	./. 3 % Putz	=	2,01 qm
		=	65,00 qm
			=====

Wohnung 3 + 6 (EG + OG)

Küche	3,01 x 2,26	=	6,80 qm
Bad	3,135 x 1,885	=	5,91 qm
Schlafen	3,885 x 3,01 + 0,50 x 3,51	=	13,45 qm
Kind	3,01 x 2,76	=	11,32 qm
Wohnen/Essen	5,01 x 5,26 + 3,51 x 1,375	=	31,18 qm
Abstellraum	1,01 x 2,385 - 0,39 x 0,55	=	2,19 qm
Flur	1,135 x 7,76 + 0,50 x 2,26 + 1,01 x 1,25	=	11,20 qm
Balkon	1,75 x 3,00 : 4	=	1,31 qm
		=	83,36 qm
	./. 3 % Putz	=	2,50 qm
		=	80,86 qm
			=====

Wohnung 7 (DG)

Küche	$3,01 \times 2,26$	=	6,80 qm
Bad	$0,105 \times 1,885 : 2 + 3,155 \times 1,885$	=	6,05 qm
Schlafen	$1,23 \times 4,135 : 2 + 2,28 \times 4,135$	=	11,97 qm
Kind	$2 \times (0,88 \times 1,73) : 2$		
	+ $1,75 \times 1,73 + 0,375 \times 2,26$		
	+ $3,51 \times 1,905$	=	12,08 qm
Wohnen/Essen	$1,23 \times 5,01 : 2 + 4,155 \times 5,01$		
	+ $3,635 \times 0,875$	=	27,08 qm
Abstellraum	$1,01 \times 1,385$	=	1,40 qm
Flur	$1,135 \times 7,76 + 0,375 \times 1,135$		
	+ $2,135 \times 1,125 - 0,50 \times 0,115$	=	11,58 qm
Balkon	$1,75 \times 3,00 : 4$	=	1,31 qm
		=	78,27 qm
	./. 3 % Putz	=	2,35 qm
		=	75,92 qm
			=====

Wohnung 8 (DG)

Küche	$3,01 \times 2,26$	=	6,80 qm
Bad	$1,885 \times 2,26$	=	4,26 qm
Schlafen	$0,23 \times 1,01 : 2 + 0,23 \times 2,375$		
	+ $4,155 \times 3,385$	=	14,73 qm
Wohnen/Essen	$0,23 \times 1,01 : 2 + 0,23 \times 5,75$		
	+ $3,655 \times 6,76$	=	26,15 qm
Abstellraum	$1,76 \times 2,385$	=	4,20 qm
Flur	$1,635 \times 0,50 + 2,635 \times 1,76$	=	5,46 qm
Balkon	$1,30 \times 4,25 : 4$	=	1,38 qm
		=	62,98 qm
	./. 3 % Putz	=	1,89 qm
		=	61,09 qm
			=====

Wohnung 9 (DG)

Küche	$3,01 \times 2,26$	=	6,80 qm
Bad	$0,105 \times 1,885 : 2 + 3,155 \times 1,885$	=	6,05 qm
Schlafen	$1,23 \times 4,135 : 2 + 2,28 \times 4,135$	=	11,97 qm
Kind	$2 \times (0,88 \times 1,73) : 2$		
	+ $1,75 \times 1,73 + 0,375 \times 2,26$		
	+ $3,51 \times 1,905$	=	12,08 qm
Wohnen/Essen	$1,23 \times 5,01 : 2 + 4,155 \times 5,01$		
	+ $3,635 \times 0,875$	=	27,08 qm
Abstellraum	$1,01 \times 1,385 - 0,39 \times 0,55$	=	1,19 qm
Flur	$1,135 \times 7,76 + 0,375 \times 1,135$		
	+ $2,135 \times 1,125 - 0,50 \times 0,115$	=	11,58 qm
Balkon	$1,75 \times 3,00 : 4$	=	1,31 qm
		=	78,06 qm
	./. 3 % Putz	=	2,34 qm
		=	75,72 qm
			=====

10.8 Lichtbilder

10.8.1 Mehrfamilienwohnhaus



Bild 1: Rückseite des Gebäudes



Bild 2: Rechte Giebelseite von der Straße aus



Bild 3: Linke Giebelseite von der Straße aus



Bild 4: Wohnung OG rechts – Flur



Bild 5: Wohnung OG rechts – Wohnzimmer

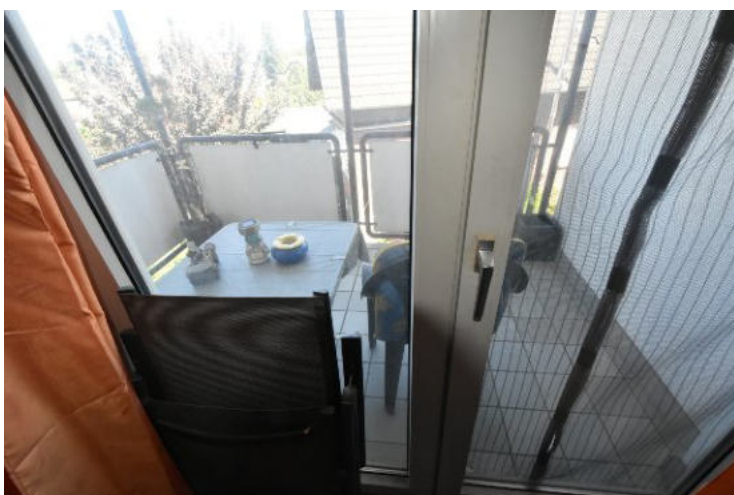


Bild 6: Wohnung OG rechts – Blick auf den Balkon



Bild 7: Wohnung OG rechts – Bad



Bild 8: Wohnung OG rechts - Schlafen



Bild 9: Wohnung DG mitte – Bad



Bild 10: Wohnung DG mitte – Wohnen



Bild 11: Wohnung DG mitte – Küche



Bild 12: Wohnung DG mitte – Balkon



Bild 13: Wohnung DG mitte - Schlafen



Bild 14: Wohnung EG mitte – Bad

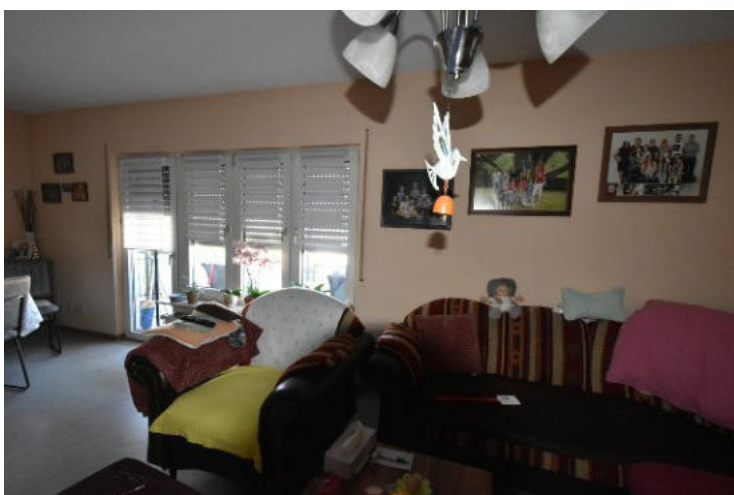


Bild 15: Wohnung EG mitte – Wohnen



Bild 16: Wohnung EG mitte – Schlafen



Bild 17: Wohnung EG rechts – Wohnen



Bild 18: Wohnung EG rechts – Blick auf den Balkon



Bild 19: Wohnung EG rechts – Bad



Bild 20: Wohnung EG rechts – Zimmer

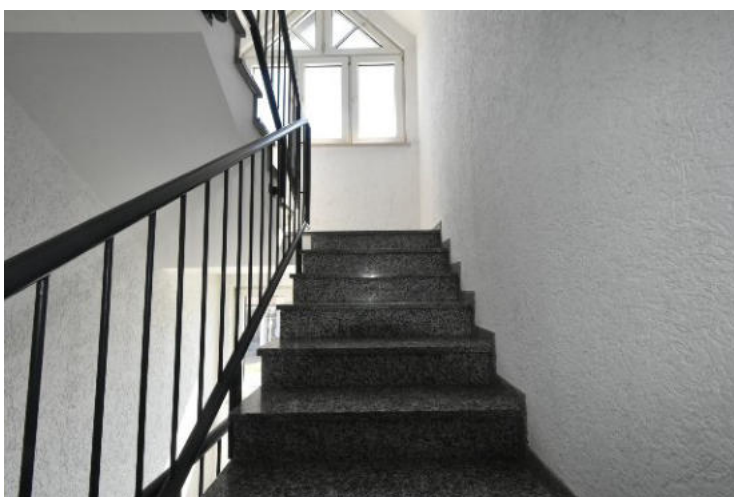


Bild 21: Treppenhaus