



Jägerhausstraße 214
D-74074 Heilbronn

Telefon: 07131-9425-0
Telefax: 07131-942525

E-Mail / Internet:

kloeters-heilbronn@t-online.de
www.sv-kloeters-heilbronn.de

Dipl. - Ing.
Hans Urban Klöters †
freier Architekt

Dipl. - Betriebswirt (FH)
Dipl. - Wirtschaftsing. (FH)

Klaus Grimmeisen
Beratender Ingenieur

Wertermittlung Nr. 10.084/25 1. Fertigung

Auftraggeber: Walter Vollert
Siemensstraße 10
74189 Weinsberg

Objekt: Einfamilienwohnhaus
Stadtseestraße 56
74189 Weinsberg

Zweck: Verkehrswertermittlung
zu Verkaufszwecken

Bewertungs-
stichtag: 16.01.2026

Datum: 06.02.2026

Vom Regierungspräsidium Stuttgart
öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger für die Bewertung von be-
bauten und unbebauten Grundstücken
auf dem Gebiet der Landwirtschaft

Sachverständiger und öffentlich bestell-
ter und vereidigter Versteigerer für frem-
de Grundstücke, fremde grundstücksglei-
che Rechte und sonstige fremde Rechte

Personenzertifizierter Sachverständiger
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012
(EURO-ZERT)

für die Bewertung von bebauten und un-
bebauten Grundstücken
ZN-2015-0821-0480

für Wirtschaftlichkeitsberechnungen im
Bauwesen sowie Hausverwaltungs-
dienstleistungen ZN-2015-0821-0480

Eingetragen in der Fachliste Wertermitt-
lung der Ingenieurkammer BW

Mitglied der

ING BW

Ingenieurkammer Baden-Württemberg

* gem. § 34b Abs. 5 GewO,
Gemeinde Obersulm



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	3
3. Rechtliche Gegebenheiten (Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	4
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	5
5. ERSCHLIESSUNG	6
6. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ALLGEMEIN	6
7. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES	8
8. AUSSENANLAGEN	11
9. KFZ-STELLPLÄTZE	11
10. VERFAHRENSWAHL ZUR VERKEHRSWERtermITTLUNG	11
11. BODENWERtermITTLUNG (§§ 40 ff. ImmoWertV)	13
12. SACHWERtermITTLUNG (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021)	14
13. ERTRAGSWERtermITTLUNG (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021)	16
15. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	20
BERECHNUNGEN	21
16. VERKEHRSWERT ZUM 16.01.2026	24
ANLAGEN:	
Ermittlung NHK	25
Übersichtsplan	27
Ausschnitt aus der Lärmkartierung 2022	28
Lageplankopien	29
Plankopien	31
Energieausweis	37
Lichtbilder	40
Luftbild	51



1 ALLGEMEINES

- 1.1 Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zu Verkaufszwecken
- 1.2 Auftraggeber: Walter Vollert
Siemensstraße 10
74189 Weinsberg
- 1.3 Eigentümer: Marcus Vollert
Martin Vollert
Marlon Vollert
- je Anteil 1/3 -
- 1.4 Objekt: Einfamilienwohnhaus
Stadtseestraße 56
74189 Weinsberg
- 1.5 Bewertungsstichtag: 16.01.2026
- 1.6 Qualitätsstichtag: 16.01.2026
- 1.7 Das Gutachten umfaßt: 51 Seiten

2 GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

- 2.1 Ortsbesichtigung am 16.01.2026 in Anwesenheit des Auftraggebers sowie des Sachverständigen Klaus Grimmeißer
- 2.2 Amtlicher Lageplan M = 1:500 vom 19.03.1963 und digital
- 2.3 Baugesuchspläne M = 1:100 vom 23.02.1954
- 2.4 Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen nach WoFIV und des Brutto-Rauminhalts nach DIN 277 (1973/1987):
nach den vorhandenen Unterlagen überschlägig ermittelt
- 2.5 Bodenrichtwertermittlung beim Gemeinsamen Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn
- 2.6 Auskunft über das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingeholt.
- 2.7 Kopie des Grundbuchauszugs vom 16.01.2026
- 2.8 Recherchen über Mieterträge vergleichbarer Objekte
- 2.9 Erkennbare Abweichungen von den zur Verfügung stehenden Unterlagen und der tatsächlichen Situation wurden bei der folgenden Wertermittlung berücksichtigt.
- 2.10 Dieses Wertgutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden.



3 Rechtliche Gegebenheiten (Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:

Abteilung II: Lfd.Nr. 2: Nießbrauch für Dipl. Ing. Walter Vollert und
Lfd.Nr. 3: Aufschiebend bedingter Nießbrauch für
Gisela Vollert
Es wird Lastenfreiheit bei Verkauf unterstellt.

Abteilung III: nicht wertermittlungsrelevant

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Baugebiet nach § 34 BauGB

genehmigte Baulinie vom 08.09.1959

3.3 Bauordnungsrechtliche Genehmigung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.4 Baulasten:

Auskunft über das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingeholt. Es wird Lastenfreiheit unterstellt.

3.5 Vermietungssituation:

Angabengemäß bis Ende 2026 vermietet, eine rechtskräftige Kündigung liegt zum Wertermittlungstichtag noch nicht vor.

3.6 Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht grundbuchlich eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte), sowie besondere Wohnungs- oder Mietbindungen sind nicht bekannt.

3.7 Schutzgebiete:

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in ausgewiesenen Schutzgebieten.

3.8 Altlasten oder Kontaminationen:

Da keine Risikonutzungen bekannt sind, geht die nachstehende Bewertung hilfsweise von einem unbelasteten Zustand von Grundstück und Gebäuden aus. Sollte sich ein möglicher Kontaminationsverdacht als begründet erweisen, so würde sich der Verkehrswert um die Untersuchungs- und Dekontaminationskosten und evtl. zusätzlich um einen merkantilen Minderwert reduzieren.

3.9 Ökologische Lasten: nicht erkennbar, es wird Lastenfreiheit unterstellt

3.10 Störende Anlagen oder Emissionen:

bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar, ortsüblich



- 3.11 Lärmkartierung: Laut Lärmkartierung 2022 ist am gesamten Gebäude mit einem 24-stündigen Lärmpegel in Höhe von 55 db(A) bis 64 db(A) zu rechnen (siehe Anlagen).

4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

- 4.1 Gemeinde: Weinsberg Landkreis: Heilbronn
Einwohner: ca. 13.500
- 4.2 Gemarkung: Weinsberg Karte: NO 6116
- 4.3 Grundbuch v.: Weinsberg Blatt: 5.535, BV 1
- 4.4 Amtsgerichtsbezirk: Heilbronn
- 4.5 Flurstück Nr.: 3085/2
- 4.6 Grundstücksart: bebautes Grundstück
- 4.7 Grundstücksgröße: 514 m²
- 4.8 Vorhandene Nutzung:
- bebaute Fläche: ca. 92 m² (mit Wintergarten)
GRZ: 0,18
 - Geschossfläche: ca. 136 m²
GFZ: 0,26
 - Geschosse: 1
 - Bauweise: offen
- 4.9 Grundstückszuschnitt: viereckig
(siehe Lageplankopie in der Anlage)
- 4.10 Grundstücksoberfläche: Gefälle von Südwesten nach Nordosten
- 4.11 Umgebende Bebauung: Wohnbebauung in überwiegend 1- bis 2-geschossiger Einzel- und Doppelbauweise
- 4.12 Ortslage: südlicher Innenstadtbereich
- Infrastruktur: Die Stadt Weinsberg verfügt über Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ärztliche Grundversorgung, Bildungseinrichtungen, sowie Kultur- und Vereinsleben
- Entfernung zu:
- Kindergarten: ca. 400 m
 - Bildungszentrum: ca. 1,8 km
 - Läden täglicher Bedarf: ca. 1,0 km
 - Stadtzentrum: ca. 1,5 km
 - Freibad, Tennisclub, Sportzentrum: ca. 400 m
 - Stadt Heilbronn: ca. 8,5 km



- 4.13 Verkehrslage: gute Anbindung an das öffentliche Straßen- und Fernstraßennetz sowie an den ÖPNV
- Entfernung zu:
- Bahnhof: ca. 1,1 km
- Bushaltestelle: ca. 900 m
- 4.14 Wohnlage: durchschnittlich
- 4.15 Geschäftslage: nicht relevant

5. **ERSCHLIESSUNG**

- 5.1 Verkehrsflächen: Die Stadtseestraße ist mit Fahrbahn, Gehweg, Straßengrün und Straßenbeleuchtung ausgebaut.
- 5.2 Ver- und Entsorgung: Das Grundstück wird mit öffentlichen Anschlüssen für Kanal, Wasser, Strom, Gas, Kabelfernsehen und Telefon versorgt.
- 5.3 Erschließungskosten: Es wird Erschließungsbeitragsfreiheit unterstellt.

6. **BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ALLGEMEIN**

- 6.1 Gebäudetyp: 1-geschossiges Wohngebäude mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss
- 6.2 Baujahr: ca. 1955
- Baujahr fiktiv: 1984 (wegen vorgenommener Modernisierungen und daraus resultierender zu erwartender wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 38 Jahren)
- 6.3 Derzeitige Nutzung: Einfamilienwohnhaus
- 6.4 Wohnflächen nach WoFIV: nach den Unterlagen überschlägig ermittelt
- Erdgeschoss: ca. 72 m² (inkl. Wintergarten)
- Dachgeschoss: ca. 47 m²
- insgesamt: ca. 119 m²
- 6.5 Nebenflächen
- Untergeschoss: ca. 55 m²
- 6.6 Brutto-Grundfläche (BGF): nach den Unterlagen überschlägig ermittelt
- Untergeschoss: ca. 73 m²
- Erdgeschoss: ca. 73 m² (inkl. Wintergarten)
- Dachgeschoss: ca. 73 m²
- insgesamt: ca. 219 m²



6.7 Anzahl und Art der Wohnräume:

Erdgeschoss: Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer, Küche, Speisekammer, WC, Wintergarten

Dachgeschoss: Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Dusche/WC

6.8 Anzahl und Art der Nebenräume:

Untergeschoss: Vorplatz, Waschküche, Abstellraum, Keller, Hobbyraum

6.9 Grundrissgestaltung: entspricht durchschnittlichen Anforderungen

6.10 Funktionsmängel: nicht erkennbar

Jedoch erfolgt die Beheizung einzelner Zimmer über die Wärmeverteilung eines zentral im Erdgeschoss angeordneten Kachelofens. Eine raumweise regelbare Heizungsanlage ist dort nicht vorhanden, was nicht dem heutigen Stand der Heiztechnik entspricht.

6.11 Optische Mängel.

Die Position (im EG Heizkörper am Treppengeländer befestigt) bzw. die Ausrichtung (EG im Esszimmer gedrehter Standheizkörper an Wand) zweier Heizkörper ist unüblich, die technisch ordnungsgemäße Montage und Funktion wird unterstellt. Abweichungen können zu Leistungseinbußen und Einschränkung der Heizfunktion führen.

6.12 Unterhaltungszustand: gut

6.13 Brandschutz:

Eine Überprüfung des Brandschutzes ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Ebenso ist die Funktionsfähigkeit, Anzahl und Position von Brandmeldern nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Hierzu wird auf die Zuständigkeit des Brandschutzsachverständigen und der Baubehörde verwiesen.

6.14 Energet. Verhalten:

Generell muss darauf hingewiesen werden, dass Gebäude dieses Baujahrs und Baualters nicht in allen Punkten hinsichtlich des energetischen Verhaltens den Anforderungen der Energieeinsparverordnung entsprechen. Dies ist bei der Durchführung von baulichen Veränderungen am Gebäude zu berücksichtigen.

6.15 Energieausweis:

Gemäß EnEV ist beim Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden seit 01.01.2009 ein Energieausweis vorzulegen.

Ein Energieausweis mit dem Ausstellungsdatum 29.01.2026 auf Grundlage des Energieverbrauchs vom 16.10.2023 liegt vor. Danach wurde ein Primärenergieverbrauch von 91,5 kWh/m²a ermittelt, entsprechend Einstufung C.



- | | | |
|--------|------------------------------|---|
| 6.15.1 | Schallschutz: | keine besonderen Maßnahmen,
entsprechend der seinerzeitigen Bauweise |
| 6.16 | Baumängel und
Bauschäden: | außer allgemeinen Verschleißerscheinungen, die bei
der Alterswertminderung berücksichtigt werden, kei-
ne mit unmittelbarem Handlungsbedarf erkennbaren |
| 6.17 | Verwertbarkeit: | gut bis durchschnittlich |
| 6.18 | Vermietbarkeit: | gut bis durchschnittlich |
| 6.19 | Verkäuflichkeit: | gut bis durchschnittlich |

7. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Die ohne Sondierungen nicht erkennbaren Konstruktionsmerkmale und Ausstattungskriterien sind entsprechend der Bauweise unterstellt.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner diese einsehen konnte.

Das Gebäude mit dem ursprünglichen Baujahr 1954/1955 wurde laut Angaben wie folgt in den Jahren 2014 bis 2016 saniert.

Der Wintergarten entspricht zum Bewertungsstichtag dem Zustand zum Zeitpunkt der Gebäudeübernahme im Jahr 2014 und wurde nicht saniert.

7.1 Rohbau

- | | | |
|-------|---------------|---|
| 7.1.1 | Fundamente: | Streifenfundamente, Beton |
| 7.1.2 | Abdichtung: | gegen aufsteigende Feuchtigkeit nicht erkennbar |
| 7.1.3 | Wärmedämmung: | soweit erkennbar, entsprechend der seinerzeitigen Bauweise,

Außenwanddämmung laut folgenden Angaben:
Wärmedämm-Verbundsystem ca. 16 cm,
mineralisches, nichtbrennbares Fassadendämmssystem mit Mineralschaum-Dämmung,
System der Firma Dennert nach EnEV, angebracht im Jahr 2014,
laut Angaben kam im Sockelbereich Styropor zu Anwendung

Dachsanierung mit Innendämmung, ca. 2014 |
| 7.1.4 | Außenwände: | siehe auch 7.1.3 |
| | UG: | Schalbeton, 30 cm |
| | EG, DG: | Mauerwerk, 30 cm |
| 7.1.5 | Innenwände: | Mauerwerk, 24 cm + 11,5 cm |



7.1.6 Kellerfußbodenplatte: Beton und Naturboden (Keller)

7.1.7 Decken:

über UG, EG: Massivdecken

über DG: Holzbalkendecke

7.1.8 Dach: Sanierung nach EnEV im Jahr 2014

Form: Satteldach

Konstruktion: Holzpfeilen

Dachdeckung: doppelte Biberschwanzdeckung

Rinnen und Ver-
wahrungen: Kupfer

7.1.9 Treppen:

UG - EG: Betonstufen

EG - DG: Holzwangentreppe

DG - Bühne: Einschubtreppe

7.1.10 Schornsteine: Formsteine, 2 x 1-zügig

7.2 Ausbau

7.2.1 Außenwandflächen
(Fassaden): Verputz mit Anstrich, wasserabweisend ausgeführt

7.2.2 Innenwandflächen: in den Wohnbereichen überwiegend Tapeten,
Sanitärräume und Küche an Objektwänden: überwie-
gend Fliesen, in Dusche/DG lt. Angaben wasserab-
weisender Anstrich (Ausführung IV/2025)
Nebenräume UG: überwiegend Anstrich auf Verputz

7.2.3 Deckenflächen: in den Wohnbereichen überwiegend Tapeten und An-
strich auf Verputz,
Nebenräume UG: Anstrich auf Verputz oder Kontruk-
tionssichtflächen

7.2.4 Fußböden: in den Wohnbereichen Korkboden (Einbau ca. 2014/
2015) oder Fliesenbeläge,
Sanitärräume: Fliesenbeläge,
Nebenräume UG: Zementglattstrich, teilweise mit An-
strich, Fliesenbelag, vereinzelt Backsteinflachschicht

7.2.5 Fenster:

Material: überwiegend Kunststoff

Konstruktion: Isolierverglasung 2-fach

Rolläden: Kunststoffausführung

7.2.6 Wintergarten: analog Fenster



7.2.7 Türen: überwiegend Naturholztürblätter in Holzzargen mit deckendem Anstrich

7.2.8 Haustür: Holzkonstruktion mit Glasfüllung,
Einbau ca. 2014/2015

7.3 Gebäudetechnik

7.3.1 Sanitärinstallation:

Rohrleitungen: überwiegend Kupfer und verzinktes Stahlrohr

Ausstattung:

WC EG: Handwaschbecken, WC

Küche EG: Spüle mit Unterbau

Dusche DG: Waschtisch, WC, Dusche mit Ganzglastür,
lt. Angaben feuchtigkeitsgeregeltes Luftgebläse (Einbau IV/2025)

Waschk. UG: Waschmaschinenanschluss

Garten: Wasseranschluss

7.3.2 Elektroinstallation: UG-Nebenräume auf Putz,
Wohngeschosse unter Putz,
durchschnittliche Ausstattung, nahezu komplett saniert 2014/2015
Antennenanschluss

7.3.3 Heizungsanlage

Wärmeerzeuger: zentrale Gas-Warmwasserheizung,
lt. Angaben Baujahr 2015

Im Wohnzimmer EG befindet sich ein Kachelofen für Festbrennstoffe als zusätzliche Beheizung mit Wärmeverteilung auch ins DG (anstatt Heizkörper), der Einsatz wurde 2015 erneuert, die Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Für eine angedachte Nachrüstung der bestehenden Heizungsanlage mit einer 15 KW Wärmepumpe (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Außeneinheit ca. 1,5 x 1,2 x 0,6 (tief) m, Inneneinheit und Pufferspeicher) durch eine Fachfirma, wird vom Auftraggeber eine Kostenschätzung über 35.000.- € inkl. der zusätzlichen Elektrik angegeben.

Heizkörper: überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, die Anbringung entspricht zum Teil nicht dem technischen Standard. Siehe 6.11

Warmwasserbereitung: über Heizanlage und über Solarthermie (ca. 5 m²)



- 7.4 Einbauten:** keine wertrelevanten, jedoch vorhanden
- 7.4.1 Einbauschrank: im Schlafzimmer im DG
- Sichtflächen: Naturholz mit Profilierungen
- Länge: ca. 6 lfd m, teilweise begehbar
- Höhe: raumhoch
- 7.4.2 Saunakabine: Ausführung in weichholz
(Fichte / Kiefer oder vergleichbar),
ca. 2,0 x 2,0 m
- Angaben gemäß wurde die Elektrik der Sauna im Januar 2026 überprüft. Die Sauna ist funktionsfähig.

8. AUSSENANLAGEN

- 8.1 Befestigte Flächen: Beton- und Naturwerksteinplatten
- 8.2 Bepflanzung: teilweise Grenzbepflanzung, Büsche, Einzelbäume und Rasen
- 8.3 Einfriedigung: teilweise Mauerwerk, Holzzaun und lebende Hecken
- 8.4 Versorgungsleitungen: auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude
- 8.5 Sonderbauten: keine wertrelevanten

9. KFZ-STELLPLÄTZE:

- 9.1 freie Stellplätze: für 2 PKW auf den befestigten Flächen
- Die PKW-Abstellfläche mit Stützwand gegen das Gelände wurde ca. im Jahr 2014/2015 erstellt.
- 9.2 Garage: keine

10 VERFAHRENSWAHL ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Gem. § 6 ImmoWertV 2021 sind die oder das Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten unter sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere auch der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

10.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks.



Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Objekte in der Art und der Nutzung des Wertermittlungsobjektes sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 (4) ImmoWertV 2021).

Die zur Verfügung stehenden Verfahren werden nachfolgend kurz beschrieben:

10.1.1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV 2021):

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei sind Vergleichspreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Für bebaute Grundstücke können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Hierfür kommen insbesondere die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichspreise bezogen auf Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Betracht.

10.1.2 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021)

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, insbesondere dann, wenn sie eigengenutzt sind.

10.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021)

Das Ertragswertverfahren stellt heute das führende Verfahren in der Immobilienbewertung dar.

Hierbei ergibt sich der Ertragswert einer Liegenschaft aus dem auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisierten Gebäudereinertrages zzgl. des Bodenwertes. Der Gebäudereinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Einnahmen aus Mieten und Pachten) abzgl. der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) sowie abzgl. der Bodenwertverzinsung.

10.2 Wahl des Verfahrens

Demnach wurde nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der unbelastete Markt- bzw. Verkehrswert im Folgenden mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Der Ertragswert wurde stützend zum Sachwert ermittelt.



11. BODENWERTERMITTLUNG (§§ 40 ff. ImmoWertV 2021)

11.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln (§ 40 Abs.1 ImmoWertV 2021). Hierfür ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der Bodenrichtwert als Grundlage verwendet. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Quadratmeter Grund und Boden. Er wird für bestimmte Gebiete, Ortsteile, Straßen- oder Straßenabschnitte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, soweit im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196, BauGB).

11.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Weinsberg hat für den vorliegenden Bereich (Bodenrichtwertnummer 7851053) einen Bodenrichtwert zum 01.01.2023 mit 660,- €/m² ermittelt.

Dabei wurde die Nutzung als Wohnbaufläche mit ohne gebietstypische GFZ angenommen.

Der Bodenwert des zu bewertenden Objekts muss aus dem Bodenrichtwert, der nur ein durchschnittlicher Lagewert ist, abgeleitet werden. Hierzu ist der Bodenrichtwert durch entsprechende Zu – und Abschläge an die tatsächliche Situation des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§16 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

11.3 Anpassung des Bodenrichtwerts

11.3.1 Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2023 festgelegt.

In der Zeit zwischen Festlegung Bodenrichtwert und Bewertungsstichtag hat der örtliche Grundstücksmarkt bezüglich des Wertermittlungsobjekts keine signifikanten Wertveränderung erkennen lassen.

11.3.2 Anpassung wegen baulicher Ausnutzung

Da die Ausnutzung des Grundstücks dem durchschnittlichen Lagewert entspricht, kann eine diesbezügliche Anpassung entfallen.

11.4 Bodenwertansatz

Für das zu bewertende Grundstück wird unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, der Bebauung und der Marktsituation ein Wert von 660,- € je m² inklusive Erschließungskosten zum Bewertungsstichtag angemessen zugrunde gelegt.



12 SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021)

Der Gebäudesachwert ist auf der Grundlage der Herstellungskosten zu ermitteln.

Die auf der Basis 2010 ermittelten Werte, werden mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Preisstand des Bewertungsstichtages umgerechnet.

Die angegebenen m²-Preise und die Ergebnisse beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer.

12.1 Wert der baulichen Anlagen

12.1.1 Normalherstellungskosten

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Objekt in die Kategorie "Einfamilienwohnhäuser" des Typs 1.01 einzustufen.

Dem Wintergarten wird ein gesonderter Wert zugeordnet, hierbei wurde ein sachverständig geschätzter Zeitwert von 450,- €/m² BGF in Ansatz gebracht.

Die in der NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe.

Dem Gebäudetyp sind 5 Standardstufen, die Stufen 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben) zugeordnet.

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen (siehe tabellarische Beurteilung in der Anlage).

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 Ziff. 2 ImmoWertV 2021)

Diese Normalherstellungskosten entsprechen dem Herstellungswert zum Bewertungsstichtag.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Im vorliegenden Fall werden keine Bauteile gesondert in der Wertermittlung berücksichtigt.

12.1.2 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die technische und wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird bestimmt sowohl durch die technische Nutzungsdauer als auch durch die wirtschaftliche Lebensdauer.

Das heißt, die Gesamtnutzungsdauer umfasst den Zeitraum, in dem die Gebäude unter Berücksichtigung ihrer technischen Standdauer, ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer und der fortschreitenden Technik bei normaler Unterhaltung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit verwendet werden können.



Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes ist bei einem fiktiven Baujahr von 1984 (wegen vorgenommener Modernisierungen und daraus resultierender Restnutzungsdauer von 38 Jahren) mit einem mittleren Ansatz (entspr. Anlage 3, SW-RL) von 80 Jahren angenommen.

Das laut Angaben an der Außenfassade angebrachte mineralische, nicht brennbare Wärmedämm-Verbundsystem der Firma Dennert wirkt schützend auf das tragende Mauerwerk, reduziert Feuchte- und Frostbeanspruchungen und trägt damit zur Verlängerung der technischen Lebensdauer der Außenwandkonstruktion bei. Bei ordnungsgemäßer Ausführung ist von einer nachhaltigen, wertstabilisierenden Wirkung auszugehen. Diese Tatsache ist bereits im fiktiven Baujahr des gesamten Gebäudes berücksichtigt.

Diese Restnutzungsdauer berücksichtigt die aktuelle wirtschaftliche Situation und kann in der Wertermittlung im Wesentlichen als wirtschaftliche Restnutzungsdauer definiert werden.

Die Restnutzungsdauer, die mit der Lebensdauer verknüpft ist, entspricht der restlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, die bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes erwartet werden kann.

12.1.3 Wertminderungen

Die Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Werterminderung (linear) zugrunde zu legen.

Mängel und Schäden, soweit sie verkehrswertrelevant sind, werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in geeigneter Weise berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Im vorliegenden Fall werden keine Mängel oder Schäden mit unmittelbarem Handlungsbedarf in der Wertermittlung berücksichtigt.

12.1.4 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten mit 17 % angemessen enthalten.

12.1.5 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle Anlagen, die sich außerhalb der Bauwerke (Gebäude), aber auf dem Grundstück befinden und mit diesem fest verbunden (d. h. wesentlicher Bestandteil des Grundstücks) sind.

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis in einer zumindest vom Ergebnis her durchaus zu akzeptierenden Weise mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt.

Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum vorläufigen Gebäudesachwert steht.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird zum Bewertungsstichtag inklusive Nebenkosten mit geschätzt ca. 10.700,- € (entsprechend ca. 6,0 % des Zeitwerts der baulichen Anlagen) in der Wertermittlung berücksichtigt.



12.2 Marktanpassung

§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 schreibt vor, dass Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs), ermittelt werden, um den Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmen zu können. Dieser Vorgang wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswerts an die Marktlage oder als Marktanpassung bezeichnet.

Erst die Marktanpassung schlägt die Brücke vom technisch-rechnerischen Sachwert, einem Wert, der wie eine Inventur die Zuordnung von Massen und Preisen wiedergibt, zum Verkehrswert einer vorwiegend wirtschaftlichen, marktbestimmten Größe. Die Marktanpassung ist es, die einer vorwiegend technisch bestimmten Zusammenstellung seine vom Markt determinierte Bedeutung gibt - sie führt zum Verkehrswert.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors wird u. a. durch Objektart, Höhe des vorläufigen Sachwertes, Region, Zeit und Bewertungsmodell wesentlich beeinflusst und ist demzufolge grundsätzlich auch diesbezüglich zu beurteilen.

Da diese Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren für Weinsberg noch nicht vorliegen, wird im vorliegenden Fall auf Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der linearen Abschreibung und in Anlehnung auf die ermittelten Werte der Stadt Heilbronn für die Stadtteile zurückgegriffen.

Im vorliegenden Fall halte ich einen Marktanpassungsfaktor von 1,05, entsprechend einem Marktanpassungszuschlag von 5,0 % auf den vorläufigen Sachwert, für angemessen.

Dieser Marktanpassungsfaktor wird auch durch die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Heilbronn für die Stadtteile von Heilbronn bestätigt.

12.3 Berechnung

Die Sachwertermittlung ist im folgenden tabellarisch vorgenommen.

13. ERTRAGSWERTERMITTLUNG (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021)

Der Ertragswert setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird als Kapitalwert einer Zeitrente betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag des Grundstücks unter Zugrundelegung eines marktkonformen Zinssatzes entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert wird.

13.1 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltiger erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Bei der Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich zu erzielenden Mieten anzusetzen. Als marktüblich gelten rechtlich zulässig gesicherte Einnahmen, die zum Wertermittlungsstichtag erzielbar sind oder wären.



Da die Stadt Weinsberg keinen eigenen Mietspiegel ausweist, wird daher auf den Mietspiegel der Stadt Heilbronn mit einem 10%igen Abschlag Bezug genommen.

Bei Mieten für Einfamilienwohnhäuser lässt sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen der Vorteile gegenüber einer Etagenwohnung ein Zuschlag von bis zu ca. 20 % feststellen.

Der für den Bewertungsstichtag gültige qualifizierte Mietspiegel der Stadt Heilbronn (ab 01.08.2024) weist im gesamten Stadtbereich für Wohnungen von

90 m² bis 250 m², Baujahr 1978 bis 1984, eine Mietpreisspanne von 6,21 €/m² bis 10,33 €/m², bzw. einen durchschnittlichen Mietwert von 8,96 €/m² aus.

Für das Wohnhaus mit einer Wohnfläche von insgesamt 102 m² (EG + DG) wird ein monatlicher Mietwert von 9,25 €/m², für den beheizbaren Wintergarten im EG mit 17 m² Wohnfläche wird ein monatlicher Mietwert von 6,00 €/m² zugrunde gelegt.

Die 2 PKW-Stellplätze werden monatlich mit je 30,00 € in Ansatz gebracht.

Die in Ansatz gebrachten marktüblichen Mieterträge entsprechen der Situation auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag.

In Anlehnung an die Erhebungen werden die Mieten für das zu bewertende Objekt wie folgt in Ansatz gebracht:

Objekt	m ² bzw. St	€/m ² bzw. St	monatl. Rohertrag
Wohnflächen	102 m ²	9,25 €	944,- €
Wintergarten EG	17 m ²	6,00 €	102,- €
PKW-Stellplätze	2	30,00 €	60,- €
monatl. Rohertrag			1.106,- €
jährl. Rohertrag			13.272,- €

13.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

13.2.1 Abschreibung

Die Abschreibung ist im Vervielfältigungsfaktor bei der Kapitalisierung enthalten

13.2.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung des Eigentümers.

Im vorliegenden Fall werden in Anlehnung an die II. BV jährlich 367,- €, entsprechend 2,8 % des Rohertrags, angemessen zugrunde gelegt.



13.2.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen.

Diese Kosten werden im wesentlichen auf den Mieter umgelegt.

Bei Gebäuden der vorliegenden Art verbleibt jedoch im allgemeinen ein geringer Teil der umlegbaren Betriebskosten beim Vermieter.

Deshalb wird ein Anteil von 1,0 % des Rohertrags bei der Wertermittlung berücksichtigt.

13.2.4 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Im vorliegenden Fall werden jährlich 14,40 € je m² Wohnfläche, entsprechend 12,9 % des Rohertrags, angemessen zugrunde gelegt.

13.2.5 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiter zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Im vorliegenden Fall werden 2,0 % des Rohertrags angemessen zugrunde gelegt.

13.2.6 Gesamtbewirtschaftungskosten

Die gesamten Bewirtschaftungskosten belaufen sich im vorliegenden Fall auf insgesamt 18,7 %.

13.3 Liegenschaftszins (§ 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021) abzuleiten.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Im Sinne des § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.



Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können und sachverständig geschätzt werden.

Für die Verzinsung des Ertragswertes der baulichen Anlagen (Sollzinsen) und für die Abschreibung wird im vorliegenden Fall entsprechend der Marktsituation, der bestehenden Vermietungssituation und der Art des Gebäudes analog der Vorgaben der ImmoWertV 2021 ein Zinssatz mit 1,25% zugrunde gelegt.

13.4 Berechnung

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt nachstehend tabellarisch.



14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach § 8 (3) ImmowertV 2021

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall wurden folgende objektspezifischen Grundstücksmerkmale festgestellt, die über die normale Instandhaltung hinausgehen und in der Wertermittlung berücksichtigt werden müssen:

Berücksichtigung der mietrechtlichen Situation

Das Bewertungsobjekt ist seit ca. zehn Jahren vermietet und unterliegt daher einer gesetzlichen Kündigungsfrist von neun Monaten für den Vermieter.

Die geplante Beendigung des Mietverhältnisses zum Ende 2026 ist mit rechtlichen und zeitlichen Unsicherheiten verbunden. Bei eigennutzungsorientierten Immobilien stellt eine bestehende Vermietung ein wesentliches wertbeeinflussendes Merkmal dar, da der Erwerber in ein Mietverhältnis eintritt und die Eigennutzung nicht kurzfristig möglich ist.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände wird die mietrechtliche Situation zum Bewertungsstichtag mit einem pauschalen Abschlag von 5.000 € wertmindernd angesetzt.



Gebäude- und Grundstücksdaten

1.0 Grund und Boden

1.1	Grundstücksgröße und Bodenwert:		
	514 m ²	660,- € je m ²	

1.2	Bebaute Fläche:	92 m ²	GRZ: 0,18
1.3	Geschossfläche:	136 m ²	GFZ: 0,26

2.0 Gebäude

2.1	Bewertungsstichjahr:	2026
2.2	Baujahr:	1955
	Baujahr fiktiv:	1984
2.3	Alter fiktiv:	42 Jahre
2.4	Technische + wirtschaftliche Lebensdauer:	80 Jahre
2.5	Restnutzungsdauer:	38 Jahre
2.6	Alterswertminderung	52,5%

2.7	Herstellungskosten/m ² BGF	m ² BGF	€/m ² BGF	Summe
	Wohnhaus	219 m ²	1.683,- €	368.577,- €
	Wintergarten (Zeitw.)	19 m ²	450,- €	8.550,- €

2.8	Nutzflächen und Mieten	m ² St	€/m ² St	€/ Monat
	Wohnflächen	102	9,25 €	944,- €
	Wintergarten	17	6,00 €	102,- €
	PKW-Stellplätze	2	30,00 €	60,- €

2.9	Verzinsung:	1,25%
-----	-------------	-------

2.10	Bewirtschaftungskosten:		
	Abschreibung:	in Kapitalisierung enthalten	
	Verwaltungskosten: 367,- €/WE	2,8%	367,- €
	Betriebskosten:	1,0%	133,- €
	Instandhaltungskosten 14,40 €/m ² WF	12,9%	1.714,- €
	Mietausfallwagnis:	2,0%	265,- €
	Summe:	18,7 %	

2.11	Wertminderung wegen Instandhaltungstau:	-5.000,- €
------	---	------------

2.12	Außenanlagen geschätzt incl. Nebenkosten	10.700,- €
------	--	------------



3.0 Sachwertermittlung

3.1 Bodenwert

514 m² x	660,- €	=	339.240,- €	
	Summe	=	339.240,- €	
	gerundet	=		339.200,- €

3.2 Reine Baukosten

Gebäude-Normalherstellungskosten zum Bewertungsstichtag

Gebäudeteil	m² BGF	€/m² BGF	Summe	
Wohnhaus	219	1.683,- €	368.577,- €	
Wintergarten (Zeitw.)	19	450,- €	8.550,- €	
Summe			377.127,- €	
gerundet				377.000,- €

3.4 abzüglich Alterswertminderung

	52,5%	von	377.000,- €	-197.925,- €
Summe				179.075,- €

3.5 Gebäudesachwert

	179.075,- €
gerundet	179.100,- €

3.6 Außenanlagen

	10.700,- €
--	------------

3.7 zuzüglich Bodenwert

	339.200,- €
--	-------------

3.8 vorläufiger Sachwert des Grundstücks

	529.000,- €
--	-------------

3.9 Marktanpassung

	5,0 %	26.450,- €
--	-------	------------

3.10 marktangepasster Sachwert des Grundstücks

	555.450,- €
gerundet	555.500,- €



4.0 Ertragswertermittlung

4.1 Jahresrohertrag

Wohnflächen	102	m² x	9,25 €	944,- €
Wintergarten	17	m² x	6,00 €	102,- €
PKW-Stellplätze	2	St x	30,00 €	60,- €
			Summe monatlich	1.106,- €
Jahresrohertrag		1.106,- € x 12		13.266,- €

4.2 abzüglich Bewirtschaftungskosten

18,7%	von	13.266,- €	=	-2.478,- €
-------	-----	------------	---	------------

4.3 Grundstücksreinertrag

			=	10.788,- €
--	--	--	---	------------

4.4 abzüglich Bodenwertverzinsung

1,25%	von	339.200,- €	=	-4.240,- €
-------	-----	-------------	---	------------

4.5 Reinertrag der baulichen Anlagen

			=	6.548,- €
--	--	--	---	-----------

4.6 Kapitalisierung

Faktor bei	38 Jahren Restnutzungsdauer			
und	1,25% Zins	=		30,10

4.7 Gebäudeertragswert

30,10	x	6.548,- €	=	197.110,- €
		gerundet	=	197.100,- €

4.8 zuzüglich Bodenwert

				339.200,- €
--	--	--	--	-------------

4.9 vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

				536.300,- €
		gerundet		536.300,- €

6.0 Verkehrswert

		Gewichtung	gew. Werte
Sachwert	555.500,- €	100,0%	555.500,- €
Ertragswert	536.300,- €	0,0%	0,- €
Summe anteilige gewichtete Werte			555.500,- €
vorläufiger Verkehrswert			555.500,- €
abzüglich Wertminderung wegen Instandhaltungsstau			
Abschlag wegen Vermietungssituation			-5.000,- €
Verkehrswert			550.500,- €
Verkehrswert gerundet			550.000,- €



15. VERKEHRSWERT ZUM 16.01.2026

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert wird von mir aufgrund der dargelegten Faktoren unter Berücksichtigung der Situation auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag auf

550.000,- €

(in Worten: fünfhundertfünfzigtausend)

festgelegt.

Diese Festlegung basiert ausschließlich auf Anlehnung an den Sachwert, da Objekte dieser Art im Wesentlichen zur Eigennutzung gehandelt werden.

Der Ertragswertermittlung kommt nur eine stützende Bedeutung des Sachwertes zu.

Heilbronn, den 06.02.2026

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)
Klaus Grimmeiß öbuv



Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsanteilen für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser analog Anlage 2 der SW RL mit Ergänzungen nach Sprengnetter

Gebäudestandards				
1	2	3	4	5
	Außenwände	23,0 %		
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk z. B. aus Sichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
			100,0 %	
	Dach	15,0 %		
Dachpappe, Faserzementplatter/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzementchindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung teilweise als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
		50,0 %	50,0 %	
	Fenster und Außentüren	11,0 %		
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
		100,0 %		
	Innenwände und -türen	11,0 %		
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk; Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelene, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
	50,0 %	50,0 %		
	Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele, Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlagen mit hochwertigem Geländer
	50,0 %	50,0 %		
	Fußböden	5,0 %		
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
		100,0 %		



1	2	3	4	5
Sanitäreinrichtungen		9,0 %		
einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
		100,0 %		
Heizung		9,0 %		
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
		50,0 %	50,0 %	
Sonst. techn. Ausstattung		6,0 %		
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem
		100,0 %		

Kostenkennwerte €/m² Brutto-Grundfläche (2010)			Gebäudeart:	1.01
1	2	3	4	5
655,- €	725,- €	835,- €	1.005,- €	1.260,- €
Wägungsanteile				
0,0 %	11,0 %	54,0 %	35,0 %	0,0 %
0,00 €	79,75 €	450,90 €	351,75 €	0,00 €
€/m² Wohnfläche				
882,- €				

Anpassungs- bzw. Korrekturfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Anbauweise		
	freistehende EFH	1,00
	Doppelhaus, Reihenendhs.	0,94
	Reihenmittelhäuser	0,88
	gewählt	1,00

WFL-bezogene NHK 2010 inkl. USt und 17 % BNK				
882,- €	x	1,00	x	1,00
	x	1,00		
je m² BGF		=	882,- €	

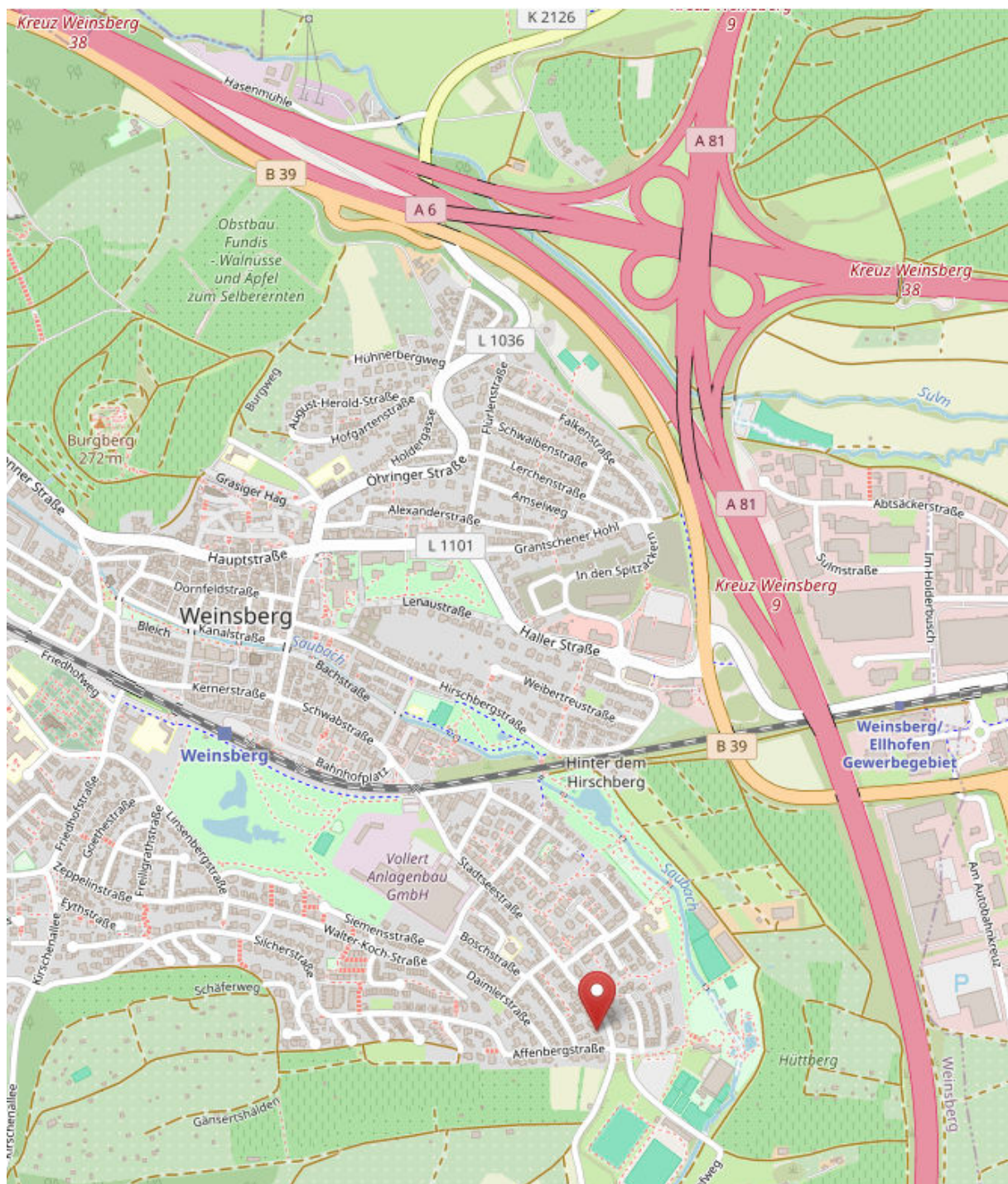
Abweichende Konstruktionsart		
	Fertighaus massiv vor 1990	0,84
	Fertighs. massiv nach 1990	0,92
	Fertighs. Tafelbw. vor 1990	0,80
	Fertighs. Tafelbw. nach 1990	0,95
	gewählt	1,00

Anpassung über Baupreisindex			2021 = 100
Baupreisindex	2010	70,8	882,- €
	IV 2025	135,0	
Kostenkennwert €/m² WFL:			1.683,- €

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß SW-RL (mit Ergänzung Sprengnetter)				
Standardstufe	1	60 Jahre	Holzbaum	-10 Jahre
Standardstufe	2	65 Jahre	Fachwerk	-10 Jahre
Standardstufe	3	70 Jahre	Tafelbaum	-20 Jahre
Standardstufe	4	75 Jahre		
Standardstufe	5	80 Jahre	gewählt	80 Jahre

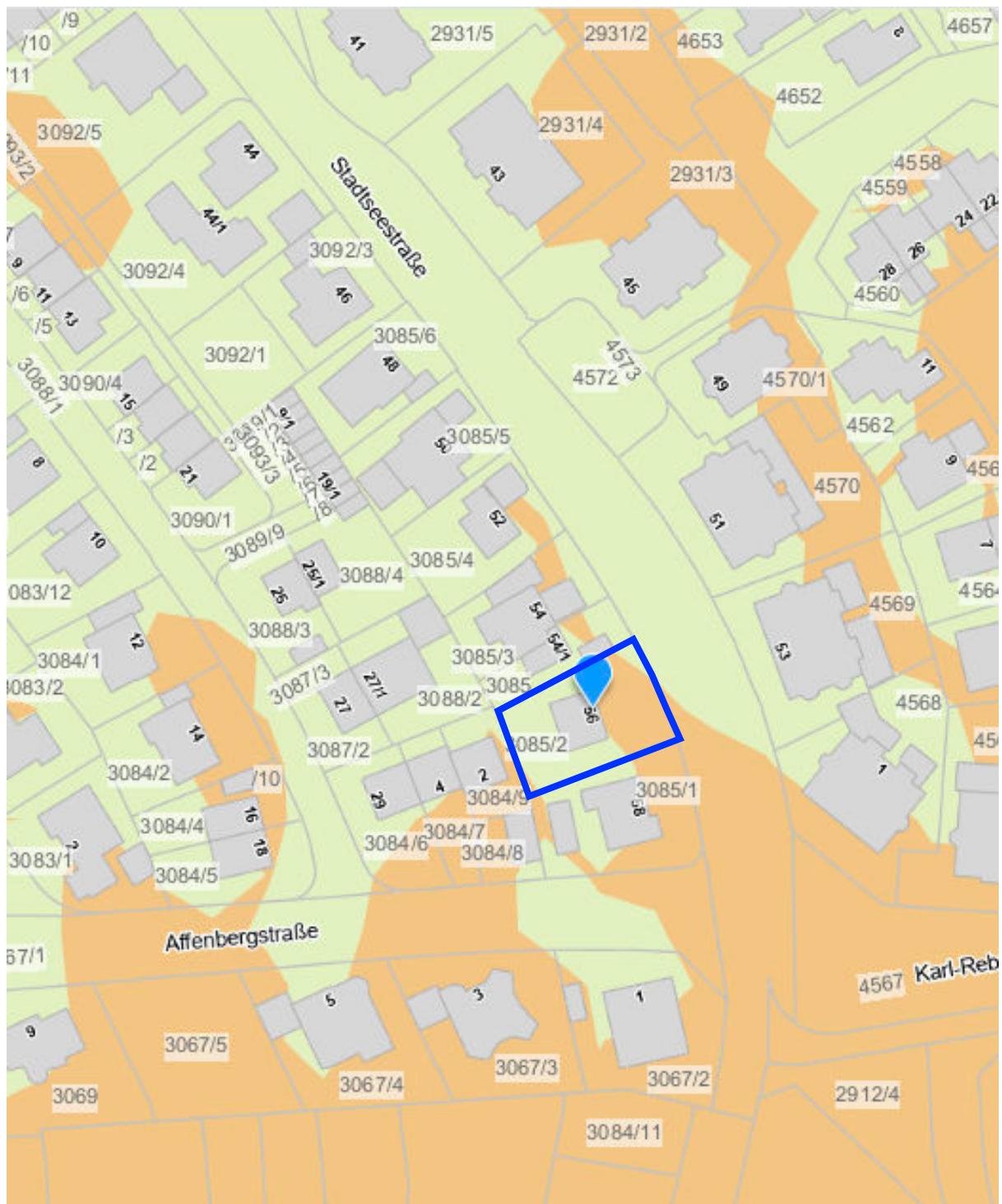


Übersichtsplan





Ausschnitt aus der Lärmkartierung 2022, Straßenlärm (24 Stunden)



Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen

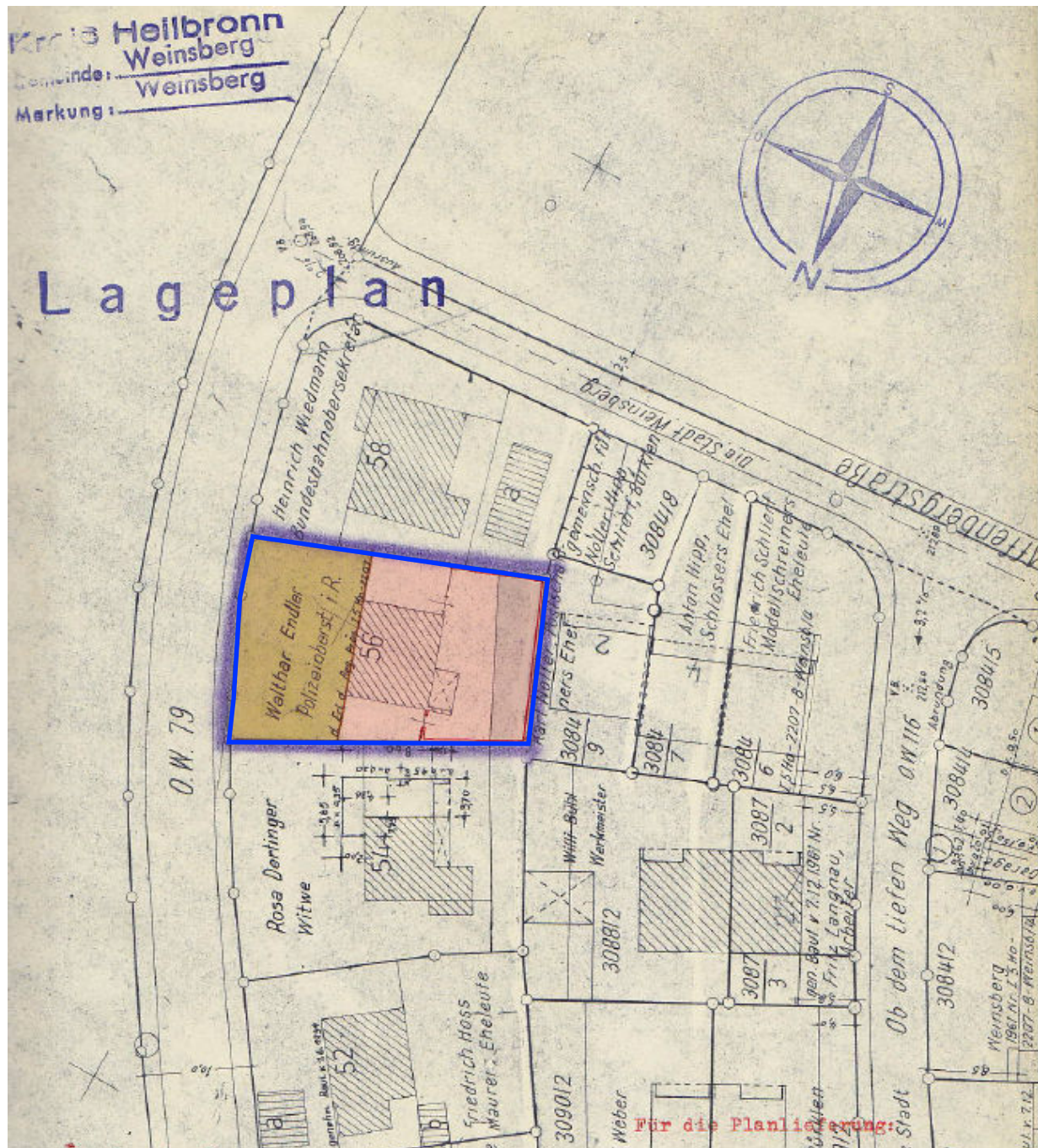
- ≥ 75 dB(A)
- $\geq 70 - 74$ dB(A)
- $\geq 65 - 69$ dB(A)
- $\geq 60 - 64$ dB(A)
- $\geq 55 - 59$ dB(A)
- Isophone LDEN = 65 dB(A)



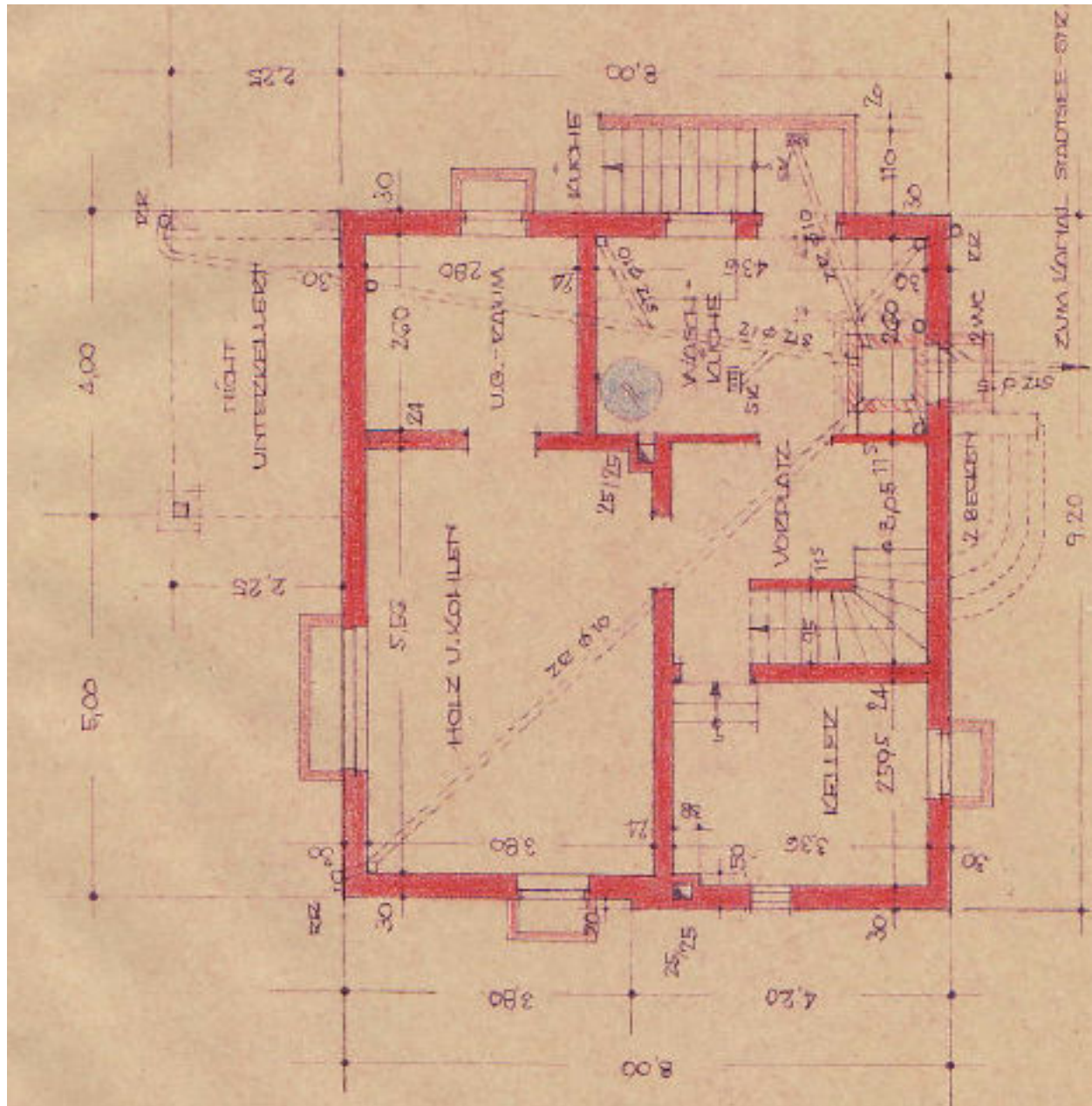
Ausschnitt aus der Flurkarte



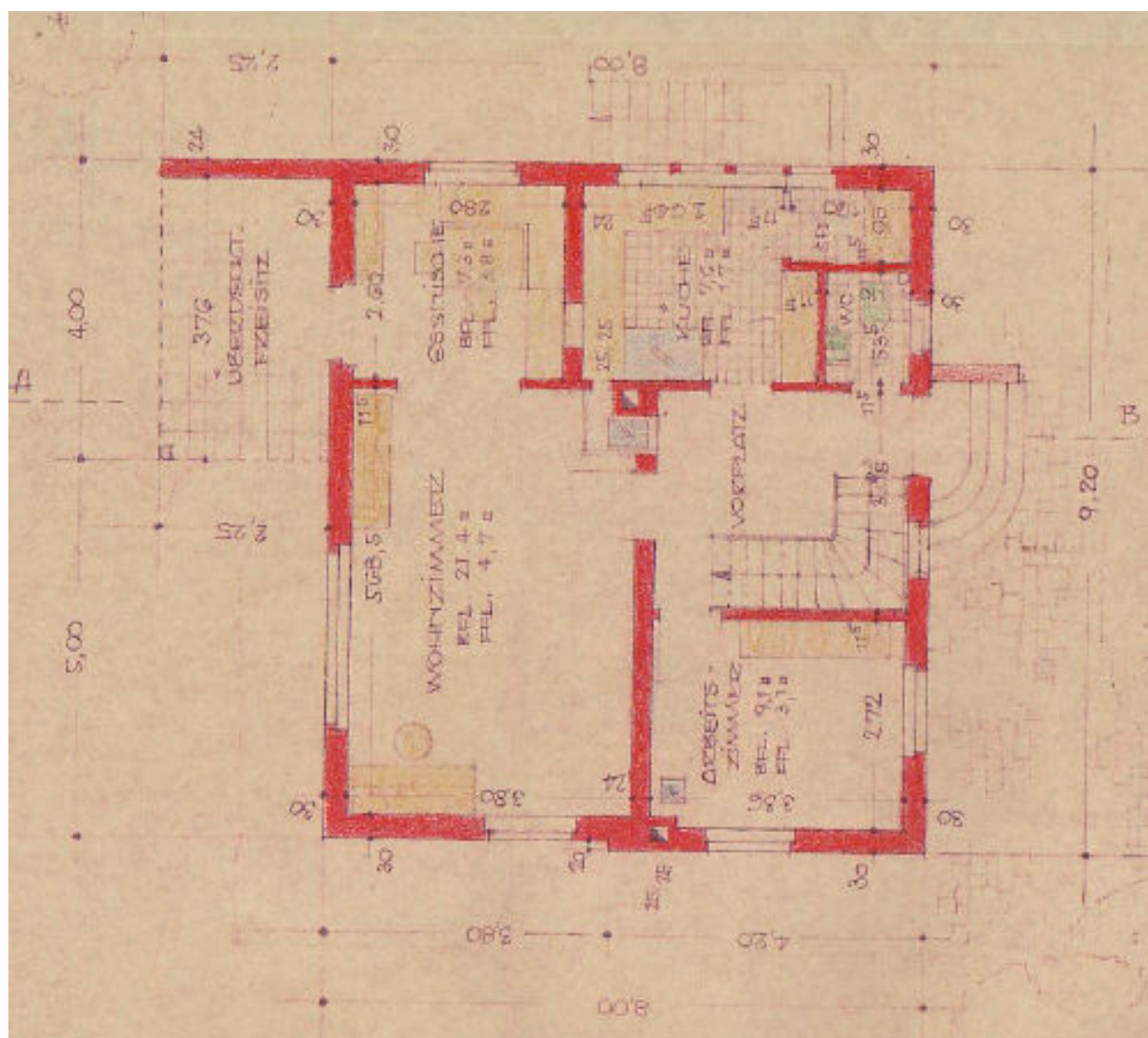
Lageplan vom 15.03.1963



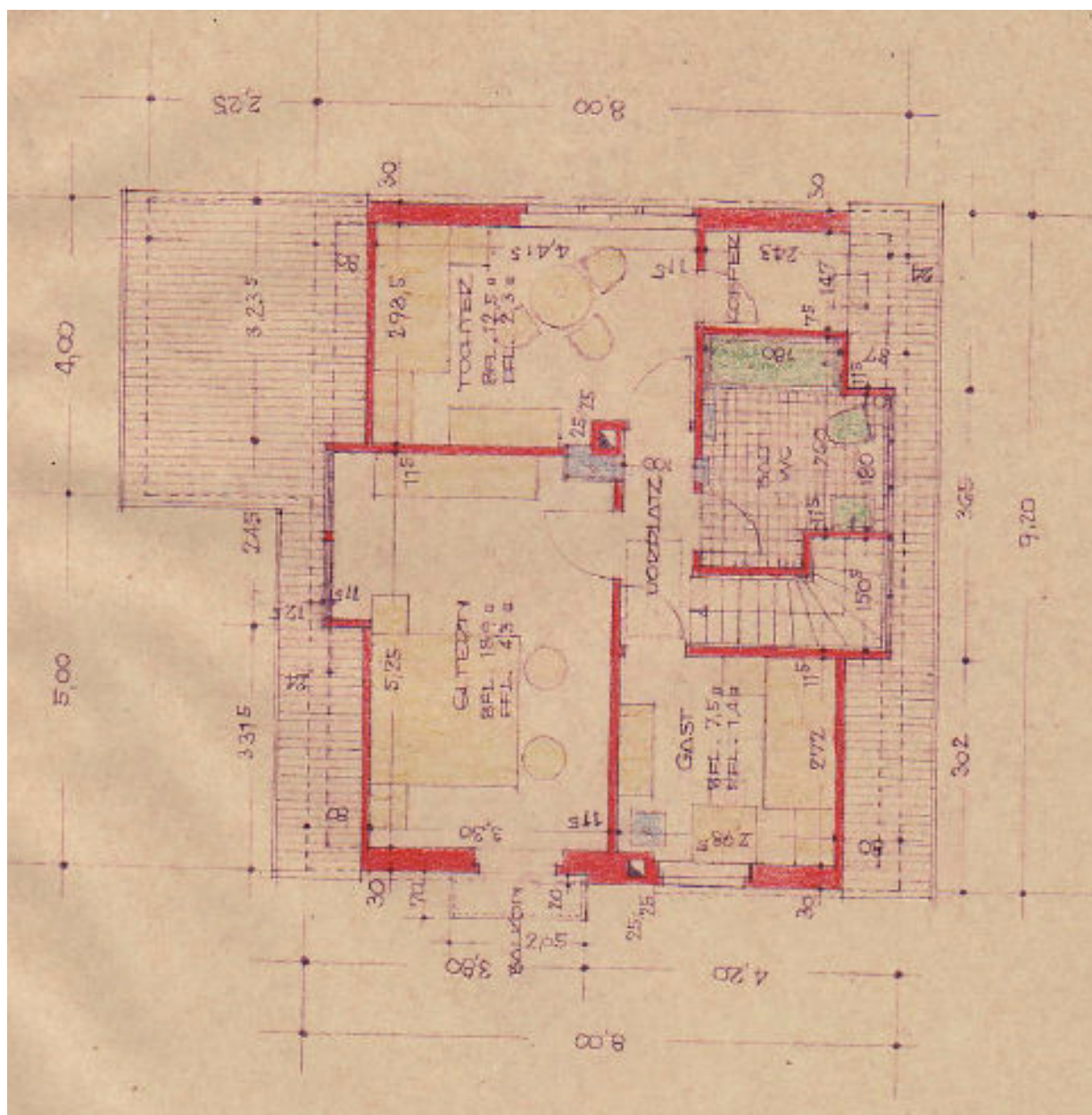
Grundriss Untergeschoss vom 23.02.1954



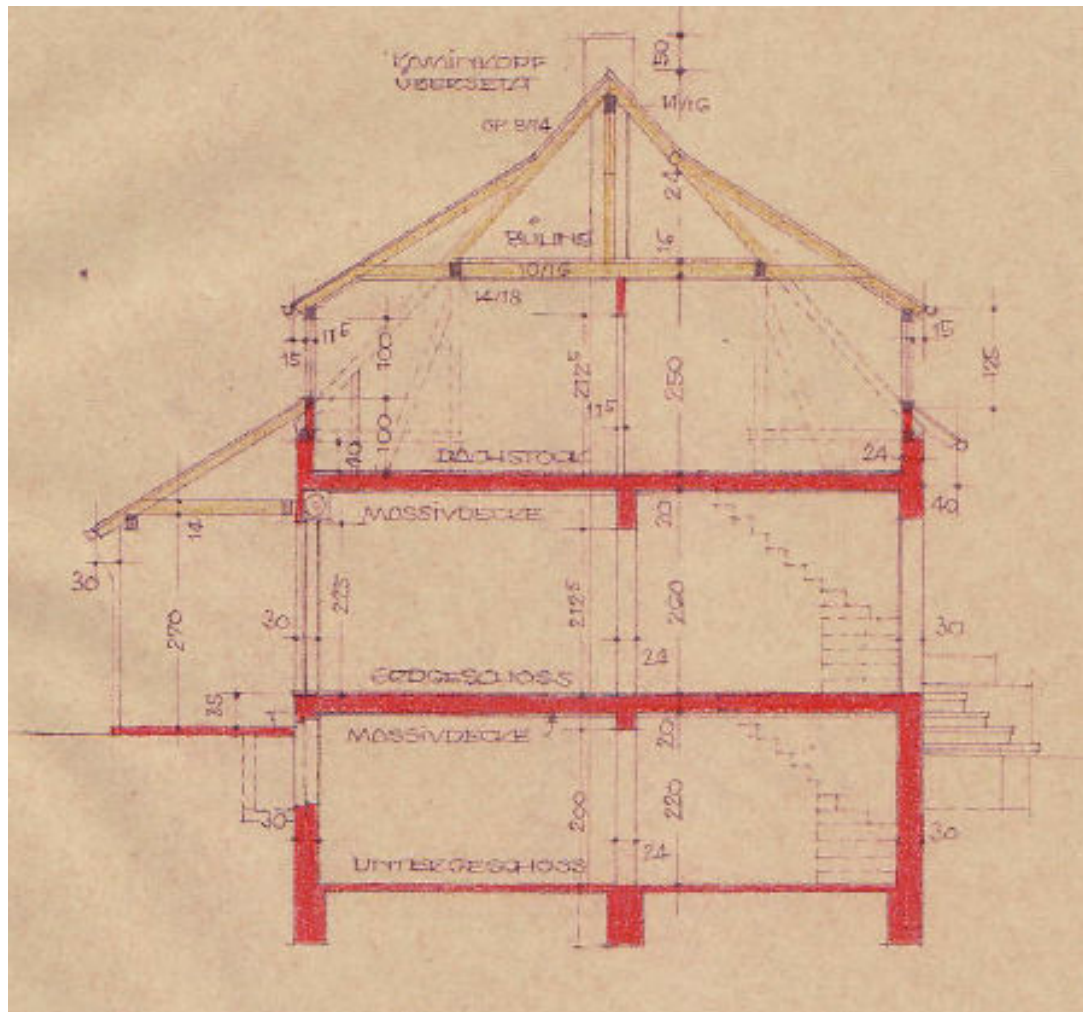
Grundriss Erdgeschoss vom 23.02.1954



Grundriss Dachgeschoss vom 23.02.1954

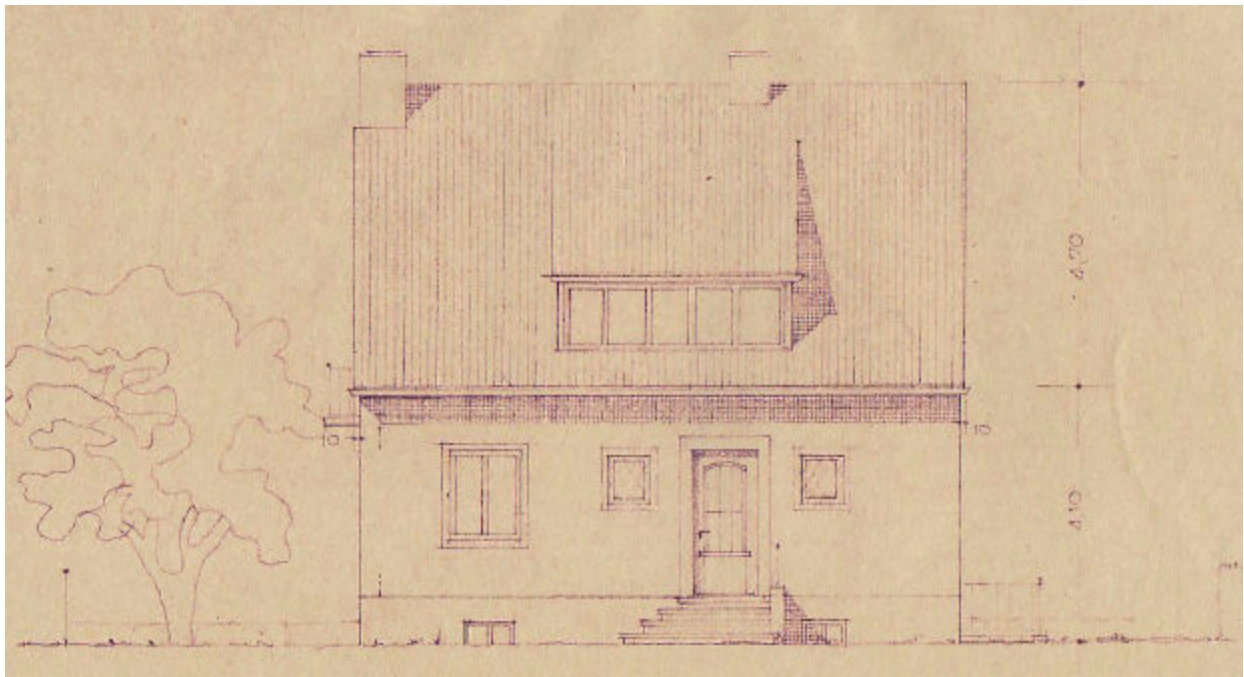


Schnitt vom 23.02.1954

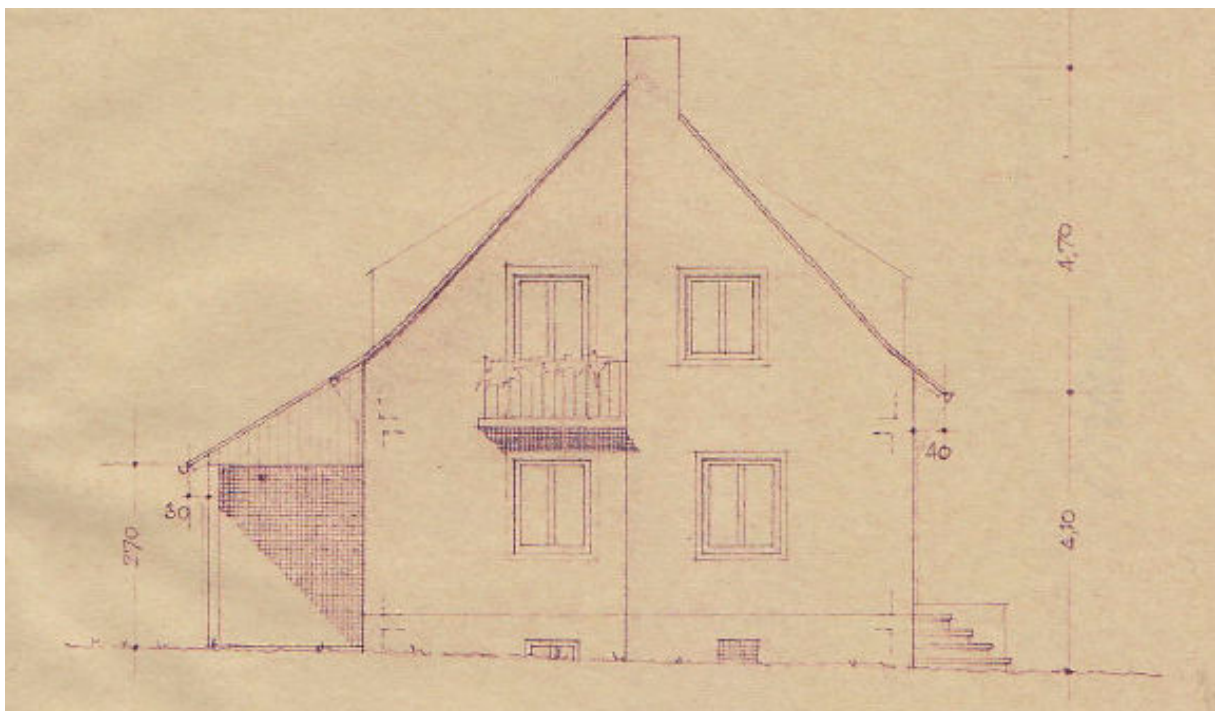




Ansicht von Nordosten vom 23.02.1954

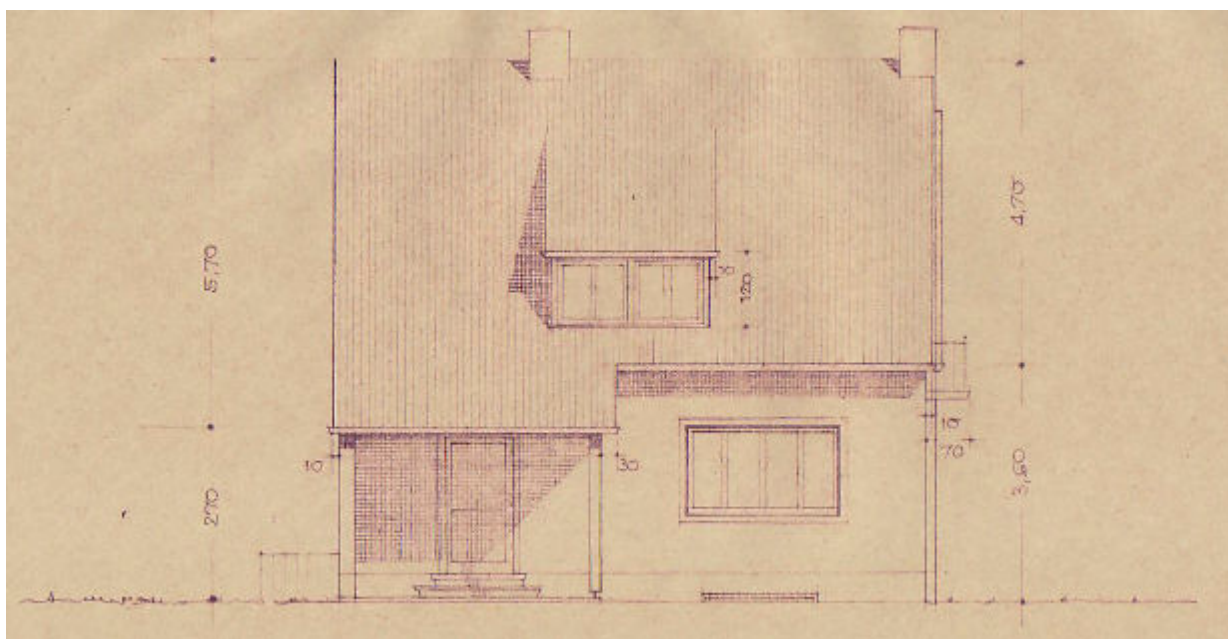


Ansicht von Südosten vom 23.02.1954

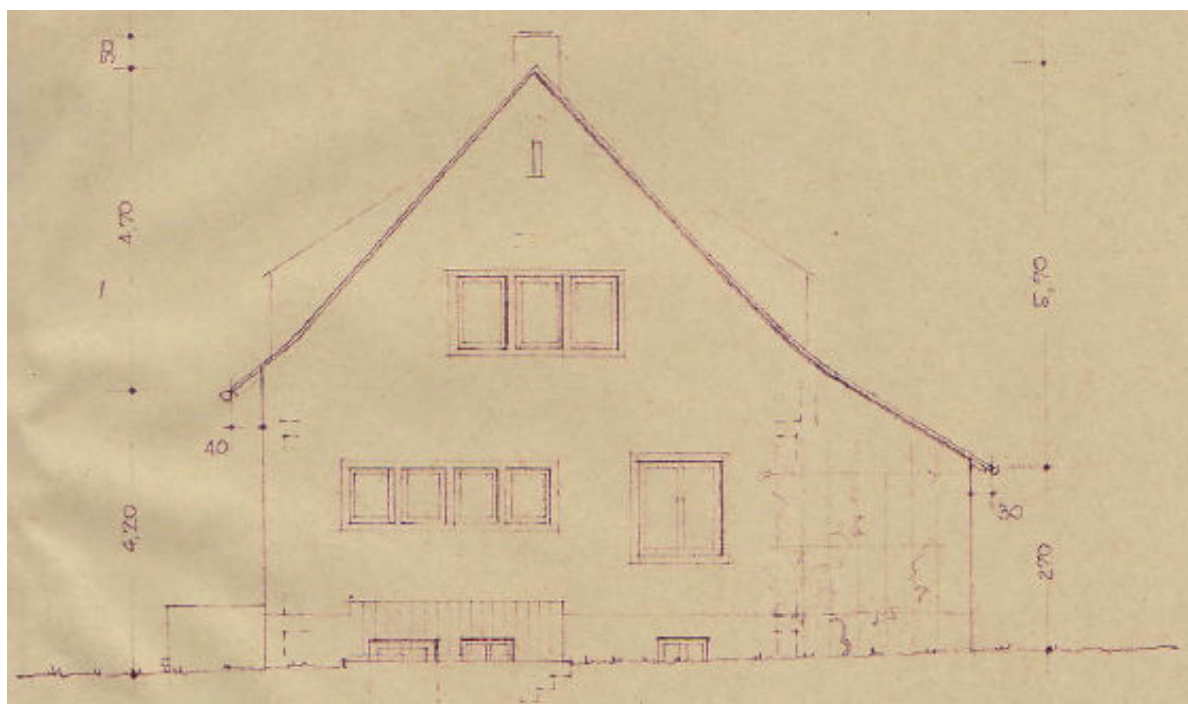




Ansicht von Südwesten vom 23.02.1954



Ansicht von Nordwesten vom 23.02.1954





Energieausweis vom 29.01.2026

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 28.01.2036

Registriernummer: BW-2026-006187149

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Stadtseestr. 56 74189 Weinsberg	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1955	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	142,8 m ² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art: Stückholz	Verwendung: Raumheizung
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Schornsteinfegermeisterbetrieb Fritz Wieland
Gebäudeenergieberater HWK
Hügelstraße 5
74182 Obersulm-ESCHENAU

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 29.01.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ ...



Energieausweis vom 29.01.2026

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006187149

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ⁴

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

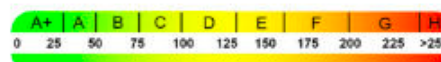
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%
	%
Summe ⁹	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standortspezifischer Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...



Energieausweis vom 29.01.2026

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

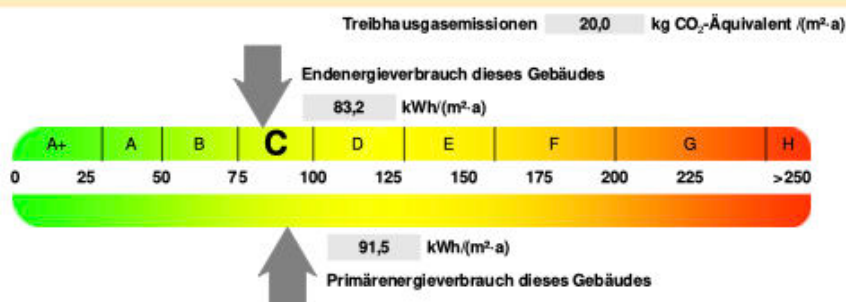
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2026-006187149

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

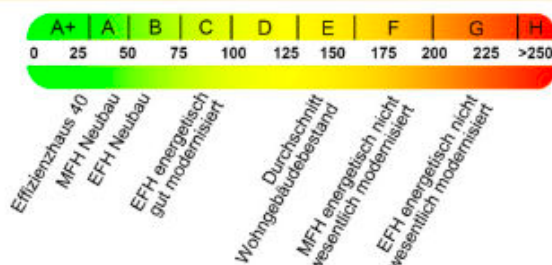
83,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
23.10.2020	24.10.2023	Erdgas E	1,10	30312	5147	25165	1,21

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

Ansicht

von Nordosten
2 PKW-Stellplätze

Bild Nr. 1



Ansicht

von Südwesten
Zugang Wohnhaus

Bild Nr. 2



Ansicht

von Nordosten

Bild Nr. 3



Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

Ansicht
von Südwesten
Blick auf Vorgarten
Bild Nr. 4



Ansicht
von Südosten
Bild Nr. 5



Ansicht
von Südwesten
Bild Nr. 6

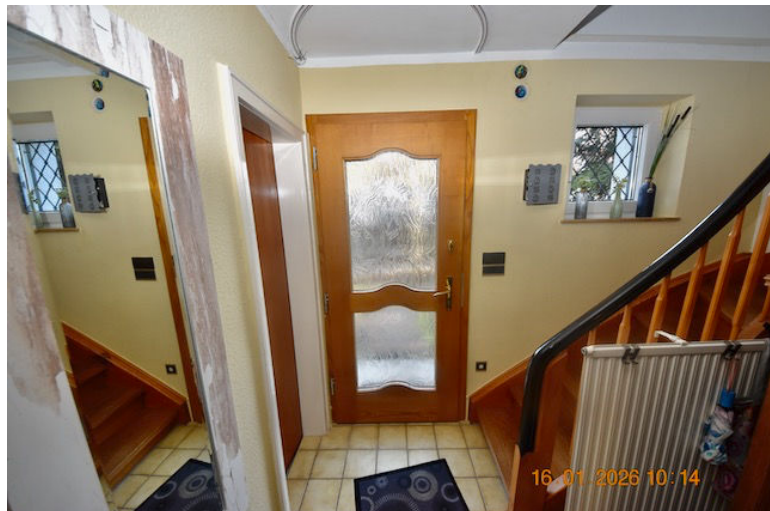


Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

Ansicht
von Westen
Bild Nr. 7



Innenansicht
Diele EG
Bild Nr. 8



Innenansicht
WC EG
Bild Nr. 9



Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

Innenansicht

Küche EG

Bild Nr. 10



Innenansicht

Abstellraum EG

Bild Nr. 11



Innenansicht

Beschickung Kachelofen
mit Einsatz, in Diele EG

Bild Nr. 12



Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

Innenansicht
Wohnzimmer EG
Bild Nr. 13



Innenansicht
Kachelofen im Wohnzim-
mer EG
Bild Nr. 14



Innenansicht
Esszimmer
Bild Nr. 15



Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

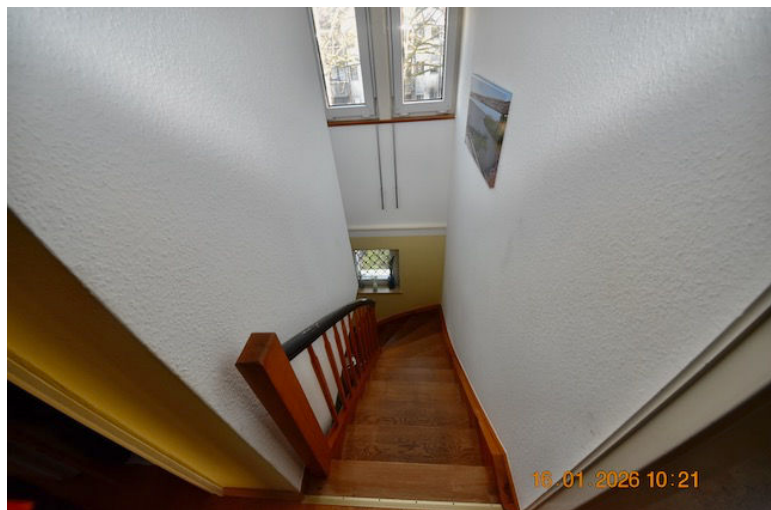
Innenansicht
Wintergarten EG
Bild Nr. 16



Innenansicht
Zimmer EG
Bild Nr. 17



Innenansicht
Treppe EG ins DG
Bild Nr. 18





Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

Innenansicht

Flur DG

Bild Nr. 19



Innenansicht

Bad DG

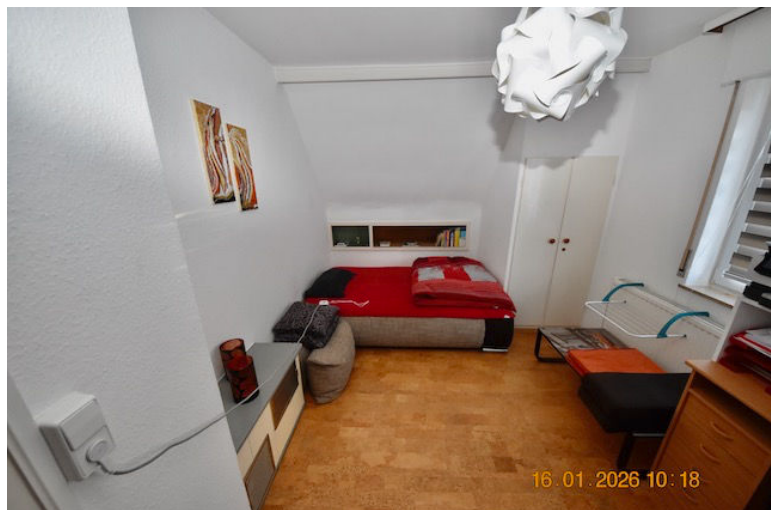
Bild Nr. 20



Innenansicht

Zimmer DG

Bild Nr. 21



Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

Innenansicht

Stauraum im Zimmer DG

Bild Nr. 22



Innenansicht

Schlafzimmer DG

Bild Nr. 23



Innenansicht

Einbauschränk im
Schlafzimmer DG

Bild Nr. 24



Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

Innenansicht

Zimmer DG

Bild Nr. 25



Innenansicht

Schaltkasten DG

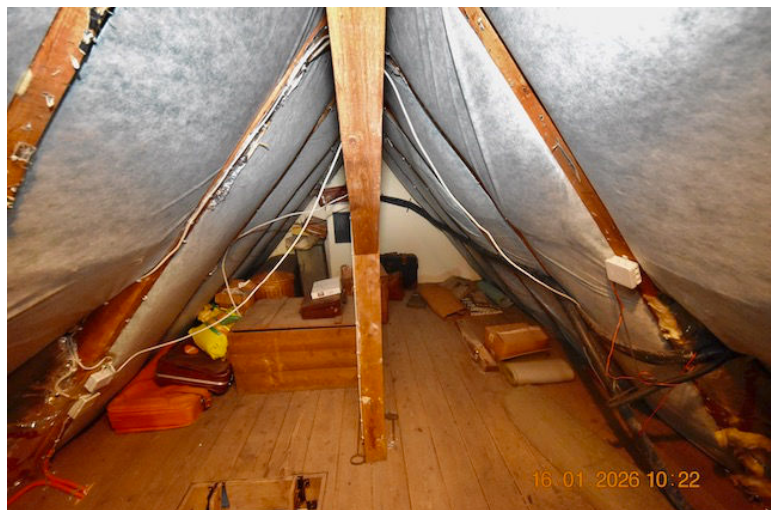
Bild Nr. 26



Innenansicht

Bühne

Bild Nr. 27



Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

Innenansicht

Waschküche mit Aus-
gang in Garten UG

Bild Nr. 28



Innenansicht

Haustechnik in Wasch-
küche UG

Bild Nr. 29



Innenansicht

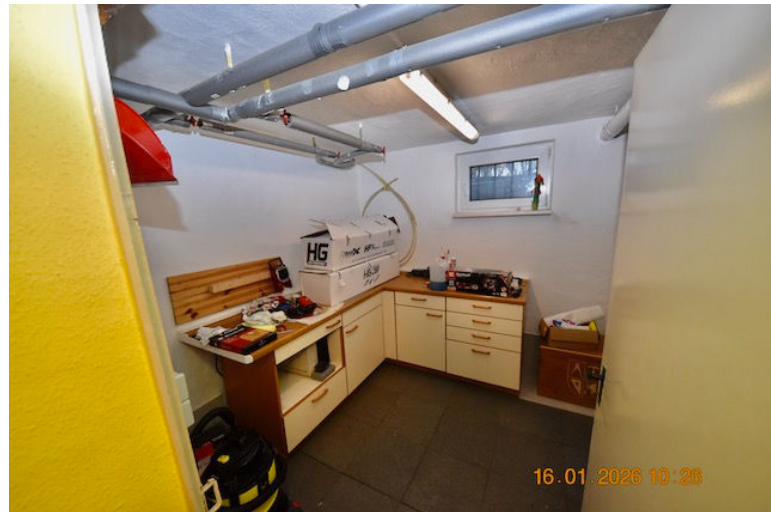
Abstellraum UG
mit Sauna

Bild Nr. 30



Lichtbilder aufgenommen am 16.01.2026

Innenansicht
Werkstatt UG
Bild Nr. 31



Innenansicht
Keller UG
Bild Nr. 32



Innenansicht
Sicherungskasten UG
Bild Nr. 33





Luftbild

