

Sachverständigenbüro Odekerken
Immobilien - Bewertung
Arnd Odekerken

Herr
Max Mustermann
Musterweg 1
60000 Musterstadt

Bankkaufmann, IHK

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Belei-
hungswertermittlung von Standardimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert S gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für Immobilienbewertung D1,
DEKRA zertifiziert

Klosterstraße 15b
61462 Königstein im Taunus

Telefon: 0170 5158717
Internet: www.sib-odekerken.de
E-Mail: ao@sib-odekerken.de

Datum: 14. August 2023
Az.: AO-0001-2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 60000 Musterstadt, Musterweg 1



(Frontansicht)

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15. März 2023 ermittelt mit rd.

1.520.000,00 €

(belastet durch ein Wegerecht).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 500 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Makrolage - Großräumige Lage	6
2.1.2	Mikrolage - Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	11
3.3	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
4.5	Ertragswertermittlung	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31

4.5.3	Ertragswertberechnung.....	34
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	35
4.6	Verkehrswert	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 erstellt, mit der Gültigkeit 01. Januar 2022.

Um den wichtigsten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung – Grundsatz der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV 21) – einzuhalten, kann es im Einzelfall geboten sein, von den Modellvorgaben der ImmoWertV 21 abzuweichen. Dies tritt immer dann ein, wenn sich die Ermittlungsmethode der in diesem Gutachten verwendeten Marktdaten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc.) von denen in der ImmoWertV 21 beschriebenen unterscheiden.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV 21, Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der **Modellkonformität** erforderlich ist.“

Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung 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 (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§40-43 i.V.m. §§ 24-26 ImmoWertV 21). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Musterweg 1, 60000 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterdorf Blatt 1000
Katasterangaben:	Gemarkung Musterdorf Flur 1 Flurstück 12/34 Liegenschaftsbuch 1 Hof- und Gebäudefläche Größe 1.000 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber & Eigentümer:	Herr Max Mustermann Musterweg 1 60000 Musterstadt
	Auftrag vom 01. Februar 2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung
Wertermittlungstichtag:	15. März 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15. März 2023
Tag der Ortsbesichtigung:	15. März 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Max Mustermann (Auftraggeber und Eigentümer) Arnd Odekerken (Sachverständiger)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt – teilweise wurden Kopien erstellt, die im Anhang zu finden sind, der Rest erfolgte durch Einsichtnahme: - Grundbuchauszug vom 15. Februar 2023 - Liegenschaftskarte (s. Anlage 3), Maßstab 1:1000, vom 15. Februar 2023 - Grundrisse (siehe Anlage 4 & 5) sowie zur Einsichtnahme: Ansichten, Schnitt, - Wohnflächenberechnung (siehe Anlage 6) - Energieausweis vom 12. Januar 2023 (gültig bis 11. Januar 2033) Vom Gutachter wurden folgende Unterlagen beschafft bzw. erstellt: - Besichtigungsprotokoll vom 15. Februar 2023 - Auszug Baulastenverzeichnis vom 10. März 2023 – kein Eintrag - Auszug Altlastenkataster vom 10. März 2023 – keine Eintragung - Online Abfrage Denkmalliste vom 10. März 2023 – keine Eintragung - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 10. März 2023 - Abfrage ZÜRS-Hochwassergefährdung vom 10. März 2023 keine Gefährdung - Abfrage DLR-Starkregengefährdung vom 10. März 2023 keine Gefährdung
Gutachtenerstellung unter Verwendung folgender Hilfsmittel:	- Fotokamera (Modell: Apple iPhone 14+ Max) - Kompass (Modell: Apple iPhone 14+ Max) - Laser-Entfernungsmesser (Modell: Bosch GLM 40)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage - Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Musterkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt, ca. x.xxx Einwohner (Stand 31. Dezember 2021)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (siehe Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt ca. 0 km Wiesbaden ca. 0 km Mainz ca. 0 km <u>Landeshauptstadt:</u> Frankfurt am Main ca. 0 km <u>Bundesstraßen:</u> B0 ca. 0 km B400 ca. 0 km B500 ca. 0 km <u>Autobahnzufahrten:</u> A66 ca. 0 km A661 ca. 0 km A3 ca. 0 km A5 ca. 0 km <u>Bahnhof:</u> KVB-Bahn ca. 0 km Musterdorf S0 ca. 0 km Musterhain S0, ca. 0 km Frankfurt HBF ca. 0 km <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt am Main ca. 0 km
Einrichtungen:	In Musterstadt ist nahezu jede notwendige Einrichtung vorliegend. Von einem umfänglichen Ärztehaus über diverse Supermärkte (REWE, EDEKA, ALDI, Netto, Alnatura) bis hin zu diversen Einzelhandelsläden ist alles vorhanden. Ebenso sind alle Schularten von Grundschule bis Gymnasium ebenfalls angesiedelt, sowie zahlreiche Sportvereine.
Demographische Entwicklung (Stand 2020):	Geburtenrate: 8,3% Sterbefälle: 8,4% Familienwanderung: 20,5% Durchschnittsalter: 44,6 Jahre Bevölkerungsentwicklung (letzten 5 Jahre): +4,4%

Indikatoren	2021		Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	16.540	237.041	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	4,4	4,4	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,4	0,9	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,3	8,3	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	8,4	11,0	11,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	0,6	0,8	0,8
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	0,8	1,1	1,5
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,1	-2,7	-1,4
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	81,6	53,9	31,3
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	81,6	49,9	28,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,0	4,0	2,4
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	20,5	16,6	3,2
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-64,4	-29,5	17,2
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-13,5	-4,2	-1,9
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,7	-0,9	-1,6
Durchschnittsalter (Jahre)	44,6	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	47,1	47,7	45,0

Quelle: Demographiebericht vom 10. März 2023, Wegweiser Kommune (Bertelsmann Stiftung)

2.1.2 Mikrolage - Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(siehe Anlage 2)

Das zu bewertende Objekt liegt in einem Villenviertel von Musterstadt, dem sogenannten Musterwald. Der Musterwald gehört zum Ortsteil Musterfeld. Hier ist ein Netto-Supermarkt, eine Bäckerei sowie 2 Restaurants angesiedelt. Ebenso gibt es hier eine Kita, 2 Kindergärten (eines davon bi-lingual) und die Grundschule Am Musterfeld.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

100% Ein- und Zweifamilienhäuser (Villen), (eigene Ortskenntnis)

Beeinträchtigungen:

Die an der Grundstücksgrenze liegende Bundesstraße stellt eine Beeinträchtigung des Grundstücks (Lärmbelästigung) dar.

Topografie:

Leicht schräg, in Süd-West-Richtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 20 m
Mittlere Tiefe: ca. 40 m
Rechteckige Grundstücksform

Ausrichtung:

Süd-West

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ausgebaute Anliegerstraße, kein Bürgersteig vorhanden
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Teer, keine Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Grundstück ist voll erschlossen; elektrischer Strom, Wasser & Abwasser, Gas aus der öffentlichen Versorgung, Kanal- und Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Garage ist eine Grenzbebauung mit dem rechten Nachbarn.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	keine Grundwasserschäden
Altlasten/Bodenlasten:	Kein Verdacht hinsichtlich bestehender Altlasten/Bodenbelastungen (gem. tel. Auskunft vom 11. März 2023, Regierungspräsidium Darmstadt)
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Abteilung II:	unentgeltliches Geh- und Fahrrecht im nördlichen Teil an Grundstücksgrenze (ca. 115 m ²) wird in Kürze eingereicht zu Gunsten der Gemeinde (siehe Anlage 10), notariell eingetragen am 28. November 2021.
Abteilung III:	Keine Eintragung
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Anmerkung:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung (gem. schriftlicher Auskunft des Musterkreises vom 10. März 2023)
Denkmalschutz:	Keine Erwähnung im Verzeichnis (gem. Online-Abfrage auf https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/ vom 11. März 2023)

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan Sxx vom 24. November 2000 (gem. Abruf vom 1. Juni 2023 auf www.musterstadt.de) u.a. folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet I = 1 Vollgeschoss, o = Offene Bauweise, nur Ein-/Zweifamilienhäuser GRZ = 0,18 (Grundflächenzahl)
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Nicht vorhanden (gem. telefonischer Auskunft Bauamt Musterstadt vom 11. März 2023)
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Nicht vorhanden (gem. telefonischer Auskunft Bauamt Musterstadt vom 11. März 2023)

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (B) (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG) beitragsfrei (ebf).
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf Auskünften der Stadt Musterstadt vom 11. März 2023.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage bebaut und wird vom Eigentümer bewohnt.
---------------------------	---

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (siehe auch Anlagen).

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

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

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus und Garage, freistehend, Garage einseitige Grenzbebauung zweigeschossig kein ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	19xx (gem. Angaben des Auftraggebers und bestätigt durch Bauschein, Einsichtnahme in die Bauakte bei der Stadt Musterstadt am 11. März 2023)
Modernisierung:	1994 fand im Rahmen eines Eigentümerwechsel eine umfangreiche Sanierung der Bäder im EG und OG statt, ebenso wurde im EG die Bodenbeläge erneuert. 2010 fand erneut im Rahmen eines Eigentümerwechsel eine umfangreiche Sanierung statt: - Modernisierung aller Bäder (EG, OG) inkl. Gäste-WC mit hochwertigem Porzellan und Armaturen - Grundriss Veränderung im Bereich Esszimmer und Küche (Zusammenlegung) - Neuer Fußboden im Küchenbereich (Granitboden), Treppe und Flur im EG (hochwertige große Fliesen) - Dämmung des Dachbodens mit 14 cm Dämmmaterial - Dämmung der Außenwand mit 12 cm Dämmmaterial - Fliesenverlegung der Terrasse (ca. 60 m ²) - Vorgarten neu angelegt 2019 Erneuerung und Dämmung des Garagendachs 2023 Gas-Brennwert-Therme (Bosch, „Wasserstoff-Ready“) und Austausch aller Fenster mit 3fach Verglasung mit Wärmeschutz, inkl. Eingangstür

Erweiterungsmöglichkeiten:	Augenscheinlich keine Modernisierungs-/Erweiterungsmaßnahmen erforderlich
Außenansicht:	Verputzte Oberflächen (Reibputz, Kalkzementputz)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betondecke mit schwimmendem Estrich (gem. Bauakte)
Kellerwände:	Stahlbeton (gem. Bauakte)
Umfassungswände:	Massiv, mit Außenverputz (gem. Bauakte)
Innenwände:	Tragend: Kalksandstein-Plan-Elemente (gem. Baubeschreibung) Nicht tragend: Rigipsplatte in Ständerbauweise (gem. Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Stahlbeton-Decke (gem. Baubeschreibung)
Hauseingangsbereich:	italienische Designerfliesen Massive Sicherheitstür mit Seitenteilen mit Glaselementen 1-seitig verspiegelt (Wärmeisolierung)
Treppen:	Stahlbetonkonstruktion (gem. Bauakte)
Treppe zum Dachgeschoss:	Ausziehleiter

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Nicht unterkellert
Erdgeschoss:	4 Zimmer, 1 En-Suite Bad, 1 Duschbad, 1 Küche, 2 Hausanschlußräume (HAR)/Hauswirtschaftsraum (HWR), 2 Flure, 1 Haus(neben)eingangstür
Obergeschoss:	2 Zimmer, 1 En-Suite Bad, 1 Gäste-WC, 1 offener Wohn-Ess-Küchenbereich, 1 Flur, 1 Hauseingang, Terrasse (Außenwohnbereich, ca. 60 m ²)
Dachgeschoss:	Begehbar, Abstellfläche

Beschreibungseinheit**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	EG: Teppich, Fliesen, Laminat OG: Massivholzpaket, Granitboden, hochwertige Fliesen
Wandbekleidungen:	EG: Tapete (Erfurt Rauhfaser), gestrichen in weiß, OG: Tapete (Erfurt Rauhfaser), einzelne Wandelemente in Malervlies oliv-grün (Kamin)
Deckenbekleidungen:	EG: Tapete (Erfurt Rauhfaser) OG: teilweise 8 cm abgehängte Deckenelemente, Tapete (Erfurt Rauhfaser)

Küche:

Bodenbeläge:	EG: einfache Fliesen (Baumarkt Qualität) OG: Granitboden, großflächige Fliesen
Wandbekleidungen:	EG: Tapete (Erfurt Rauhfaser) OG: Tapete (Erfurt Rauhfaser), Malervlies in rot gestrichen (Versorgungskamin)
Deckenbekleidungen:	EG: Tapete (Erfurt Rauhfaser) OG: teilweise 8 cm abgehängte Deckenelemente, Tapete (Erfurt Rauhfaser)

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	EG: einfache Fliesen (Baumarkt Qualität) OG: hochwertige Fliesen, Massivholzparkett
Wandbekleidungen:	EG: Tapete (Erfurt Rauhfaser) OG: Tapete (Erfurt Rauhfaser)
Deckenbekleidungen:	EG: Tapete (Erfurt Rauhfaser) OG: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	EG: einfache Fliesen, hochwertige Designboden (Vinyl) OG: hochwertige Fliesen
Wandbekleidungen:	EG: einfache Fliesen, hochwertige Design-Platten in Fliesenoptik (Aluminium) OG: hochwertige Fliesen

Deckenbekleidungen: EG: Tapete (Erfurt Rauhfaser)
OG: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

Terrasse:
Bodenbelag: Fliesen

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoff, 3-fach Verglasung, wärmeisoliert, Rollläden gedämmt

Türen:

Eingangstür: Massive Sicherheitstür mit Seitenteilen mit Glaselementen 1-seitig verspiegelt (Wärmeisolierung)

Zimmertüren: Normale Standardtüren, einfache Ausführung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Gute Ausstattung, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen

Heizung: Gas-Brennwert-Therme (Bosch, „Wasserstoff-Ready“, Baujahr 2023)

Warmwasserversorgung: Über Gasheizung

Sanitäre Installation: EG, Bad 1: 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Dusche, einfach Ausführung
EG, Bad 2: 1 WC (Geberit AquaClean Dusch-WC), 1 Badewanne mit Rainshower Dusche, 1 Waschbecken
OG, Bad: 1 bodentiefe Dusche (Duravit) mit Hans Grohe Rainshower, 1 WC (Duravit Puravida), 1 Waschbecken (Duravit Puravida)
OG, Gäste-WC: 1 WC, 1 kleines Handwaschbecken, Italo-Design

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Offener Kamin mit strukturiertem Carrara Marmor

Küchenausstattung: Hochwertige Küche mit Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade, Spülmaschine, Induktion Kochfeld, Weinkühlschrank (alles von Gaggenau), amerikanischer Kühlschrank (Samsung), Dunstabzug (Gutmann), 13 Jahre alt

Keller und Dach

Keller-ähnliche Räume HAR/HWR:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Verputz

Deckenbekleidungen:	Verputz
Türen:	Stahltür zum Heizungsraum, Rest Holztüren (Standard)
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Naturschiefer
Bodenbeläge im Dachraum:	Estrich

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Terrasse große Elektrische Markise Kamin
Besondere Einrichtungen:	Küche
Belichtung und Besonnung:	Sehr gute Belichtung, Garten mit Süd Ausrichtung, Terrasse mit Süd-West Ausrichtung
Grundrissgestaltung:	Zeitgemäß 1960, Modernisierung 2010
Bauschäden und Baumängel:	Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Bauschäden bzw. -mängel festgestellt bzw. angezeigt.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Im Ortstermin wurde keine den Wert wesentlich beeinflussenden wirtschaftlichen Wertminderungen festgestellt bzw. angezeigt.
sonstige Besonderheiten:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich als gut zu bezeichnen; lediglich Maler-/Lackierarbeiten könnten in Betracht gezogen werden.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen unterirdisch vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegbefestigung
- Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- großzügige Gartenanlage, Park-ähnlicher Charakter, aufwendige Bepflanzung
- Einfriedung durch Stabzaun, Maschendrahtzaun und Hecke
- Vorgarten ähnelt augenscheinlich dem eines japanischen Garten, ebenso sind asiatische Elemente auf der Terrasse wiederzufinden

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 60000 Musterstadt, Musterweg 1 zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	1	1000	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt	1	12/34	1.000 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

Die Daten liegen in guter Qualität vor. Sie wurden dem Immobilienmarktbericht (IMB 2023 vom GAA [5]) entnommen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bei Grundstücken ist der Zuschnitt grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Ein nachteilig geschnittenes Grundstück (z. B. sehr schmales/schlauchförmiges Grundstück) kann die bauliche (Aus)Nutzung einschränken bzw. diese gänzlich verhindern. Umgekehrt kann ein vorteilhafterer Grundstückszuschnitt gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück den (Boden)Wert erhöhen, da hierdurch ggf. eine bessere bauliche (Aus)Nutzung ermöglicht wird.

Die Definition des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe hinsichtlich des Zuschnitts des Richtwertgrundstücks. Mittels Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der vorherrschende Grundstückszuschnitt ermittelt und die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechend ergänzt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für den Musterweg 1, 60000 Musterstadt (durchschnittliche Lage) **850,00 €/m²** zum **Stichtag 01. Januar 2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15. März 2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	offen
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 850,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01. Januar 2022	15. März 2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	schlechtere Lage	× 0,90	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	E3
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	E4
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 765,00 €/m ²	E5

Fläche (m ²)	500	1.000	×	0,92	E6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	E7
Bauweise	offen	offen	×	1,00	E8
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 703,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 703,80 €/m²	
Fläche	×	1.000 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 781.921,80 € rd. 782.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15. März 2023 insgesamt **782.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe. Gem. telefonischer Auskunft beim GAA vom 10. März 2023 ist keine Veränderung aufgrund von einem stagnierenden Markt vorhanden.

E2

Das Grundstück liegt am Rand der Bodenrichtwertzone, direkt neben der Bundesstraße B000 (geringe Lärmbelästigung). Im Vergleich zur gesamten Bodenrichtwertzone wird daher ein Sachverständiger Abschlag von 10% als marktüblich angesehen und angesetzt.

E3, E4, E7, E8

Bewertungsgrundstück entspricht dem Richtwertgrundstück, keine Anpassung notwendig (ebenfalls geprüft: gem. telefonischer Auskunft beim GAA vom 10. März 2023 ist keine Veränderung vorhanden).

E5

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E6

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt der vom GAA mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Berechnung: $0,92/1 = 0,92$

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau:

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten können zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgrößen der Bewertungsobjekte von der Richtwertdefinition angewendet werden.

Grundstücksfläche (m ²)	200	250	300	350	400	450	500	550	600
Umrechnungskoeffizient	1,11	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	1	0,99	0,98
Grundstücksfläche (m ²)	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050
Umrechnungskoeffizient	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,92
Grundstücksfläche (m ²)	1100	1150	1200	1250	1300	1350	1400	1450	1500
Umrechnungskoeffizient	0,92	0,91	0,91	0,9	0,9	0,9	0,89	0,89	0,89

(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich HTK, MTK, RTK und Limburg-Weilburg)

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOGs) abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige

Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an

den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	910,00 €/m² BGF	544,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	410,75 m²	32,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	8.000,00 €	0,00 €
Zuschlag für besondere Einrichtungen	17.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	398.782,50 €	17.408,00 €
Baupreisindex (BPI) 15. März 2023 (2010 = 100)	171,8	171,8
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	685.108,34 €	29.906,94 €
Regionalfaktor	1,000	1,000
Alterswertminderung		
• Modell	Linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	43 Jahre	43 Jahre
• prozentual	38,57 %	38,57 %
• Faktor	0,6143	0,6143
vorläufiger Gebäudesachwert	420.862,05 €	18.371,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	439.233,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 26.354,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 465.587,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 782.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.247.587,91 €
Sachwertfaktor	× 1,24
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.547.009,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.140,55 €
Sachwert	= 1.544.868,46 €
	rd. 1.540.000,00 €

Der **Sachwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.März 2023 insgesamt **1.540.000,00 €**.

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt (siehe Anlage 8).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind

(Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				0,5	0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %				0,8	0,2
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %				0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	2,2 %	41,1 %	44,5 %	12,2 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung

Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Standardstufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

1.32 EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	2,2	15,18
3	790,00	41,1	324,69
4	955,00	44,5	424,98
5	1.190,00	12,2	145,18
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,7			= 910,03

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

910,03 €/m² BGF

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 910,03 €/m² BGF
rd. 910,00 €/m² BGF

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	20,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

14.1 Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	80,0	388,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 544,00
gewogener Standard = 4,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 544,00 €/m² BGF
rd. 544,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Für den Kamin wurde dementsprechend pauschal 8.000,00 € angesetzt.

Anmerkung: Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Zuschlag besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Für die Küche wurden dementsprechend pauschal 15.000,00 € und für die Markise 2.000,00 € angesetzt, in Summe 17.000,00 €.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (Regionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Zurzeit beträgt dieser 1,0.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Berechnung:

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag 15. März 2023: 1,547

Baupreisindex zum Basisjahr NHK 2010: 0,901

Formel: (BPI am WES / BPI im Basisjahr)

aktueller BPI: $1,547 / 0,901 = \underline{\underline{1,718}}$

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden modellkonform nach dem Sachwertmodell Hessen (IMB 2023 des GAA [5]) berechnet: 5%.

Es erfolgt ein Aufschlag von +1% begründet durch hochwertige Einfriedung sowie der üppigen und aufwendigen Begrünung und der Wertigkeit der Bepflanzung (u.a. japanische Zierpflanzen, alte Hortensienstämme (30 Jahre, lt. Aussage des Eigentümers).

Berechnung: 5% nach Modell + 1% Aufschlag = 6%

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (439.233,88 €)	26.354,03 €
Summe	26.354,03 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde modellkonform und entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage des IMB 2023 des GAA [5] (Seite 126), dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst (siehe auch dieses Gutachten, Seite 28 „Sachwertfaktor“).

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude:

Einfamilienhaus + Garage*

(*Einfamilienhaus (Baujahr 1960) und Garage (Baujahr 1994) bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden als ein zusammengehörendes Objekt in der Ermittlung der Restnutzungsdauer betrachtet)

Das 1960 (gemäß Bauakte) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B08
Summe		15,0	0,0	

B01

2010 erfolgte eine umfangreiche Dachdämmung mit 14 cm Dämmmaterial, verlegt auf dem Dachboden.

B02

2023 erfolgte ein Austausch sämtlicher Fenster inkl. Rollläden durch 3-fach verglaste und wärmeisolierte Fenster. Die neuen Rollläden sind ebenfalls gedämmt, inkl. der Rollladenkästen

B03

2010 und 2023 wurden diverse Wasserleitungen erneuert. Dies erfolgte durch Grundrissänderungen (2010) und durch Erneuerung der Gas-Heizung.

B04

2023 wurde die alte Heizung (Bj. 1993) durch eine neue Gasheizung, welche den gültigen gesetzlichen Vorschriften vollumfänglich entspricht, ausgetauscht. Ebenso hat eine Isolierung aller Leitungen stattgefunden.

B05

2010 wurden die Außenwände mit 12 cm Dämmmaterial gedämmt.

B06

2010 wurde das Gäste-WC und das Bad im OG vollumfänglich saniert (Grundrissänderung) und mit hochwertigem Porzellan und Armaturen bestückt (Duravit Puravida).

2022 wurde das Bad im EG vollumfänglich saniert und mit hochwertigem Porzellan und Armaturen bestückt.

B07

2010 wurde in Teilbereichen (Küche: Granit, Flur und Treppe: Fliesen) der Bodenbelag erneuert.

B08

2010 erfolgt im Rahmen einer großen Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme eine Grundriss Umgestaltung. Die kleine Küche wurde in den großen Wohnraum integriert, so daß eine große Wohnraumküche mit Kamin entstand. Das Badezimmer im OG wurde als En Suite Bad in das Schlafzimmer integriert.

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1960 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 63 Jahre =) 7 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Berechnung der Restnutzungsdauer (gem. ImmoWertV):

Formel für die Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$

Auszug aus ImmoWertV 21, Anhang 2 Tabelle 3:

Modernisierungspunkte	A	b	c	Ab einem relativen Alter von
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%*

$$RND = 0,278 \times 63^2 / 70 - 0,617 \times 63 + 0,9485 \times 70$$

RND = 43 Jahre

* Anmerkung: Da ein relatives Alter von 90,00% (=Alter/GND*100% = 63/70*100%) vorliegt wird der Mindestwert von 13% überschritten. Aus diesem Grund führen die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der RND.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (43 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 43 Jahre =) 27 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 27 Jahren =) 1996.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 43 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1996

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde auf Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses (vgl. Grundstücksmarktbericht [5]) unter sachverständiger Würdigung und Anpassung ermittelt.

Für den vorläufigen Sachwert von 1.258.774,00 € und dem lageangepassten beitragsfreien Bodenrichtwert zum Stichtag von 765 €/m² wird kein Sachwertfaktor angegeben. Dieser liegt außerhalb des tabellierten Bereichs.

freistehende EFH / ZFH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau									
vorläufiger Sachwert [€]	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 149 €/m²	150 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 899 €/m²	ab 900 €/m²	
	(50 €/m²)	(125 €/m²)	(175 €/m²)	(250 €/m²)	(350 €/m²)	(450 €/m²)	(600 €/m²)	(800 €/m²)	(1000 €/m²)	
150.000	1,65									
200.000	1,44	1,75								
250.000	1,30	1,58	1,68	1,75						
300.000	1,19	1,45	1,54	1,64	1,73	1,82				
350.000	1,11	1,34	1,43	1,55	1,65	1,73				
400.000	1,04	1,26	1,34	1,47	1,58	1,66	1,80			
450.000	0,99	1,19	1,26	1,41	1,52	1,60	1,71			
500.000			1,20	1,35	1,47	1,55	1,64	1,79		
550.000				1,30	1,43	1,51	1,57	1,73		
600.000					1,39	1,47	1,52	1,68		
650.000						1,43	1,47	1,63		
700.000						1,40	1,42	1,58	1,72	
750.000							1,38	1,54	1,69	
800.000							1,34	1,51	1,66	
850.000							1,31	1,48	1,64	
900.000								1,44	1,62	
950.000								1,42	1,60	
1.000.000								1,39	1,58	
1.050.000								1,37	1,56	
1.100.000								1,34	1,54	
1.150.000									1,52	
1.200.000									1,51	

Nach sachverständiger Einschätzung und einer vorsichtigen Extrapolation wird ein Sachwertfaktor von **1,24** für angemessen und geeignet angesehen und in der Sachwertermittlung angesetzt.

Begründung/Berechnung:

In der Tabelle erkennt man folgende Zusammenhänge:

- je höher der vorläufige Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor
- je höher das Bodenwertniveau, desto höher der Sachwertfaktor
- im höherpreisigen Bodenrichtwertniveau vergrößern sich die Wertabstände bei gleichem vorläufigem Sachwert
- die Sachwertfaktoren werden für den Mittelwert der Bodenrichtwertspanne aufgeführt

Bei einer vorsichtigen Extrapolation würde sich in der Spalte für 800 €/m² lageangepasster Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag ein Sachwertfaktor von 1,27 ergeben:

vorläufiger Sachwert	Bodenricht- wertniveau	
	800 €/m ²	Differenz
1.000.000	1,39	
		-2
1.050.000	1,37	
		-3
1.100.000	1,34	
		-2
1.150.000	1,32	
		-3
1.200.000	1,29	
		-2
1.250.000	<u>1,27</u>	

(Anmerkung: Die Interpolation auf den vorläufigen Sachwertfaktor auf Basis von 1.258.744,00 € ergibt 1,2652' aufgerundet ebenfalls 1,27)

Aufgrund des beim Bewertungsobjekt vorliegenden geringeren lageangepassten Bodenrichtwerts am Wertermittlungstichtag von 765 €/m² würde dieser Sachwertfaktor noch etwas geringer ausfallen:

vorläufiger Sachwert	Bodenricht- wertniveau	Bodenricht- wertniveau	Differenz
	600 €/m ²	800 €/m ²	
750.000	1,38	1,54	-1,6
800.000	1,34	1,51	-1,7
850.000	1,31	1,48	-1,7

Der vorsichtigen Extrapolation zur Folge würde die Differenz zwischen Bodenrichtwertniveau von 600 €/m² zu 800 €/m² 1,7 betragen. Der vorsichtig extrapolierte Sachwertfaktor beträgt dann bei einem Bodenrichtwertniveau von 600 €/m² 1,27 – 1,7 = 1,1.

Durch erneute Interpolation der beiden Werte erhält der Sachverständige für das zu bewertende Objekt einen Sachwertfaktor von 1,24025 (**rd. 1,24**) für sachgerecht und plausibel.

Interpolation			
600	765	800	
1,1	1,24025	1,27	

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-2.140,55 €
• Dienstbarkeit (Wegerecht) -12.140,55 €	
• Terrasse +10.000,00 €	
Summe	-2.140,55 €

Erläuterungen zu den Sonstigen Rechten und Belastungen

Unentgeltliches Geh- und Fahrrecht im nördlichen Teil an Grundstücksgrenze (ca. 115 m²) wird in Kürze eingereicht zu Gunsten der Gemeinde (siehe Anlage 10), notariell eingetragen am 28. November 2021.

Berechnung:

belastete Grundstücksgröße: 115 m²

bereinigter Bodenrichtwert: 703,80 €/m²

Vertretbare Nutzungseinschränkung: 15%*

Dienstbarkeit: 115 m² x 703,80 €/m² x 15% = **€ 12.140,55 €**

*Quelle: Lehrbuch „Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar“, sowie bestätigt durch Kleiber: mittlere Einschränkung = Wertminderungsquote Wegerechtsfläche: 15-30%

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für die Terrasse wurden dementsprechend pauschal **10.000,00 €** angesetzt.

Anmerkung: Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Haus	250,75		12,50	3.134,38	37.612,56
Garage	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe				1,00		3.184,38	38.212,56

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	38.212,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.640,38 €
jährlicher Reinertrag	= 33.572,18 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 782.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 12.512,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.060,18 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,917
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 651.117,59 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 782.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.433.117,59 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 1.433.117,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.140,55 €
Ertragswert	= 1.430.997,04 €
	rd. 1.430.000,00 €

Der **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.März 2023 insgesamt **1.430.000,00 €**.

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir in Anlehnung an die WoFIV durchgeführt (siehe Anlage 4-6).

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde gem. Mietspiegel 2023 der Stadt Musterstadt ermittelt und beträgt € 12,50.

Bewirtschaftungskosten

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

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

- für die Mieteinheit Haus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	3.385,13
Mietausfallwagnis	2,00	----	752,25
Summe			4.481,38 (ca. 12 % des Rohrertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00		12,00
Summe			159,00 (ca. 27 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Ertragswertmodell Hessen des IMB 2023 des GAA [5] bestimmt:

Ertragswertmodell Hessen							
	Wohnnutzung			Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)		Büro- / Verwaltung	Verbraucher- märkte	Gewerbe / Industrie
Datenmaterial	Kaufkäufe von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungs- dauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungs- dauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen 						

* Gewerbe- / Industrie - Gebäude sind z.B. Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabriken, Lagerhallen

Folgende Modellparameter werden für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zu Grunde gelegt	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL.
Wohn- und Nutzfläche	Die vermietbare Fläche ergibt sich aus den geprüften Käuferangaben (Fragebogen).
Miete	Die Miete wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (MIKA) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.
Bodenwert	Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2020 bzw. 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde.
Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 19 ImmoWertV vom 19.05.2010)	Zur Ermittlung des jährlichen Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Jahresrohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 87,5). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst. Zur Orientierung werden die Bewirtschaftungskosten in der Ergebnistabelle als prozentualer Wert des Rohertrags zusätzlich angegeben.

Daraus ergibt sich nun folgender Liegenschaftszins:

9.3.1 Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser

Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Marktbereich 1									
2022	0,4	1,0	32,6	5,6	86	6,87 (5,15 - 9,50)	175 (45 - 390)	37	21
Marktbereich 2									
2022	0,6	0,9	26,7	5,8	131	5,12 (2,90 - 9,83)	59 (21 - 135)	35	27
Marktbereich 3									
2022	0,8	0,9	29,9	5,7	145	6,94 (3,91 - 10,34)	176 (30 - 580)	36	21
Marktbereich 4									
2022	1,1	0,8	34,5	5,6	106	9,19 (5,88 - 12,34)	485 (110 - 1.000)	42	16
Marktbereich 5 (BRW < 700 €/m²)									
2022	1,1	0,6	34,3	5,2	117	9,69 (5,89 - 13,60)	553 (255 - 688)	36	15
Marktbereich 5 (BRW ≥ 700 €/m²)									
2022	1,6	0,6	33,9	5,8	163	11,91 (7,89 - 17,20)	953 (700 - 1.400)	41	12
Marktbereich 6									
2022	1,1	0,6	31,5	5,5	69	6,80 (3,98 - 9,71)	226 (33 - 600)	40	20

(Quelle: S. 139, Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für HTK, MTK, RTK, Landkreis Limburg-Weilburg [5])

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist gem. IMB 2023 des GAA [5] entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das gem. IMB 2023 des GAA [5] beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen		-2.140,55 €
• Dienstbarkeit	-12.140,55 €	
• Terrasse	+10.000,00 €	
Summe		-2.140,55 €

Erläuterungen zu den Sonstigen Rechten und Belastungen

(siehe Sachwertverfahren)

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.540.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **1.430.000,00 €**.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,80 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,20 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor sowie örtlicher Mietpreis, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,20 (b) beigemessen.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[1.540.000,00 \text{ €} \times 0,80 + 1.430.000,00 \text{ €} \times 0,20] \div 1,00 = 1.518.000,00 \text{ €}$, rd. **1.520.000,00 €**.

Da der zur Stützung ermittelte Ertragswert (-7,7%) innerhalb der üblichen Schwankungsbreite von 10% liegt, bestätigt dieser den primär ermittelten Sachwert. Dieser wird somit als Marktwert gem. § 194 BauGB festgesetzt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück und belastet durch ein Wegerecht im

Musterweg 1 60000 Musterstadt

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	1	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterstadt	1	12/34

wird zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023 mit rd.

1.520.000,00 €

in Worten: einmillionfünfhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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



Königstein im Taunus, den 14. August 2023

(Arnd Odekerken)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwerttrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

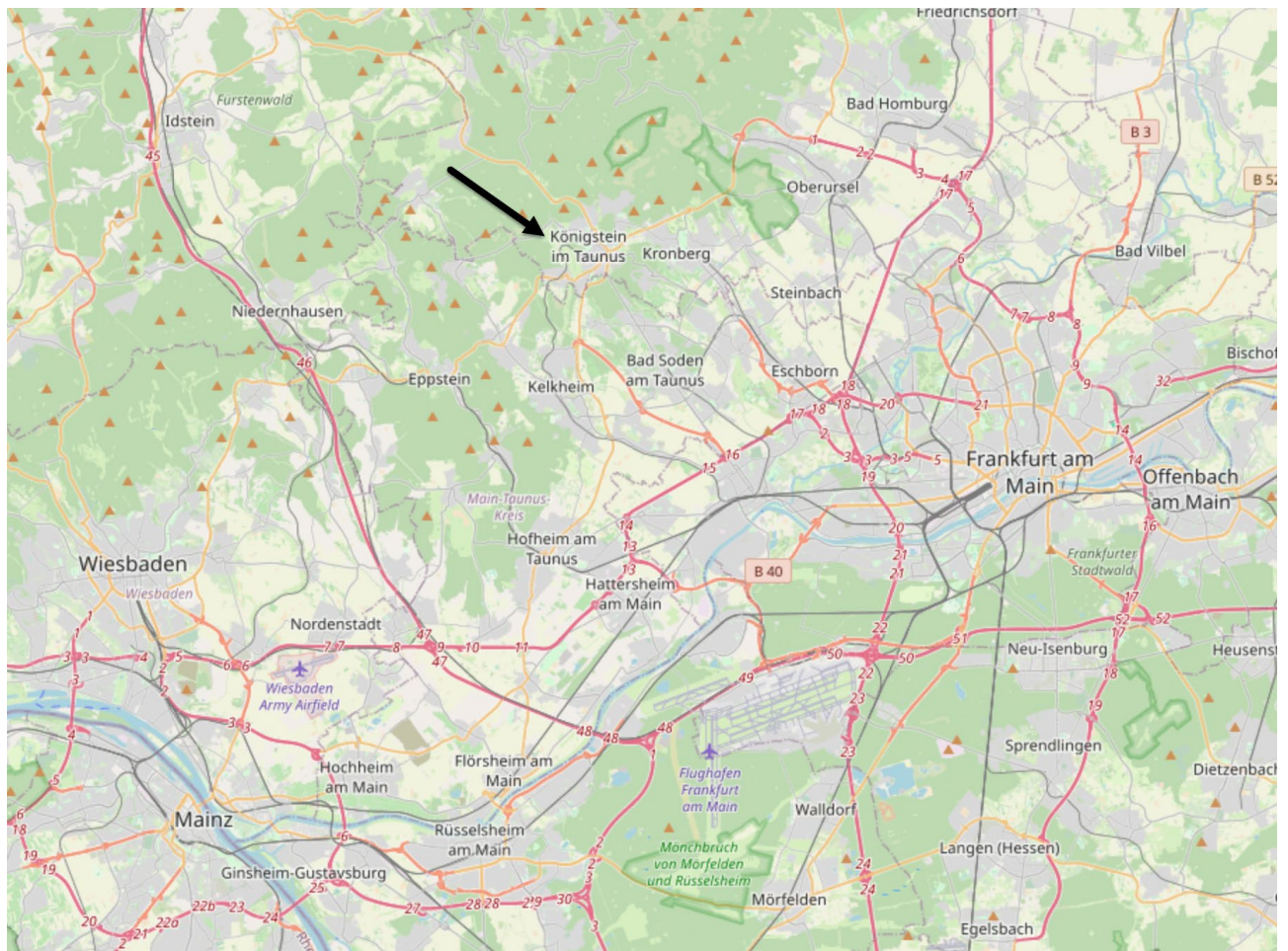
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [5] Immobilienmarktbericht 2023 für den Musterkreiskreis, Gutachterausschuss für Immobilienwerte, Hessen

5.3 Verwendete fachspezifische Software

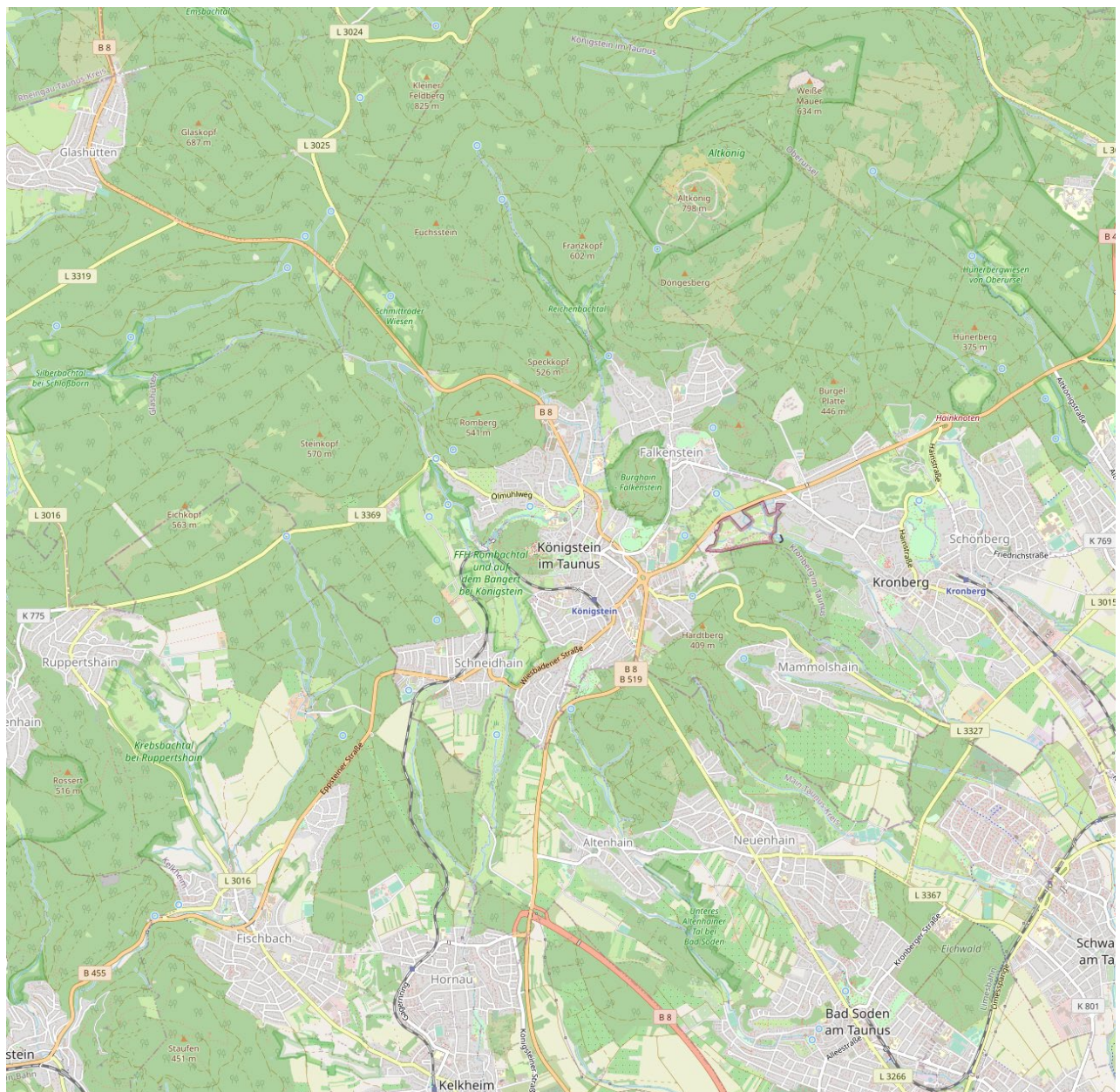
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juli 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte – Makrolage
- Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte – Mikrolage
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Abbildung Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 5: Abbildung Grundriss Obergeschoss
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 8: Fotos vom Objekt
- Anlage 9: Karte für das noch einzutragende Wegerecht

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte – Makrolage

(Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)

Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte – Mikrolage

(Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

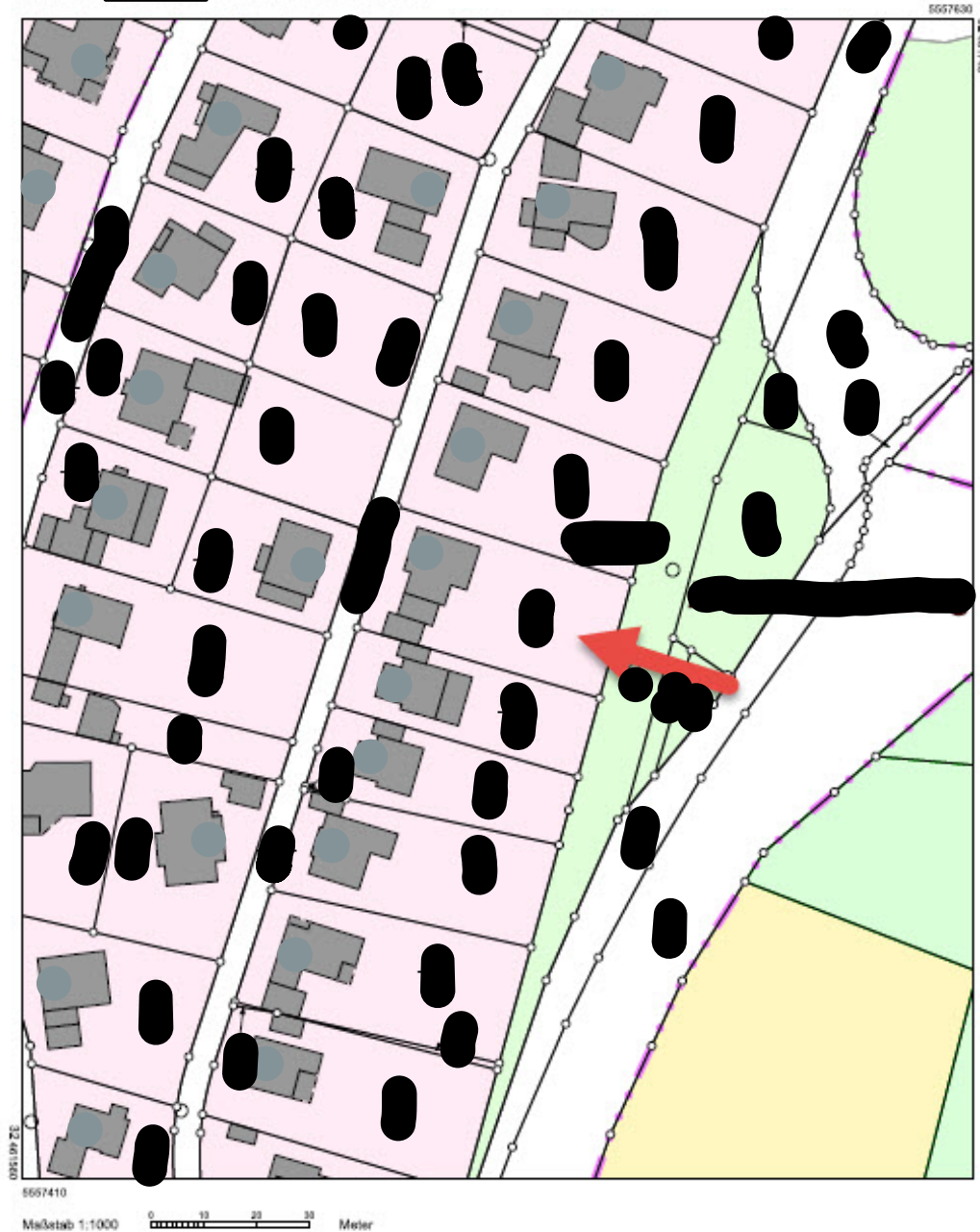
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück:
Flur:
Gemarkung:

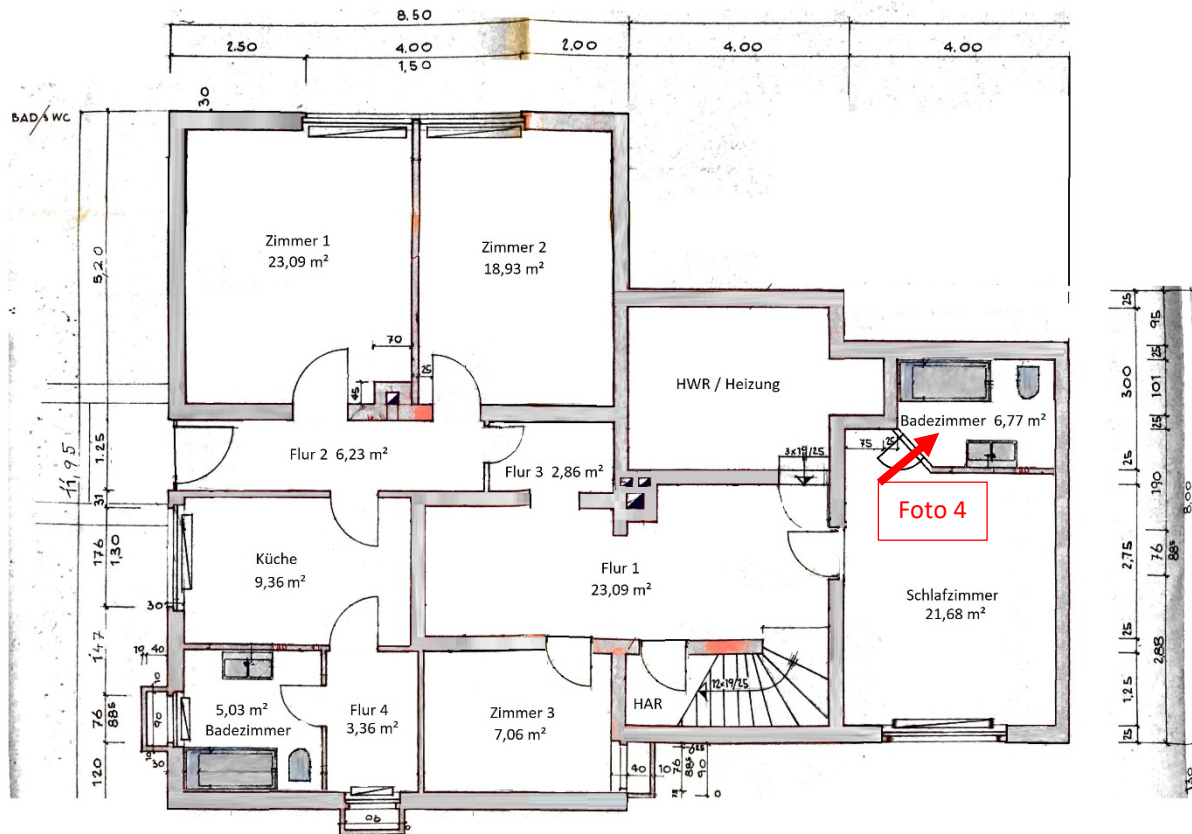
Gemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

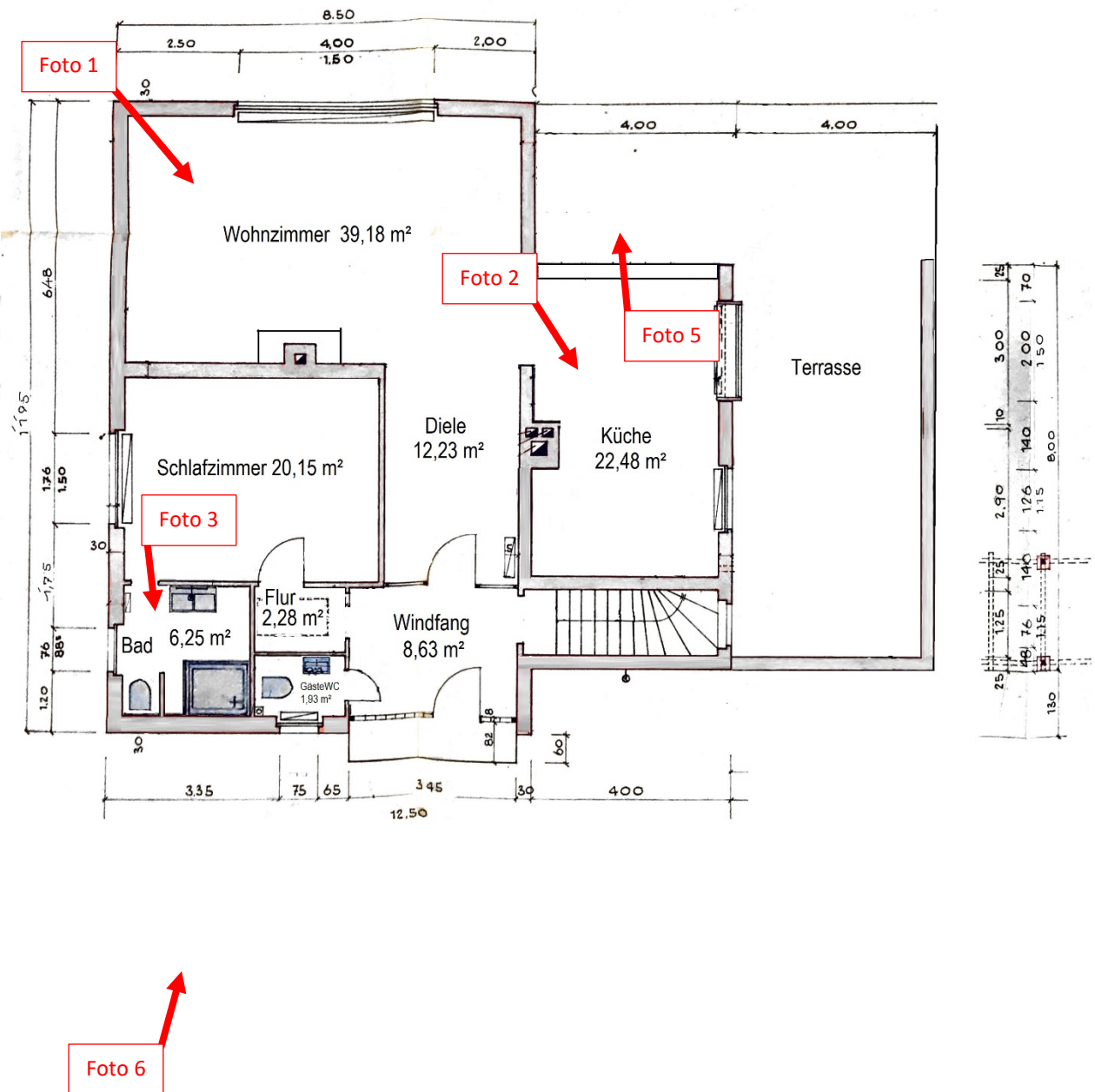
Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 15.02.2023
Antrag: 202098684-1



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anlage 4 : Abbildung Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5 : Abbildung Grundriss Obergeschoss



Anlage 6: Wohnflächenberechnung**Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV**

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: [REDACTED]

	Länge (m)	Breite (m)	Abzug (m)	Abzug (m)	Abzug (m)	Abzug (m)	Faktor	m²
Erdgeschoss								122,62
Schlafzimmer	4,31	5,11	0,45	0,70				21,68
Badezimmer	3,15	2,15						6,77
Flur 1	2,42	7,55						18,27
Zimmer 1	4,44	5,20						23,09
Zimmer 2	3,64	5,20						18,93
Flur 2	4,98	1,25						6,23
Flur 3	2,29	1,25						2,86
Küche	4,14	2,26						9,36
Badezimmer	2,50	2,01						5,03
Flur 4	1,67	2,01						3,36
Zimmer 3	3,51	2,01						7,06
Obergeschoss								128,12
Wohnzimmer	7,90	5,02	1,00	0,44				39,18
Schlafzimmer	5,26	3,83						20,15
Bad	2,41	2,60						6,25
Flur	1,90	1,20						2,28
Gäste-WC	1,60	1,21						1,93
Windfang	3,45	2,50						8,63
Diele	4,40	2,78						12,23
Küche	6,00	3,82	1,00	0,44				22,48
Terrasse	5,00	4,00					0,25	5,00
Terrasse	10,00	4,00	0,00	0,00			0,25	10,00
Wohnfläche gesamt:								250,75

Nach Wohnflächenverordnung WoFIV. Als Berechnungsgrundlage wurde das örtliche Aufmaß des fertiggestellten Wohnraums berechnet, daher ist kein Putzabzug nach §3 Abs. 1 WoFIV vorzunehmen. Durchgehende Wandnischen und Loggias im 1. - 3. OG wurden zur Wohnfläche hinzugerechnet. Ein Abzug von der Wohnfläche wurde bei Kaminen und durchgehenden Wandvorsprünge angewendet. Wohnwertfaktoren nach WoFIV (f=0,5) wurden bei Grundflächen mit einer lichten Höhe von $\geq 1\text{ m}$ und $< 2\text{ m}$ berücksichtigt.

Königstein, 30. Juni 2023



(Arnd Odekerken)
Geprüfter Immobilien Bewerter (Sprengnetter)

Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche**Brutto-Grundfläche (BGF)** gemäß der den NHK 2010 zugrunde liegenden Ermittlungsmethode**Gebäude:** Haus

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen

auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß☐ Rohbaumaßen☐ Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)	
1	EG			12,50	8,50	106,25	
2	EG-Anbau			8,00	4,00	32,00	
3	OG			12,50	8,50	106,25	
4	OG Anbau			8,00	4,00	32,00	
5	DG			12,50	8,5	106,25	
6	EG-Anbau			7,00	4,00	28,00	
7							
8							
9							

Brutto-Grundfläche insgesamt **410,75** m²**Gebäude:** Garage

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Doppelgarage			8,00	4,00		32,00			
2										

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt **32,00** m²

Anlage 8: Fotos vom Objekt



Foto 1: Wohnzimmer OG



Foto 2: Küche OG



Foto 3: Badezimmer OG



Foto 4: Badezimmer EG



Foto 5: Straßenansicht



Foto 6: Blick auf die Terrasse in den Garten

Anlage 9: Karte für das noch einzutragende Wegerecht

