

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht

Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

68149 Mannheim

Datum: 31.07.2024

AZ.: MA 3K237/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit zwei

**Wohngebäuden und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 69198 Schriesheim, Talstr. 143**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.06.2024 ermittelt mit rd.

425.000 €

Dieses Gutachten besteht aus **53** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **17** Seiten. Das Gutachten wurde in **fünf** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	5
1.5	Fragen des Gerichtes.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Wohngebäude links.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Wohngebäude rechts.....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen.....	12
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.4	Scheune.....	14
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen.....	14
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
3.5	Garage.....	15
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.5.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.6	Nebengebäude.....	15
3.7	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“.....	18
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“.....	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3	Sachwertberechnung.....	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	23

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.5.3	Ertragswertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hangfläche“	31
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hangfläche“	31
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	31
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.8.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.8.4	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Wohngebäuden und Nebengebäuden (Scheune, Doppelgarage)
Objektadresse:	Talstr. 143, 69198 Schriesheim
Katasterangaben:	Gemarkung Schriesheim, Flurstück 449, Fläche 1.540 m ² (hiervon Baulandfläche 573 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht 68149 Mannheim Auftrag vom 10.05.2024 (Datum des Beschlusses)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung)
Wertermittlungsstichtag:	04.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	04.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.02.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Lageplan über Geoportal Baden-Württemberg
- Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal
- Bauakten (auszugsweise)
- Berechnung der Gebäudeflächen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen
- Sanierungsgebietssatzung vom 24.10.2018
- Auskunft aus der Altlastenkartei

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (Grundbucheintrag vom 29.11.2018). Nach BauGB § 153 Abs.1-4 wäre außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zu ermitteln. Dieser unterscheidet sich darin, dass keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen berücksichtigt werden dürfen, solange die sogenannten Ausgleichsbeträge für die aus der Sanierung resultierenden Bodenwertsteigerungen nicht angefordert und beglichen sind. Die Gemeinde verzichtet aber grundsätzlich auf die Erhebung solcher Ausgleichsbeträge (vereinfachtes Verfahren), sodass auch außerhalb der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine (wesentlichen) Veränderung der Verfahrensergebnisse zu erwarten wäre. Im Folgenden wird hierauf kein weiterer Bezug genommen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	eigengenutzt
Hausverwalter:	entfällt
Zwangsverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör, Maschinen:	keine
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten):	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor
Altlasten:	kein Verdacht

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schriesheim (ca. 15.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim ca. 20 km, Heidelberg ca. 10 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 130 km
	<u>Bundesstraßen:</u> B 3 vorort
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 (Ladenburg) ca. 2 km
	<u>Bahnhof:</u> Heidelberg, Ladenburg
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt ca. 70 km, Mannheim ca. 15 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsausgang Richtung Altenbach. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,8 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; frühere Kleinsthöfe
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr – seit der Inbetriebnahme des Kranichtunnels stark reduziert)
Topografie:	Baulandfläche eben; Restfläche stark hängig (zum Branich hin aufsteigend)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 90 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.540 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; beiderseitig schmale Gehwege vorhanden; stark eingeschränkte Parkmöglichkeiten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung der Gebäude; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises (Wasserrechtsamt) vom 04.06.2024 besteht <u>kein</u> Altlastenverdacht Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.02.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II und III des Grundbuchs, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsvermerk vom 29.11.2024 (vereinfachtes Verfahren ohne Ausgleichszahlungen) Der Eintrag ist nicht wertrelevant. <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Schriesheim vom 28.05.2024 enthält das Baulastenverzeichnis <u>keine</u> Eintragungen.
---------------------------------------	---

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Teilbebauungsplan "Talstraße" von 1964, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

- Baugrenzen zur Talstraße

Diese Baugrenzziehung wurde getroffen zur Verbreiterung der Talstraße auf durchgehend 9,50 m. Die Verbreiterung wurde nie vollzogen und ist spätestens mit Inbetriebnahme des Branichtunnels obsolet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist nach schriftlicher Auskunft der Stadt Schriesheim vom 28.05.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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 und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakte ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Teilfläche: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21); Teilfläche: "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Nach schriftlicher Mitteilung der Stadt Schriesheim vom 28.05.2024 sind alle Erschließungskosten abgerechnet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden, einer Scheune und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist überwiegend eigengenutzt. Der Wohnbereich im rechten Wohngebäude im EG steht leer

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

3.2 Wohngebäude links

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Wohngebäude mit Lager- und Nutzräumen im EG, tlw. unterkellert
Baujahr:	Ursprungsbaujahr nicht feststellbar; vermitteltes Baujahr zur Bewertung: 1970
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 48 m ² ; die Nutzfläche (Lager- und Funktionsräume) beträgt rd. 25 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 100 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Kellergeschoss:

Kellerraum, Heizungsanlage für beide Wohngebäude

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Bad; Waschküche, Lagerräume

Obergeschoss:

Wohnbereich

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	überwiegend Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton, Schwemmsteinmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken mit Füllung
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Glasbausteine
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> flachgeneigtes Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen / Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 3 x 2.000 Liter <u>Hinweis:</u> diese Heizungsanlage versorgt auch das Wohngebäude rechts. Nach Aussage der Bewohner gibt es immer wieder Probleme mit der Versorgungskapazität.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	dezentral, Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	einfache Beläge, wie Linoleum o. ä.
Wandbekleidungen:	Wandputz, überwiegend mit Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Herstelltdaten in 1984); Rolläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz, außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Grundrissgestaltung:	individuell, Durchgangszimmer

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	eingeschränkt (überwiegend hofseitige Belichtung)
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus (Dach, vermutlich ange-trocknet) und im KG (Ursache nicht feststellbar, vermutlich Re-genwassereintritt)
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend.

3.3 Wohngebäude rechts

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Wohngebäude, tlw. unterkellert
Baujahr:	Ursprungsbaujahr nicht feststellbar; vermitteltes Baujahr zur Bewertung: 1970
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 108 m ² (rechnerisch ermittelt mit 75 % der Grundflächen im EG und OG); die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 216 m ² (72 m ² Gebäudefläche x 3); die Fläche des als Hobbyraum gewerteten DG beträgt ca. 25 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Kellergeschoss:

Kellerraum (nicht besichtigt)

Erdgeschoss:

Wohnräume, Bad (ein Raum ohne natürliche Belichtung)

Obergeschoss:

Wohnräume, Küche, Bad; Übergang zum Wohnzimmer im OG der Scheune

Dachgeschoss:

Hobbyraum (gemäß Baugenehmigung: Speicherraum)

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Keller:	Beton, Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinstufen; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; Glasbausteine

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung (befindet sich im Wohngebäude links); Flachheizkörper mit Thermostatventilen; <u>Hinweis:</u> Nach Aussage der Bewohner gibt es immer wieder Probleme mit der Versorgungskapazität.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	dezentral, Boiler (Elektro)

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend einfache Beläge
Wandbekleidungen:	überwiegend Wandputz, Raufasertapeten mit Anstrich; Bäder gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Stahl mit Isolierverglasung (Herstelldaten 1981); Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz, außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch; leicht modifiziert, im OG mit Übergang zum Wohnzimmer im OG der Scheune

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	eingeschränkt
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Räume ohne Tageslicht
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Scheune

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	tlw. zweigeschossige Scheune
Baujahr:	nicht feststellbar
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 15 m ² ; die Nutzfläche beträgt 60 m ² (incl. Garage); die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 144 m ² (Grundfl. x 2)
Außenansicht:	tlw. Sichtmauerwerk gestrichen; tlw. Holzvertäfelungen

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Erdgeschoss:

Werkstatträume, Garage mit Metallkipptor

Obergeschoss:

Speicher; Wohnraum in Verbindung mit dem rechts stehenden Wohngebäude

3.4.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Mischbauweise
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Holzfachwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Holzständerkonstruktion (OG)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Beton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen / Regenfallrohre aus Zinkblech

3.5 Garage

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppel-Garage
Baujahr:	1972 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 35 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 39,50 m ²

3.5.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk, bzw. Beton ohne zusätzliche Wärmedämmung
Geschossdecken:	Stahlbeton (schadhaft)
Zugang:	Rolltore aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach mit Terrassenaufbau

3.6 Nebengebäude

Schopf im Anschluss an die Scheune

3.7 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Wohngebäuden bebaute Grundstück in 69198 Schriesheim, Talstr. 143 zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schriesheim	1725	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schriesheim		449	1.540 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Aufteilung erfolgt nach den Flächenanteilen aus der Bodenrichtwertkarte.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Wohngebäuden	573 m ²
Hangfläche		967 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.540 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichsverfahren (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, Lage-merkmale, 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 Hangfläche wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstücksbreite (b)	=	25 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 573 m ²
Grundstücksbreite (b)	=	16 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	500,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.06.2024	× 1,15	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	575,00 €/m ²	
Breite (m)	25	16	× 0,80	E2
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	460,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	460,00 €/m²
Fläche		×	573 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	263.580,00 € <u>rd. 260.000,00 €</u>

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der durchschnittlichen Baulandpreisentwicklung der Bundesrepublik Deutschland.

E2

Bei schmalen Grundstücken ist ein Wertabschlag erforderlich, weil hierdurch unwirtschaftliche Gebäude- und damit Wohnungsgrundrisse bedingt werden. Der Bodenwertabschlag orientiert sich hierbei nicht an der Grundstücksbreite, sondern an der möglichen Bebauung. Der Wertabschlag (hier 20 %) orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und den von Sprengnetter [1] in Kapitel 3.10.4 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren 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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 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 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 Unterhaltungszustands 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. Ausbauszuschlag) 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)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude links	Wohngebäude rechts	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	752,00 €/m ²	685,00 €/m ²	485,00 €/m ²
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	100,00 m ²	216,00 m ²	144,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste Bauteile	+	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=	75.200,00 €	152.960,00 €	69.840,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100	181,3/100
Herstellungskosten am Stichtag	=	136.337,60 €	277.316,48 €	126.619,92 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	26 Jahre	6 Jahre
• prozentual		67,50 %	67,50 %	90,00 %
• Faktor	x	0,325	0,325	0,1
alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	44.309,72 €	90.127,86 €	12.661,99 €
Zuschlag für nicht erfasste Bauteile (Zeitwert)	+	1,00 €	1,00 €	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	44.310,72 €	90.128,86 €	20.661,99 €

Gebäudebezeichnung		Garage		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ²		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	39,50 m ²		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=	19.157,50 €		
Baupreisindex (BPI) 04.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100		
Herstellungskosten am Stichtag	=	34.732,55 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre		
• prozentual		81,67 %		
• Faktor	x	0,1833		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6.366,48 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		161.468,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.073,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	169.541,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	260.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	429.541,45 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	429.541,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.800,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	408.741,45 €
	rd.	410.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude links

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	735,00	0,0	0,00
2	820,00	0,0	0,00
3	940,00	100,0	940,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			940,00
gewogener Standard =			3,0

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		940,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Teilnutzung als Lagerräume	×	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	752,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude rechts

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	0,0	0,00
3	685,00	100,0	685,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			685,00
gewogener Standard =			3,0

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	685,00 €/m² BGF
---	---	-----------------------------------

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Scheune

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 485,00 €/m² BGF**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 485,00 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Wohngebäude links		Zeitwert
Keller		1,00 €
Wohngebäude rechts:		Herstellungskosten
Eingangstreppe / Überdachung		5.000,00 €
		Zeitwert
Teilunterkellerung		1,00 €
Scheune		Zeitwert
Teilnutzung Wohnen (rd. 16 m ² x 500,00 €/m ²)		8.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungsstichtag extrapoliert.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorl. Gebäudesachwerte (161.468,05 €)	8.073,40 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den Angaben in der ImmoWertV 21.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Es stehen keine Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse ist bei Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> starke Feuchtigkeitsschaden im KG und dem Treppenhaus des linken Wohngebäudes -5.000,00 € Flachdachschäden Garage -5.000,00 € 	
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> leichter Instandhaltungsstau im rechten Wohngebäude (Wfl. x 100 €/m²), leichte Schäden (Außen-treppe usw.) -10.800,00 € 	
Summe	-20.800,00 €

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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstückseinertrages 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) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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.

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.

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohngebäude links	1.1	Wohnung	48,00		10,00	480,00	5.760,00
	1.2	Lager	25,00		2,00	50,00	600,00
Wohngebäude rechts	2.1	Wohnung EG/OG	108,00		8,00	864,00	10.368,00
	2.2	Hobbyraum DG	25,00		4,00	100,00	1.200,00
Scheune	3.1	Garage/Werkstatt EG	60,00		2,00	120,00	1.440,00
	3.2	Wohraum OG	15,00		8,00	120,00	1.440,00
Garage	4	Garage		2,00	35,00	70,00	840,00
Summe			281,00	2,00		1.804,00	21.648,00

jährlicher Rohertrag (Summe der jährlichen Nettokaltmieten)	21.648,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.968,26 €
jährlicher Reinertrag	= 17.679,74 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 260.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 7.800,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.879,74 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,877
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 176.620,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 260.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	= 436.620,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 436.620,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.800,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	= 415.820,11 €
	rd. 420.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 351,00 €	702,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 46,00 €	92,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	156,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.152,80 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 16,00 €	32,00 €
Nutzflächen	Nutzflächen(G)	85,00 m ² × 4,10 €/m ²	348,50 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 104,00 €	208,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		432,96 €
Summe			3.968,26 €

Liegenschaftszinssatz

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 3,0 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse ist bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den Angaben in der ImmoWertV 21.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertberechnung.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hangfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **8,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche („Weingarten“)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2024
Entwicklungsstufe	=	II Landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 967 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	8,50 €/m²
Fläche	×	967 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	8.219,50 €
	rd.	<u>8.200,00 €</u>

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hangfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Hangfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hangfläche“		8.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	2.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hangfläche“	=	10.200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hangfläche“	=	10.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hangfläche“	=	10.200,00 €
	rd.	<u>10.000,00 €</u>

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

	Zeitwert
Einfriedungen // Bepflanzung (Pauschal)	2.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Keine vorhanden.

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Wohnbaufläche		420.000,00 €	410.000,00 €
Hangfläche		10.000,00 €	10.000,00 €
Summe	-----	430.000,00 €	420.000,00 €

4.8.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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 21). 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 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren nicht in ausreichender Qualität (fehlender Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,40 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,40 (d) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[420.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 430.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 0,760 = \text{rd. } 425.000,00 \text{ €}$.

4.8.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Wohngebäuden bebaute Grundstück in 69198 Schriesheim, Talstr. 143

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schriesheim	1725	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schriesheim		449

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

425.000 €

in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 31. Juli 2024



Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, 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. 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.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück**in **Schriesheim, Talstr. 143**

Flur

Flurstücksnummer **449**Wertermittlungstichtag: **04.06.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Wohnbaufläche	baureifes Land	frei	453,75	573,00	260.000,00
Hangfläche	baureifes Land	frei	8,50	967,00	8.200,00
Summe:				1.540,00	268.200,00

Objektdaten							
Grundstück	Gebäude	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnbaufl.	Gebäude links		100,00	73,00	1970	80	26
Wohnbaufl.	Gebäude rechts		216,00	133,00	1970	80	26
Wohnbaufl.	Scheune		144,00	75,00	1970	60	6
Wohnbaufl.	Garage		39,50		1972	60	11

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnbaufläche	21.648,00	3.968,26 € (18,33 %)	3,00	1,00	

Relative Werte

relativer Bodenwert:	954,45 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-74,02 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.512,46 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,63
Verkehrswert/Reinertrag:	24,04

Ergebnisse

Ertragswert:	430.000,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	420.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	425.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.06.2024

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 05: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

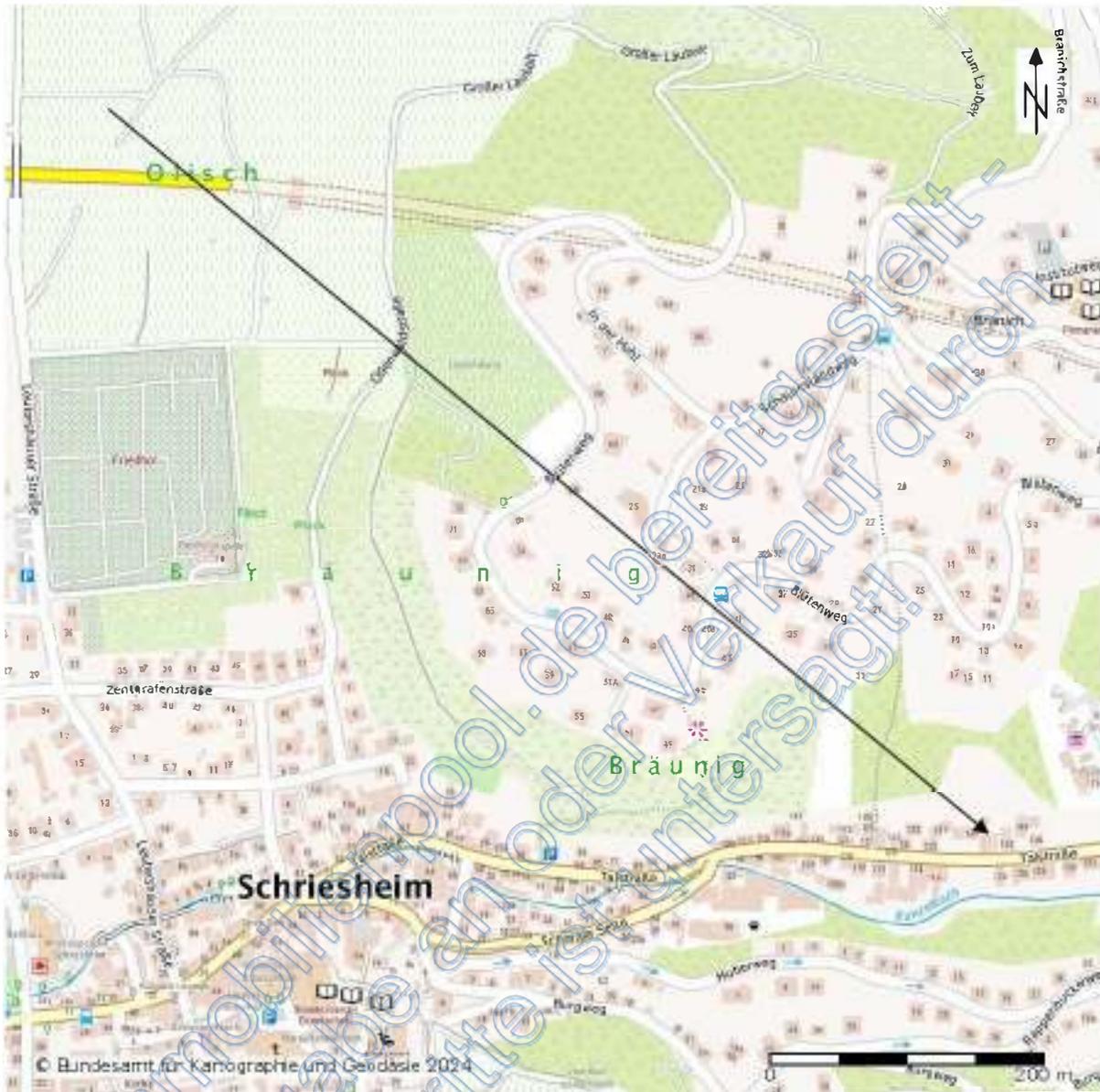
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1

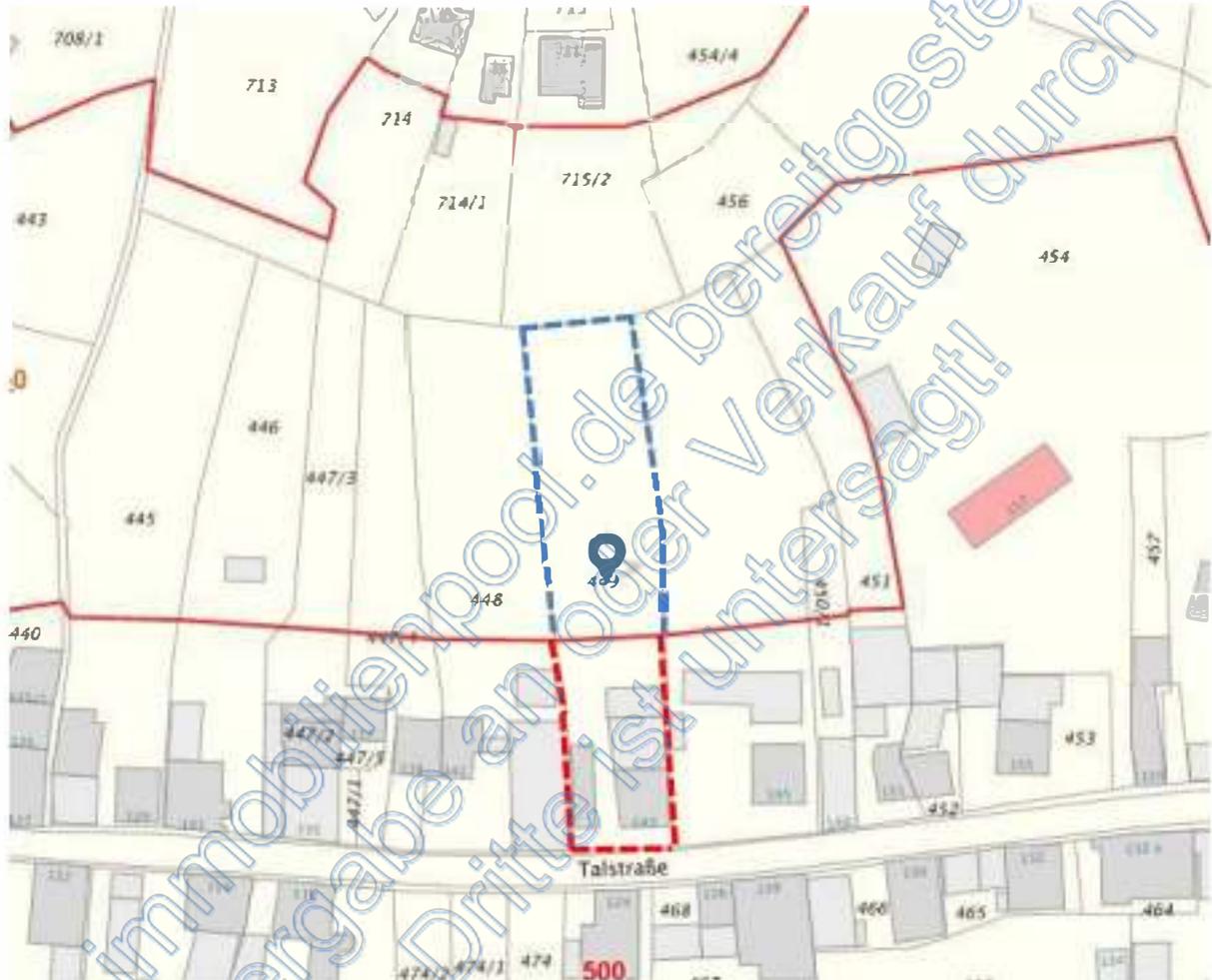


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

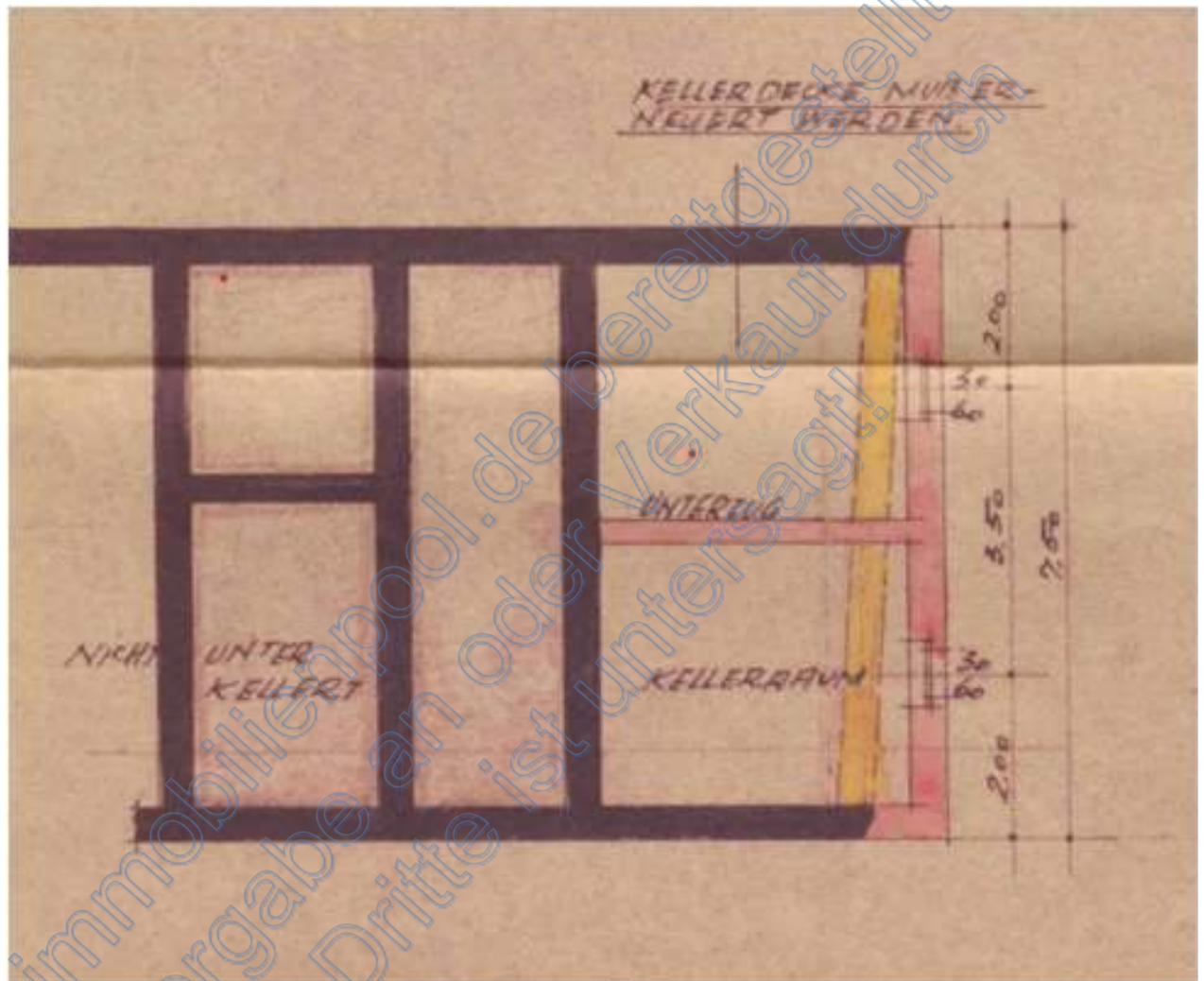
Seite 1 von 1



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Abgrenzung der Nutzungsflächen
(Wohnbaufläche rot – Hangfläche blau gestrichelt)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

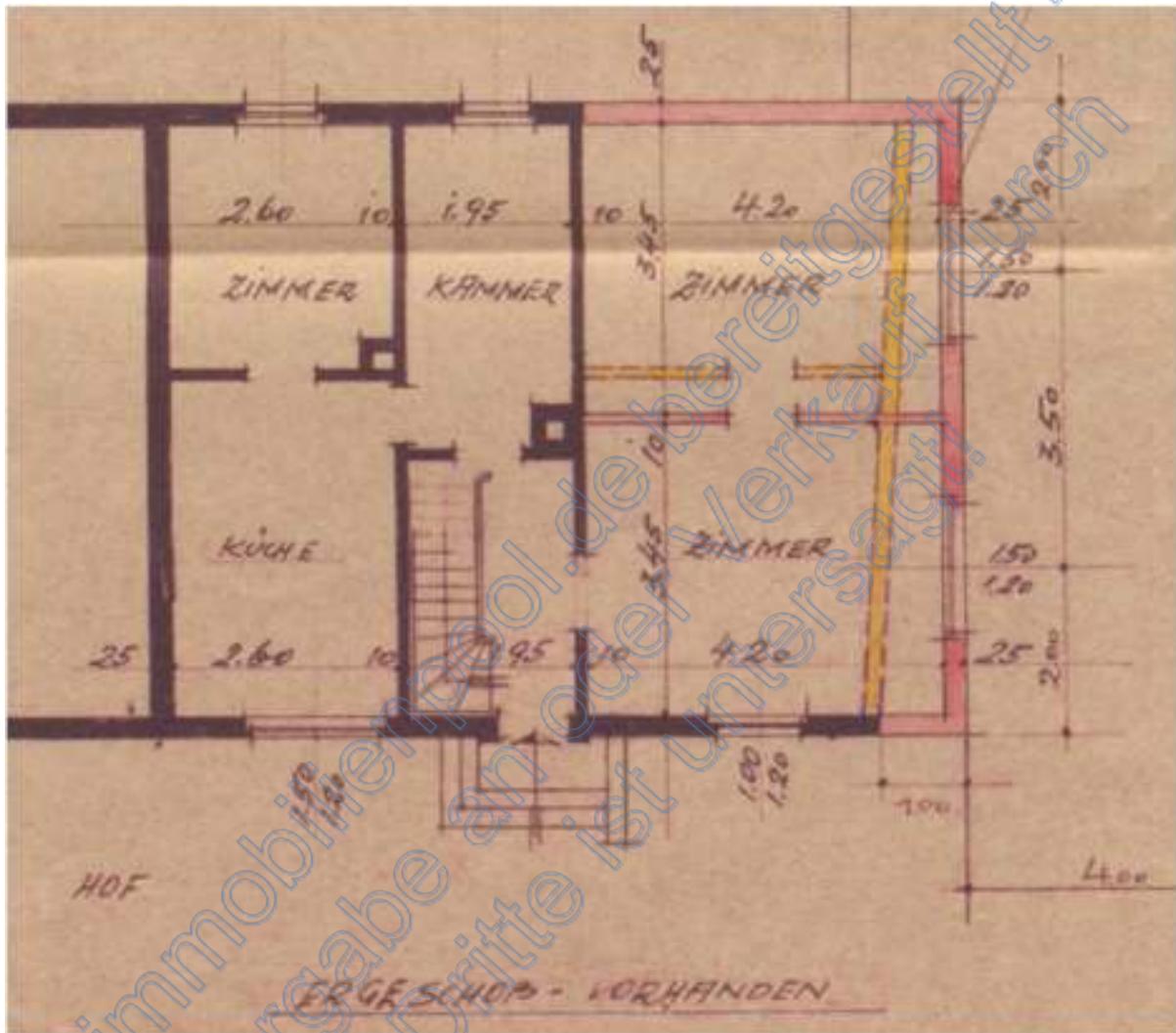
Seite 1 von 6



Grundriss KG rechtes Wohngebäude (aus Bauakte 1952)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

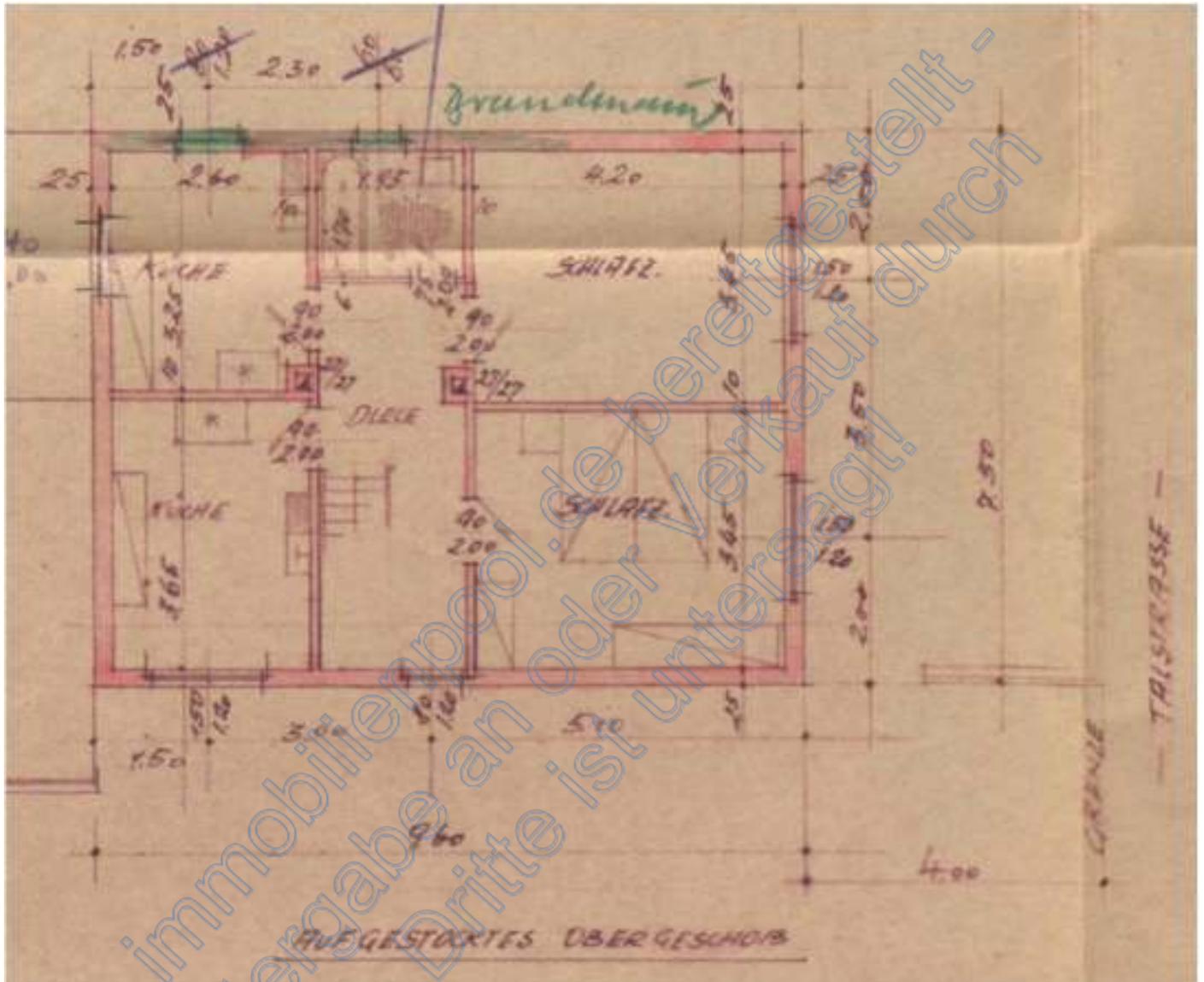
Seite 2 von 6



Grundriss EG rechtes Wohngebäude (aus Bauakte 1952)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

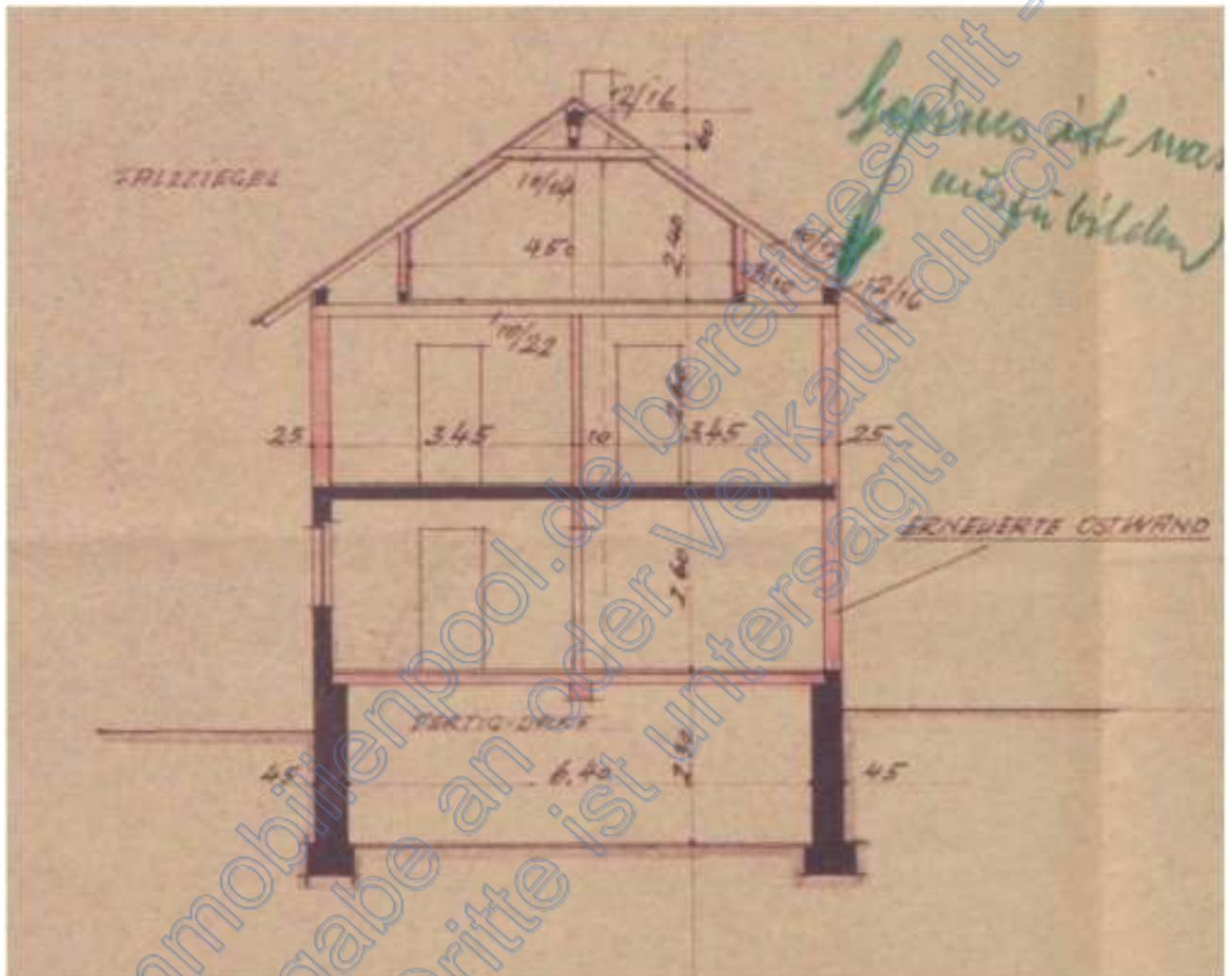
Seite 3 von 6



Grundriss OG rechtes Wohngebäude (aus Bauakte 1952)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

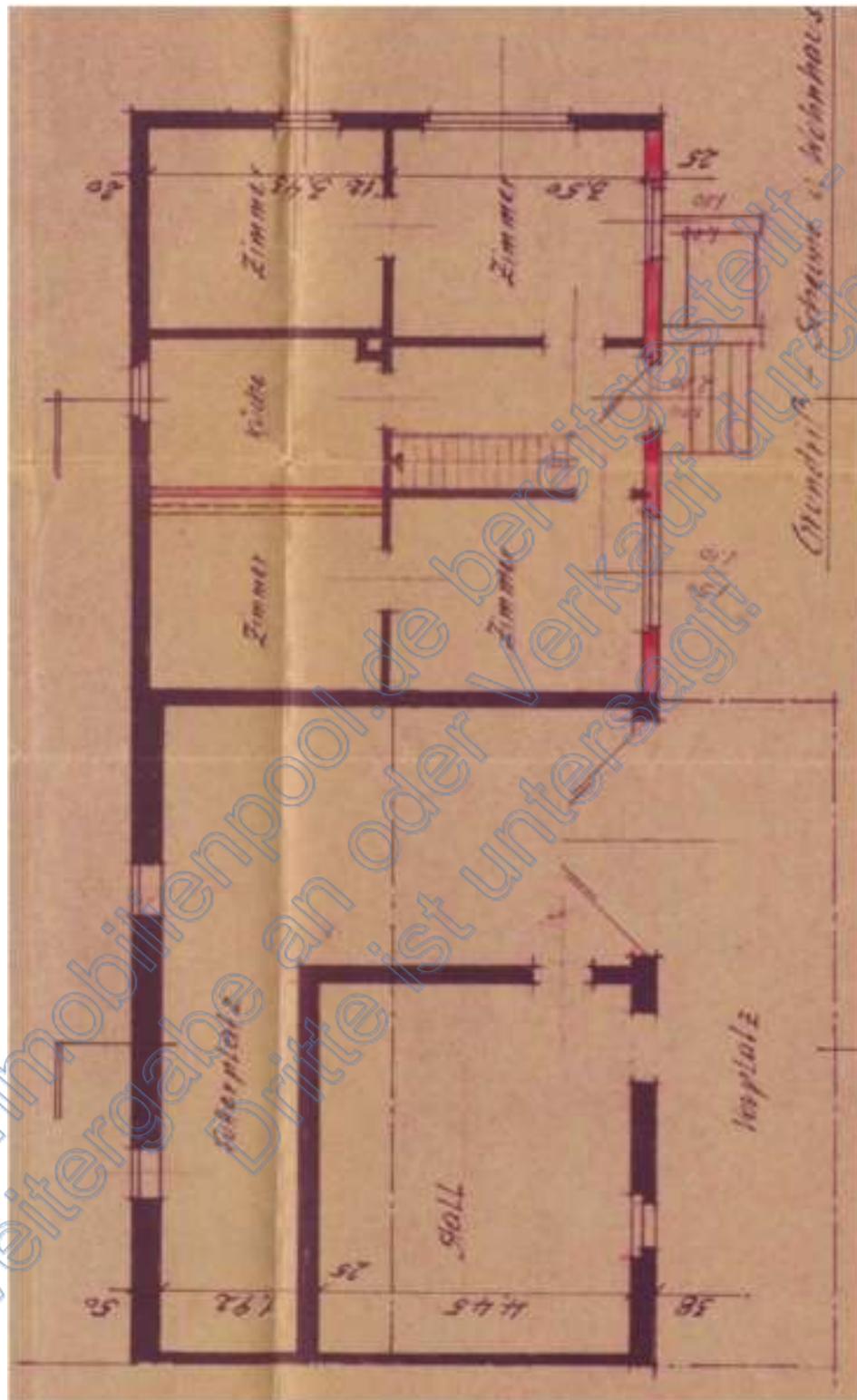
Seite 4 von 6



Schnitt rechtes Wohngebäude (aus Bauakte 1952)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

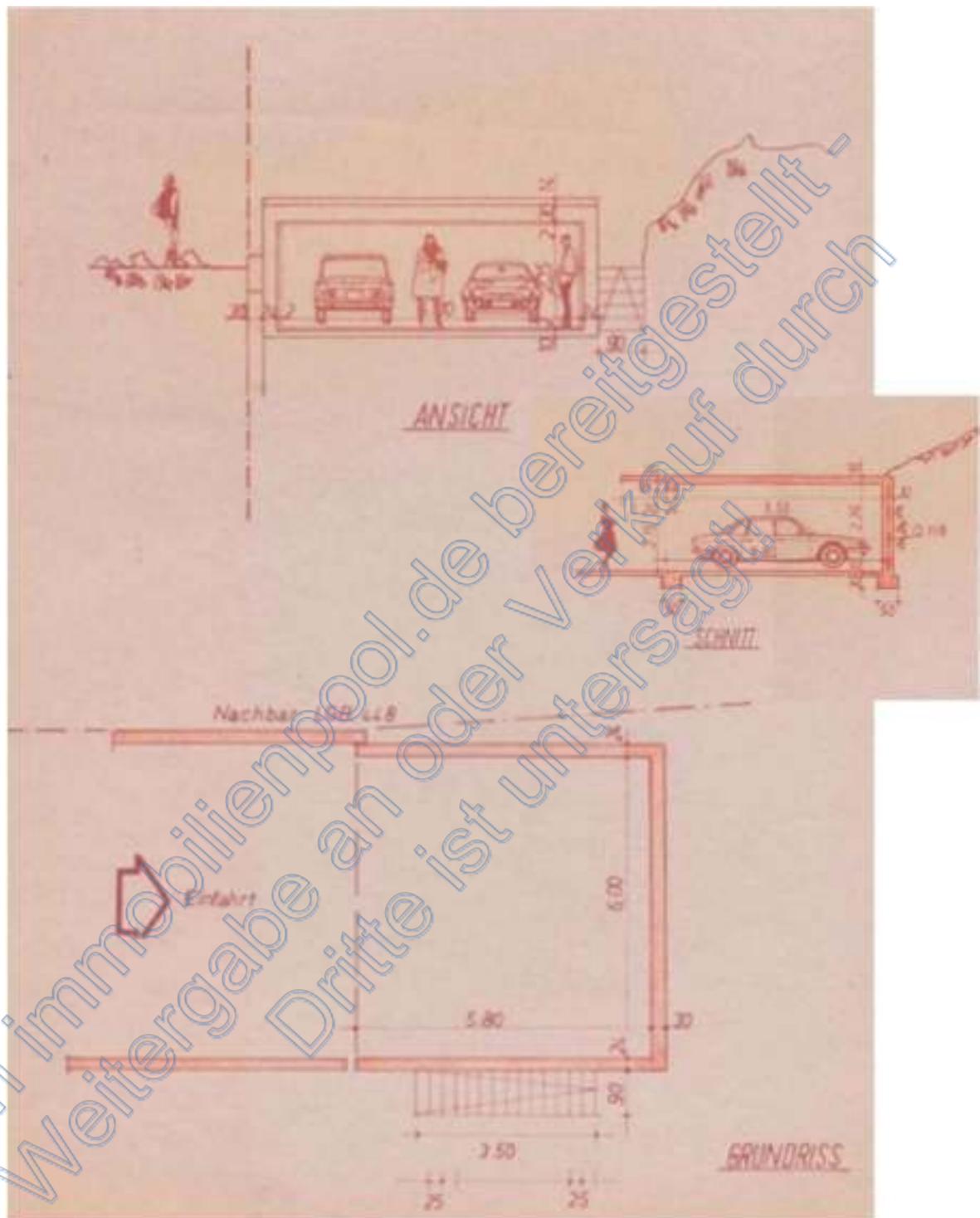
Seite 5 von 6



Grundriss EG rechtes Wohngebäude mit Scheune (aus Bauakte 1952)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6



Grundriss, Ansicht und Schnitt Garage (aus Bauakte 1972)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Hofansicht mit Doppel-Garage (rechts Scheunengebäude (siehe Pläne in Anlage 4))



Bild 3: Hofansicht (Blickrichtung Straße)

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: linkes Wohngebäude EG



Bild 6: linkes Wohngebäude OG

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Heizungsanlage



Bild 8: Öltankanlage

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Feuchtigkeitsschaden Treppenhaus linkes Wohngebäude (Decke zum Dachspitz)



Bild 10: Wasseransammlung linkes Wohngebäude im KG (Herkunft unklar)

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Hauseingang rechtes Wohngebäude



Bild 12: schadhafter Plattenbelag

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: straßenseitiger Wohnraum rechtes Wohngebäude im EG



Bild 14: Bad rechtes Wohngebäude im EG

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Wohnraum rechtes Wohngebäude im EG
(mangelnde Belichtung - Fenster direkt im Bauwuch)



Bild 16: Hobbyraum rechtes Wohngebäude im DG
(kein Wohnraum im Sinne der Landesbauordnung)