

5.2 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es ist von überalterten, bauzeitgemäßen energetischen Verhältnissen auszugehen. (Bauweise Stand der 1970iger Jahre, Außenwandstärke 0,30 m, unzureichende Dämmung des Daches, etc.)

5.3 Unterhaltszustand

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-Schäden fand vom Unterzeichner nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-Schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige oder gesundheitsschädliche Baumaterialien geprüft (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäude Verunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Doppelhaushälfte:

- Fassade und Balkonuntersicht mit Instandhaltungsrückstau
- Innen: abgewohnter Gesamtzustand mit deutlichem Instandhaltung- und Renovierungsrückstau

Doppelgarage:

- deutliche Gebrauchsspuren und Schönheitsreparaturstau

Außenanlagen

- sep. Kellerraum: Feuchteschäden an den Wänden und Zugangstreppen in schlechtem Zustand
- leicht vernachlässigter Gesamtzustand

Hinweis:

soweit ohne zerstörerische Untersuchungen festzustellen ist, besteht kein Verdacht auf Hausschwamm oder ökologische Altlasten

6 Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Immobilienmarkt allgemein

Seit dem 2. Quartal 2022 belastet die Kombination aus steigenden Hypothekenzinsen, der hohen Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten sowie der Unsicherheiten infolge des Ukrainekrieges die Entwicklung auf dem Käufermarkt. Im Frühjahr 2023 wurde nun deutlich, dass die Kehrtwende am bayerischen Immobilienmarkt, wenn auch in unterschiedlichem Maß, angekommen ist.

Die Nachfrage geht deutlich zurück; das Angebot sowie der Spielraum für Preisverhandlungen haben sich dagegen ausgeweitet. Für einen Großteil der Kaufinteressenten dürfte sich der Eigenheimerwerb aufgrund der stark gestiegenen Zinshöhe und einer restriktiveren Kreditvergabe der Banken wesentlich schwieriger gestalten.

6.1.2 Marktgängigkeit

Inwieweit es zu Preisabschlüssen kommt, hängt stark von Lage und Qualität der Immobilie ab. Außerdem spielen der Energieträger und der energetische Zustand der Immobilie eine zunehmend größere Rolle. In den vergangenen Monaten zeichnete sich ab, dass die Immobilien mit einem höheren Energiekennwert gefragter und preisstabiler sind als unsanierte Objekte.

6.2 Fazit

Ältere, durchschnittlich ausgestattete Doppelhaushälfte mit gutem Wohnflächenangebot am Ortsrand von Aidenbach. Das Anwesen verfügt über weitere individuelle sonstige Anlagen (betonierter Kellerraum, Pool, etc.)

Die verkehrsmäßige Erschließung und die Zuwegung zum Haus ist als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Es sind deutliche Gebrauchsspuren vorhanden und es besteht Schönheitsreparatur- und Instandhaltungsrückstau innen und außen.

Insgesamt ist aufgrund der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Größe, Zustand, etc.) von einer mittleren Marktgängigkeit auszugehen.

7 Flächen

7.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

- o Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- o Richtlinie der Berechnung der Mietfläche für Wohnungen (MF/W) vom 1. Mai 2012

7.2 Verwendete Unterlagen

- Bauplan
- Lageplan M 1:500

Anmerkung: Berechnungsgrundlage sind die Baupläne. Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

7.3 Brutto Grundfläche

(Details siehe Anlagen)

Doppelhaushälfte:

Untergeschoss	114 m ²
Erdgeschoss	114 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut).....	114 m ²
Gesamt	342 m ²

Doppelgarage:

Erdgeschoss	75 m ²
-------------------	-------------------

7.4 Wohnflächen

Details siehe Anlagen

Untergeschoss:	47,4 m ²
Erdgeschoss:	95,8 m ²
Insgesamt	143,2 m ²

8 Bewertung

8.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nach § 8 ImmoWertV sind für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren anwendbar:

8.1.1 Vergleichswert

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren überlegen. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sein.

8.1.2 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital erbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

8.1.3 Sachwert

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstücks angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat.

8.1.4 anzuwendendes Bewertungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte. Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) werden überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Dem zufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Der **Verkehrswert** des Objektes wird daher vom Sachwert unter Berücksichtigung der näheren Umstände abgeleitet. Der Ertragswert führt zu keinem brauchbaren Ergebnis, auf weitere Ausführungen zum Ertragswert wird daher im Folgenden verzichtet.

8.2 Bodenwert

Grundlagen für die Wertermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- bzw. Richtwert- und Bewertungsgrundstück ausdrücken
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität technischer Zustand usw.

8.2.1 Vergleichspreise

Aktuelle, brauchbare Vergleichswerte für bebaute und unbebaute Grundstücke in ausreichender Anzahl existieren gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht.

8.2.2 Bodenwertermittlung

Aufgrund der fehlenden Anzahl von brauchbaren Vergleichspreisen ist der Bodenwert vom Bodenrichtwert abzuleiten:

Hinweis: Bei der Ableitung der für die Ermittlung des Sachwertes erforderlichen Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss des Landkreises Passau wurden verschiedene Modellparameter festgelegt, Unter anderem basieren diese Sachwertfaktoren auf geeigneten, marktangepassten Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2022.

Um die Modellkonformität zu wahren, ist bei der Ermittlung des Sachwertes für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Bodenwert des Grundstücks zum Stichtag 31.12.2022 zu ermitteln und die ggfs. entsprechende Bodenwertänderung bis zum Stichtag bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen in Ansatz zu bringen,

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Passau mit dem Stand vom 31.12.2022 weist für Grundstücke dieser Lage in Aidenbach einen Bodenrichtwert von **EUR 90,00/m² ebf¹** aus,

Bodenrichtwert/m² (2022):EUR/m² 90,00

Das Bewertungsgrundstück stimmt in den wesentlichen Qualitätsmerkmalen, Lageimage (soziologische Struktur), Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Art der Nutzung und Bodenbeschaffenheit mit den Grundstücken lt. Richtwertliste hinreichend überein, sodass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist, Ebenso ist aufgrund der aktuellen konjunkturellen Entwicklung keine Anpassung erforderlich.

¹ erschließungsbeitragsfrei = inc], Erschließungskosten



8.2.3 Ergebnis der Bodenwertermittlung - modellkonform

Flurstück 1420/41	m ²	584
Bodenwert/m ²	EUR	90,00

Bodenwert (2022) EUR 52.560,00

Flurstück 1420/57	m ²	432
Bodenwert/m ²	EUR	90,00

Bodenwert (2022) EUR 38.880,00

Verkehrsfläche: Ansatz 50% des Baulandpreises: $(90,00 \text{ €/m}^2)/2 = 45,00 \text{ €/m}^2$

Flurstück 1420/44	m ²	126
Bodenwert/m ²	EUR	45,00

Bodenwert (2022) EUR 5.670,00

daran ½ Miteigentumsanteil **EUR 2.835,00**

Aufgrund der aktuellen konjunkturellen Entwicklung oder sonstiger Umstände ist keine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich,

Bei den objektspezifischen Merkmalen
zu berücksichtigende Bodenwertanpassung seit

Festlegung der Bodenrichtwerte 2022 **EUR 0,00**

8.3 Sachwertermittlung

8.3.1 Schema des Sachwertverfahrens



8.3.2 Vorläufiger Sachwert

Nach ImmoWertV 2021

Begriffe:

Gebäudestandard: Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten bis zu 5 Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften, sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind von Bedeutung. Die Beschreibung (Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV) ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Kostenkennwert für die Doppelhaushälfte: aufgrund der Hangbauweise kann das zu bewertende Gebäude keiner eindeutigen Gebäudeart gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5, Satz 3 ImmoWertV zugeordnet werden.

Es wird daher der Mittelwert der

Gebäudeart 2.02 (Doppelhaus, Keller-, Erd-, Dachgeschoss nicht ausgebaut) und

Gebäudeart 2.32 (Doppelhaus, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) in Ansatz gebracht,

2.02	515	570	655	790	985
2.32	580	645	745	895	1120
(2.02+2.32)/2 rd.	548	608	700	843	1053

Zuordnung der Standardstufen	Standardstufe					Wägungsanteil (fix)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00					23
Dächer		1,00				15
Außentüren und Fenster			1,00			11
Innenwände und -türen		1,00				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11
Fußböden			1,00			5
Sanitäreinrichtungen			1,00			9
Heizung		1,00				9
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF					gerundet
(2.02+2.32)/2 rd.	548	608	700	843	1053	Anteil 627,00
Außenwände	126,04					0,23 126,04
Dächer		91,20				0,30 91,20
Außentüren und Fenster			77,00			0,33 77,00
Innenwände und -türen		66,88				0,22 66,88
Deckenkonstruktion und Treppen			77,00			0,33 77,00
Fußböden			35,00			0,15 35,00
Sanitäreinrichtungen			63,00			0,27 63,00
Heizung		54,72				0,18 54,72
Sonstige technische Ausstattung		36,48				0,12 36,48
Standardstufe						2,13
gewichteter Kostenkennwert (Summe)						627,32

Kostenkennwert für Doppelgarage: Typ 14.1

	Standardstufe					Anteil
	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte für Gebäudeart	EUR/m² BGF					Anteil
14,1			245	485	780	245,00

Baupreisindex: Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse der Vergangenheit, Daher müssen diese mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst werden.

Da die Baupreisindizes für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes nur noch auf der Basis 2015 geführt werden, muss der Index auf die Basis 2010 umgerechnet werden:

Baupreisindex (2015=100): Feb, 2024: 163,3
 Baupreisindex des Bezugsstichtages der NHK 2010: 90,1
 Indexfaktor: $160,2/90,1 =$ 1,81243

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor soll der Berücksichtigung des Unterschieds zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Landkreis Passau hat den Regionalfaktor in seinem Geltungsbereich auf 1,0 festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Wohnhaus/Doppelhaushälfte: 80 Jahre
 Doppelgarage: 60 Jahre
 (gemäß Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl an Jahren, in welchen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer kann durch durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert oder aber auch durch unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten verkürzt werden (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Sofern keine genauen Daten vorliegen, ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen. Das Ergebnis hieraus ist zu überprüfen, ob dies dem Zeitraum entspricht, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die letzten Maßnahmen stammen aus den Jahren 2004 (Fenster, Haustüre) und 2007 (Heizung). Unter Berücksichtigung dieser, bereits länger zurückliegenden Maßnahmen wird ein fiktives Baujahr 1978 gewählt.

	Doppelhaushälfte	Doppelgarage	
(fiktives) Baujahr	1978	1988	
Jahr des Stichtages	2024	2024	
Alter A	46	36	Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	80	60	Jahre
Restnutzungsdauer RND=GND-A	34	24	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,4250	0,4000	

Alterswertminderung: Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird aufgrund des Alters gemindert, Damit wird der alters- und nutzungsbedingte Verschleiß der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Die Alterswertminderung erfolgt durch Multiplikation des **Alterswertminderungsfaktors** mit den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen). Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§38 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer
 Doppelhaushälfte 34/80 0,4250
 Doppelgarage: 24/60 = 0,4000

Sachwertfaktor: Um die Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, Hierfür wird der vorläufige Sachwert durch Multiplikation mit einem zutreffenden Sachwertfaktor an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus dem Verhältnis von Kaufpreisen von vergleichbaren Grundstücken bzw. Gebäuden zu deren entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt, Stellt der Gutachterausschuss keinen zutreffenden Sachwertfaktor zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden (Ziff. 5 Abs. 1 SW-RL). Bei der Herleitung des Sachwertfaktors ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Höhe des Sachwertfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängt, Je höher der vorläufige Sachwert, umso niedriger ist der Sachwertfaktor, Ebenso fließt das Bodenrichtwertniveau mit ein, Je niedriger das Bodenrichtwertniveau ist, umso niedriger ist der Sachwertfaktor. Neben Ausstattung und Qualität der Immobilie ist ebenfalls die Immobiliennachfrage am Objektstandort bzw. in der Region zu berücksichtigen. Die Nachfrage an Immobilien hängt unter anderem von der Qualität der infrastrukturellen Einrichtungen am Ort (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule) sowie von der Verkehrsanbindung und dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ab.

Sachwertfaktor:

Der Gutachterausschuss des Landkreises Passau hat für das Jahr 2022 mit Stichtag 30.06.2022 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser südlich der Donau beschlossen und veröffentlicht:

Mittelwert: 1,14
 Median: 1,11
 Minimum: 0,87
 Maximum: 1,58
 Standardabweichung 0,19



In Anlehnung an obige Sachwertfaktoren:

Begründung: Das, dieser Auswertung zugrundeliegende Streudiagramm zeigt bei einem vorläufigen Sachwert im Bereich von rd. 250.000,00€ bis 300.000,00€ div. Einträge in einer Spanne von 1,00 – 1,50. Die rechnerische Trendlinie liegt im Bereich eines Sachwertfaktors 2022 von rd. 1,24. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors mit 1,25 angemessen und erforderlich,

Außenanlagen: soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln,

Hier: 5% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage

8.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind lt. §8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht:

- Wertanteile der mit dem Sachwertfaktor nicht erfassten besonderen Bauteile
- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- etc.

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände zu berücksichtigen:

Mängel und Schäden, Schönheits- und Instandhaltungsrückstau, Bauweise und unterdurchschnittliche Erschließungsverhältnisse: gemäß Kleiber² liegen pauschale Kostenansätze für Modernisierungen bei einem Bauzustand von

normal	bei ca. 150-600 €/m ² Wohnfläche
ausreichend	bei ca. 600-1200 €/m ² Wohnfläche
schlecht	bei ca. 1200-1800 €/m ² Wohnfläche

bezogen auf das Basisjahr 2017;

hochgerechnet anhand der entsprechenden Baupreisindices (2015=100) auf das Basisjahr 2024 ergibt sich bei einem Ansatz von rd. 225,00 €/m² im Jahr 2017 ein Renovierungsaufwand von $(225,00€ / 104,00 \times 163,3) = \text{rd. } 350,00 \text{ €/m}^2$ zum Stichtag 2024,

damit

- Schönheitsreparatur- und Instandhaltungsrückstau, Mängel und Schäden, Bauweise und unterdurchschnittliche Erschließungsverhältnisse: pauschal350,00€/m² Wfl

Anmerkung: Dieser Ansatz für den Werteeinfluss der Mängel und Schäden oder des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. werterhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung eines dem

² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Seite 1119



Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes, Er stellt nur eine grobüberschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

Zum Erhalt der Modellkonformität:

Anpassung Bodenwert:

zu berücksichtigende Bodenwertanpassung

seit Richtwertfestlegung 2022EUR **+ 0,00**

