

AZ: 3 K 34/20

Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

Zertifizierte Sachverständige für die  
Markt- und Beleihungswertermittlung  
von Wohn- und Gewerbeimmobilien  
ZfB Sprengmeister Zert (WG)

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO/IEC 17024  
Zertifikats-Nr. 0704-009

Am Berg 10  
34621 Frielendorf

Fon: 05591 | 95 55 855  
mobil: 0173 | 10 25 599  
info@immowert-epp.de  
www.immowert-epp.de

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB)  
zum Zweck der Zwangsversteigerung**

über ein

mit einem Zweifamilienhaus mit gewerblicher  
Nutzfläche bebautes Grundstück,  
Burgstraße 4, 37242 Bad Sooden-Allendorf-Oberrieden



Wertermittlungstichtag: 01.12.2020  
Qualitätstichtag: 01.12.2020

**Verkehrswert des bebauten Grundstücks:  
44.900 €**

GA Nr. 659/18/2020

Frielendorf, 25. Januar 2021

Das Gutachten besteht aus 32 Seiten und 5 Anlagen mit 22 Seiten (insgesamt 54 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

15

**Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Beschreibung des Grund und Bodens.....	S. 5
3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	S. 8
4. Wertermittlung.....	S. 12
4.1 Analyse.....	S. 12
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 8 ImmoWertV).....	S. 13
4.3 Wertermittlungsansätze und -ergebnisse.....	S. 14
5. Wertermittlungsverfahren.....	S. 15
5.1 Bodenwertermittlung (gem. § 16 ImmoWertV).....	S. 15
5.2 Sachwertermittlung (gem. §§ 21-23 ImmoWertV).....	S. 17
5.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV).....	S. 24
6. Verkehrswert (gem. § 8 ImmoWertV).....	S. 28
6.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 28
6.2 Verkehrswert.....	S. 29
7. Schlussbemerkungen.....	S. 30
8. Quellenverzeichnis.....	S. 31
9. Verzeichnis der Anlagen und Anlagen.....	S. 32-54

**1. Vorbemerkungen****A) Auftrag**

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, Beschluss vom 09.11.2020, AZ 3 K 34/20
Beschluss:	„In der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Oberrieden Blatt 793 eingetragene Grundstück lfd. Nr. 1, Oberrieden, Flur 3, Flurstück 97/1, Gebäude- und Freifläche, Burgstraße 4, 199 m² ... ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen-gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungs-objektes eingeholt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteige-rungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzversteigenden Zubehörs angeben. Zur Sachverständigen wird bestellt: Dipl. Ing. (TH) Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34821 Frielendorf.“
Auftragsdatum:	09.11.2020 (Beschluss); Posteingang 12.11.2020
Wertermittlungstichtag:	01.12.2020 (Tag des Ortstermins)
Qualitätstichtag:	01.12.2020

16

Eigentümer:	ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich
Terminvereinbarung:	Terminanschriften vom 13.11.2020 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Dienstag, 01.12.2020, 10:00 Uhr bis 10:20 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mutter des Eigentümers (nur teilweise, nur Öffnen des Gebäudes) und die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)

## B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Zweifamilienhaus mit (gewerblicher) Nutzfläche im Erdgeschoß

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Eschwege  
 Grundbuch: Oberrieden, Blatt 793  
 Grundstück: lfd. Nr. 1  
 Größe: 199 m<sup>2</sup>

Katasterangaben:

Gemarkung: Oberrieden  
 Flur: 3  
 Flurstück: 97/1

Lage:

Burgstraße 4, 37242 Bad Sooden-Allendorf

## C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Übersicht 1:200.000, Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauschein Nr. 383/77 vom 06.06.1977, Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf; Einsicht und Kopien am 09.12.2020
- planungsrechtlichen Situation, Erschließung: schriftliche Auskunft, Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf, 09.12.2020
- Baulastenverzeichnis: schriftliche Auskunft, Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 18.11.2020
- Altlasten: schriftliche Auskunft, Fachinformationssystem Altflächen des Landes Hessen (FIS AG), 11.12.2020
- Bodenrichtwertauskunft: www.boris.hessen.de, Stichtag 01.01.2020
- Mietauskünfte: Immobilienpreisspiegel des IVD für Nordhessen 2019, Stand 01/2020 und aktueller Immobilienmarktbericht 2020
- Informationen zum Standort: lizenzierte Karten; Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 28.07.2020
- Erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Verlag und Software GmbH

## D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug vom 24.09.2020
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M = 1:1.000 vom 09.11.2011

### E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:  
keine Vermietung; Leerstand.
- Gewerbebetrieb:  
kein Gewerbebetrieb angemeldet.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:  
sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm:  
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:  
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:  
nicht vorhanden.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:  
bei der Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein mögliches Zubehör / keine beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:  
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen (hier nicht der Fall).
- Besichtigung:  
beim Ortstermin konnten alle Räume besichtigt werden.
- Besonderheit:  
das Objekt ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar (keine funktionsfähige Heizung vorhanden etc.).
- Aktuelle Situation zum Wertermittlungstichtag (Coronavirus)  
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, sind noch nicht abschließend bestimmbar.  
Der ermittelte Marktwert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die vor der aktuellen Corona-Pandemie zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht enthalten.  
Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

18

**2. Beschreibung des Grund und Bodens**

<b>Lage</b>	(s. Anlage 1 + 2)
<b>Bundesland:</b>	Hessen.
<b>Kreis:</b>	Werra-Meißner-Kreis.
<b>Gemeinde / Einwohnerzahl:</b>	Bad Sooden-Allendorf; rd. 8.600 Einwohner; 73,52 km <sup>2</sup> Fläche. Oberrieden rd. 500 EW.
<b>Überörtliche Anbindung / Entfernungen:</b>	
<b>größere Städte:</b>	Kernstadt Bad Sooden-Allendorf rd. 8 km, Eschwege rd. 20 km, Kassel rd. 42 km, Frankfurt ca. 230 km,
<b>Autobahnzufahrten:</b>	A 38 Richtung Leipzig rd. 15 km, A 7 Hannover-Würzburg rd. 19 km entfernt.
<b>Bundesstraße:</b>	Lage an der B 27.
<b>Bahnhof:</b>	ICE-Bahnhof Göttingen rd. 32 km, Kassel-Wilhelmshöhe, ca. 45 km, Regionalbahnhof Eschwege rd. 20 km.
<b>Innerörtliche Lage:</b>	zentrale Lage im Ortsteil. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Bad Sooden-Allendorf oder Witzenhausen, rd. 8 km. Bushaltestelle fußläufig erreichbar.
<b>Wohnlage:</b>	mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet.
<b>Umgebung:</b>	überwiegend Wohnnutzung in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise.
<b>Immissionen/ Beeinträchtigungen:</b>	beim Ortstermin keine erkennbar.
<b>Topographie:</b>	Hanglage, von der Straße aus abfallend.
<b>Gestalt und Form</b>	(s. Anlage 3, Lageplan)
<b>Straßenfront:</b>	rd. 5,60 m.
<b>Mittlere Tiefe:</b>	rd. 13 m.
<b>Grundstücksgröße:</b>	199 m <sup>2</sup> .
<b>Grundstücksform:</b>	unregelmäßig.
<b>Erschließung</b>	
<b>Straßenart und Ausbau:</b>	Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert. Keine Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum nicht möglich.
<b>Anschlüsse:</b>	das Grundstück ist erschlossen. Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen in der Straße vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
<b>Grenzverhältnisse:</b>	das Gebäude ist rechts und links bis an die Grundstücksgrenze gebaut und nach vorne und hinten über die Grundstücksgrenze hinaus gebaut.
<b>Baugrund, Grundwasser:</b>	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

**Rechtliche Gegebenheiten****Privatrechtliche Situation:**

**Grundbuch:** der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Oberrieden, Blatt 793 vom 24.09.2020 mit letzter Änderung vom 24.09.2020 vor.

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:**

lfd. Nr. 1-3: Zwangsversteigerungsvermerk vom 02.03.2020.

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk vom 24.09.2020.

**Anmerkung:**

der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

**Bodenordnungsverfahren:**

da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

**Nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich jedoch beim Ortstermin und bei den Recherchen zur Gutachten-erstattung wie folgt ergeben: s. Überbau.

**Überbau:**

**Überbausituation:** Das Gebäude ist auf der Rückseite ca. 3,5 m tief und ca. 4,3 m breit auf zwei angrenzende Grundstücke -Flurstücke 96/1 und 97/2- überbaut. Zur Straßenseite besteht ein geringfügiger Überbau in den öffentlichen Straßenraum.

Aufgrund des Zeitraums über welchen der Überbau wahrscheinlich bereits besteht (ca. seit 1950) **gehe ich von der Annahme aus, daß es sich hier um einen entschuldbaren Überbau nach § 912ff BGB handelt, d.h. der Nachbar hat den Überbau zu dulden und ist durch eine Überbaurente zu entschädigen.** (Anmerkung: die rechtliche Klärung der Überbausituation (rechtswidriger, entschuldbarer oder rechtmäßiger Überbau) obliegt nicht dem Sachverständigen für Verkehrswertermittlung). S. Anlage 3, S. 36.

**Überbaurente:** Der entschuldbare Überbau ist durch eine Überbaurente zu entschädigen. Wegen der relativ geringen überbauten Fläche (rd. 15 m<sup>2</sup>) und des geringen Bodenwertes (geschätzt 5 €/m<sup>2</sup>) zum Zeitpunkt des Überbaus (geschätzt 1950) ist der Rentenbarwert der Überbaurente vernachlässigbar gering (ca. 47 €) und wird in der Wertermittlung nicht wertmindernd angesetzt.

**Öffentlich-rechtliche Situation:**

**Altlasten:**

laut Auskunft Regierungspräsidium Kassel besteht kein Eintrag im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen.

Baulastenverzeichnis:	kein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
<b>Bauplanungsrecht</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
<b>Bauordnungsrecht</b>	
Genehmigung:	beim Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung für den „Anbau an Gastwirtschaft“ von 1977 vor. Für weitere offensichtlich noch erfolgte Baumaßnahmen wie Dachgeschoßausbau und Dach mit zwei Kreuzgiebeln ist in der Akte keine Genehmigung auffindbar. Da auch bei der Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis keine Bauakten auffindbar sind, konnte abschließend eine Genehmigung des aktuellen baulichen Zustands nicht überprüft werden. Die materielle Legalität oder Legalisierbarkeit der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird jedoch angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
<b>Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation</b>	
Entwicklungszustand:	baureifes Land nach § 5, Abs. 4 ImmoWertV.
Beitrags- und Abgaben-Zustand nach BauGB und KAG:	das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.
<b>Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation</b>	
Derzeitige Nutzung:	ehemalige Nutzung als Gaststätte im Erdgeschoß mit Zimmervermietung im 1. OG und Wohnräumen im Dachgeschoß. Leerstand seit ca. 2003.
Wirtschaftliche Folgenutzung:	gemischte Nutzung; Zweifamilienhaus mit (gewerblicher) Nutzfläche im EG.
Stellplatzsituation/ Garagen:	keine Garage; keine Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.
Vermietungssituation:	keine Vermietung. Zur Zeit Leerstand.

### 3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur 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 Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Beim dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

#### Angaben zum Gebäude:

Vorbemerkung:	das Gebäude steht seit ca. 2003 leer und ist in seinem derzeitigen Zustand nicht unmittelbar bewohnbar, bzw. benutzbar wg. Sanierungs-/Modernisierungsbedarf an Gebäudetechnik u.a.
Art des Gebäudes:	teilweise angebautes, unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit (gewerblicher) Nutzfläche im Erdgeschoß in Massivbauweise. Das Dachgeschoß und der Dachraum sind ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1950 (nach sachverständiger Schätzung). Anbau 1977 (nach Bauakte). In der Wertermittlung angesetztes fiktives Baujahr, -nach Bruttogrundflächenanteil gewogen-, 1954. Dachausbau ca. 1966 (nach Eigentümerangaben).
Modernisierungen:	Fenster teilweise, ca. 1998, Dacheindeckung ca. 2000, sonst keine in den letzten Jahrzehnten.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	verputzt, Sockel Fliesenriemchen oder verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen silbergrau oder braun.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, braun, mit Ornamentglas.



<b>Konstruktion:</b>	
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk. Keller massiv, Beton oder Mauerwerk.
Geschossdecken:	Anbau: Massiv, Stahlbeton. Sonst keine gesicherte Aussage möglich.
Treppen:	Geschoßstreppe: Holztreppe, halbgewendelt, mit Holzgeländer. Kellertreppe Beton mit Kunststeinbelag.
Fenster:	Überwiegend Kunststofffasser, Isolierverglasung, weiß oder braun, Einbau ca. 1998 oder 2000. Im Erdgeschoß ältere Alufenster. Im Spitzboden alte Holzfenster, Einfachverglasung. Einige Fenster mit Glasbausteinen. Rollläden überwiegend vorhanden.

<b>Dach:</b>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten.
Dachform:	Satteldach mit Kreuzgiebeln.
Dacheindeckung:	Dachziegel, rot.
Dachflächen:	zur Dachdämmung keine abschließende keine Aussage möglich. Annahme: keine zeitgemäße Dachdämmung vorhanden.

#### Derzeitige Nutzung, Raumaufteilung:

Keller:	Keller-, Lager- und Abstellräume, ehem. Gäste-WC, Öllagerraum, Heizungsraum.
Erdgeschoss:	ehem. Gaststätte mit Windfang, Flur, zwei Gasträumen, Küche, Nebenräume zu Küche.
Obergeschoß:	insgesamt 5 Zimmer, Flur, Duschbad, Terrasse. Davon bilden 3 Zimmer, Flur, Duschbad und Terrasse eine abgeschlossene Einheit. Zwei Zimmer sind vom Treppenhaus aus zugänglich.
Dachgeschoss:	5 Zimmer, Flur, Bad ohne WC, sep. WC. Keine zum Treppenhaus abgeschlossene Einheit.
Spitzboden:	2 Zimmer, 2 Kammern, Flur.

#### Nachfolgenutzung, in der Wertermittlung angesetzt:

Keller:	Keller-, Lager- und Abstellräume, WC-Anlage, Öllagerraum, Heizungsraum.						
Erdgeschoss:	gewerbliche Nutzfläche.						
Obergeschoß:	Wohninheit mit 5 Zimmern, Flur, Duschbad, Terrasse.						
Dachgeschoss:	Wohninheit mit 5 Zimmern, Flur, Bad ohne WC, sep. WC.						
Spitzboden:	Speicher.						
Wohnfläche:	<table> <tr> <td>Obergeschoß:</td> <td>rd. 71 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoß:</td> <td><u>rd. 65 m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>rd. 134 m<sup>2</sup> Wfl.</td> </tr> </table>	Obergeschoß:	rd. 71 m <sup>2</sup>	Dachgeschoß:	<u>rd. 65 m<sup>2</sup></u>	Gesamt:	rd. 134 m <sup>2</sup> Wfl.
Obergeschoß:	rd. 71 m <sup>2</sup>						
Dachgeschoß:	<u>rd. 65 m<sup>2</sup></u>						
Gesamt:	rd. 134 m <sup>2</sup> Wfl.						

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Sie weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFlV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.)

**Nutzfläche:** Erdgeschoß: rd. 140m<sup>2</sup>  
(Die Berechnung der Nutzfläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt; sie ist deshalb nur als Grundlage für diese Wertermittlung vorgesehen.)

#### **Innenausstattung und Zustand:**

**Wand:** Erdgeschoß: Holzverkleidung, Fliesen oder Putz gestrichen. Obere Geschoße: überwiegend Raufasertapete, Nassräume Fliesen.

**Boden:** Erdgeschoß: überwiegend Fliesen, teilweise PVC/Linoleum. Obere Geschoße: PVC, Fliesen oder Teppich.

**Deckenbekleidung:** überwiegend Deckenverkleidung, Paneele oder Holzverkleidung, teilweise auch Raufaser.

**Türen:** einfache glatte ältere Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt, Holzargen.

**Zustand:** umfassend renovierungs- und modernisierungsbedürftig.

**Ausstattungsstandard:** nach (unterstellter) Modernisierung: Stufe 2,3 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

#### **Technische Gebäudeausstattung:**

**Wasserinstallation:** vorhanden; zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Annahme).

**Abwasserinstallation:** vorhanden; Ableitung in kommunales Abwassernetz (Annahme).

**Elektroinstallation:** einfache Ausstattung, wenige Steckdosen und Deckenauslässe, nicht zeitgemäß.

**Heizung:** überalterte Öl-Zentralheizung ohne Funktionsfähigkeit im Keller. Insgesamt im ganzen Haus nur wenige Heizkörper; etliche Räume ganz ohne Heizkörper/Heizmöglichkeit.

**Warmwasserversorgung:** zentral, jedoch nicht funktionsfähig.

**Sanitärausstattung:** Kellergeschoß: WC-Anlage mit Damen-WC: 2 Kabinen mit Toilette, Vorraum mit Waschbecken. Herren-WC: 1 Kabine mit Toilette, Urinale, Waschbecken. Offensichtlich keine Funktionsfähigkeit mehr gegeben.

Obergeschoß: Duschbad mit Dusche, Waschbecken, WC. Wände und Boden gefliest. Innenliegend. Standard ca. 80er Jahre. Ggf. keine Funktionsfähigkeit.

Dachgeschoß: Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, Wände und Boden gefliest. Fensterlüftung. Einbau geschätzt. Anfang 90er Jahre. Ggf. keine Funktionsfähigkeit.

Separates WC, innenliegend, ohne Funktionsfähigkeit.

#### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:**

**besondere Einrichtungen:** Entlüftung von Küche.

**besondere Bauteile:** zwei Giebelgauben, Dachterrasse mit Geländer.

24

**Zustand des Gebäudes:**

wirtschaftliche

Wertminderung:

Modernisierungsbedarf.

Belichtung, Besonnung:

ausreichend.

Bauschäden:

-stellenweise Schadstellen an der Fassade mit Feuchteschäden (Veralgung, Vergrauung), Putzschäden im Sockelbereich, Längs- und Querrissen

-einige alte Holzfenster mit Verwitterungsschäden

-Putz- und Feuchteschäden an Umfriedungsmauer der Dachterrasse

-stellenweise Schäden am Flachdach und der Dachentwässerung; schadhafte Lichtkuppel über Küche

-Außenanlagen: Pflasterbelag von Grundstücksfreifläche stark schadhafte

-Kellerinnenwände stellenweise mit Ausblühungen, Abplatzungen

-Küche Erdgeschoß Schadstellen an Decke, Feuchteschäden durch undichte Lichtkuppel

Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung erkennbar.

Allgemeinbeurteilung:

der bauliche Zustand der Gebäudekonstruktion wird - soweit erkennbar- noch als gut eingeschätzt. Es besteht umfassender Unterhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf an dem vernachlässigten, seit ca. 2003 leerstehenden Gebäude.

Die Gebäudetechnik (Elektro- und Wasserinstallationen, sanitäre Anlagen, Heizung) wird als erneuerungsbedürftig eingeschätzt.

Neben der Beseitigung o.g. Bauschäden sind weitere Modernisierungen (z. B. an Wärmedämmmaßnahmen, Fenstern, Innenausstattung) angezeigt.

**Nebengebäude, Garage, Außenanlagen:**

Nebengebäude:

keine.

Garage:

keine.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Annahme).

Freigelände:

das Grundstück ist fast vollständig überbaut, daher ist nur eine kleine Grundstücksfreifläche vorhanden.

bauliche Außenanlagen: rückwärtig kleine Freifläche mit Steinplatten.

Nichtbauliche Außenanlagen: nicht vorhanden.

Grundstückseinfriedung nicht vorhanden.

#### 4. Wertermittlung

##### Wertermittlungstheoretische Grundlagen:

Nach der Definition des § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln. Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

##### 4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

###### a) Nutzung / wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Das Gebäude wurde ehemals schwerpunktmäßig als Gasthaus genutzt, in den oberen Geschossen waren Wohnfunktionen gegeben. Nachdem die Gaststättennutzung seit Jahren aufgegeben und nicht wieder aufgenommen worden ist, ist hier nach sachverständiger Auffassung auch zukünftig nicht von einem wirtschaftlichen Betreiben einer Gastwirtschaft in abseitiger ländlicher Lage bei rd. 600 Einwohnern und hohem Investitionsbedarf zur Erlangung einer entsprechenden Konzession (u.a. Toilettenanlagen, Küche, Brandschutzerfordernisse, u.a.) auszugehen.

Eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung des Gebäudes wird somit vorrangig in einer Wohnnutzung der auch bisher zum Wohnen genutzten Räume in den oberen Geschossen und in der Nutzung des Erdgeschosses als (gewerbliche) Nutzfläche gesehen.

Das Bewertungsgrundstück wird daher als Zweifamilienhaus mit gewerblicher Nutzfläche im Erdgeschoß (unterstellte Nachfolgenutzung) bewertet.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art (Eigennutzungsobjekt in ländlich geprägter Lage im Kreisgebiet) wird als vorhanden, wen auch nicht überdurchschnittlich eingeschätzt. Nachteilig wirken sich die Größe des Objektes und der derzeit unbewohnbare, stark modernisierungsbedürftige Zustand aus.

###### b) Vorgehensweise bei der Wertermittlung

Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf ein nutzbares Zweifamilienhaus mit (gewerblicher) Nutzfläche im Erdgeschoß (Nachfolgenutzung).

Dafür sind diverse bauliche Maßnahmen wg. Bauschäden und Modernisierungsarbeiten erforderlich, da sich das Gebäude derzeit in einem unbewohnbaren Zustand befindet.

Es wird also das fiktiv fertiggestellte, bzw. bewohnbare Gebäude bewertet.

Bauliche Maßnahmen, wie sie erforderlich sind um eine zeitgemäße Bewohnbarkeit zu erreichen, werden bei der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt und die Wertminderung durch die dafür aufzuwendenden Baukosten wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen boG bei den Wertermittlungsverfahren angesetzt.

#### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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

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

#### 4.3 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	29,50	199,00	5.870,00
Summe:			29,50	199,00	5.870,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRJ [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus		527,00	276,00	1954	66	32

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	13.526,40	3.922,66 € (29,00 %)	3,00	0,75	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	21,27 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-552,90 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relativer Verkehrswert:	162,68 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	3,32
Verkehrswert/Reinertrag:	4,68

Ergebnisse	
Ertragswert:	45.500,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	44.700,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	44.900,00 €
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2020

## 5. Wertermittlungsverfahren

### 5.1 Bodenwertermittlung (gem. § 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert kann auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 16, Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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 und herangezogene 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) **23,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag **01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche	= ca. 500 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.12.2020
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche	= 199 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>23,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung

29

Stichtag	01.01.2020	01.12.2020	=	1,06	E01
----------	------------	------------	---	------	-----

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x	1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	x	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	24,38 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 500	199	x	1,21	E01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	x	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	29,50 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	29,50 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	29,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		x	199 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert		=	5.870,50 €	
		rd.	5.870,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2020 insgesamt 5.870,00 €.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: stabile Marktlage; keine Änderung seit letztem Stichtag angenommen.

E02: Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	199,00	1,15
Vergleichsobjekt	500,00	0,95

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,21



## 5.2 Sachwertermittlung (gem. §§ 21-23 ImmoWertV)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

31

**Sachwertberechnung:**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Zweifamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	527,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 01.12.2020 (2010 = 100)</b>	126,4
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	752,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	965,57 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	508.855,39 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	508.855,39 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
• prozentual	51,52 %
• Betrag	262.162,30 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	246.693,09 €
• besondere Bauteile	5.500,00 €
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	252.193,09 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		252.193,09 €
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	1.500,00 €
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	253.693,09 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	5.070,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	258.763,09 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	0,76
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	197.267,95 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksemerkmale</b>	-	152.600,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	44.667,95 €
	rd.	44.700,00 €

**Erläuterungen zu den Wertansätzen****Bruttogeschossfläche BGF:**

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Wohnhaus		m	x	m	=	m <sup>2</sup>
Keller	rd.	12,80	x	7,30	=	93,44 m <sup>2</sup>
J.	rd.	0,50	x	2,20	=	-1,10 m <sup>2</sup>
J.	rd.	5,70	x	1,10	=	-6,27 m <sup>2</sup>
+	rd.	5,00	x	8,60	=	43,00 m <sup>2</sup>
+	rd.	4,80	x	4,85	=	23,28 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	rd.	10,00	x	9,30	=	93,00 m <sup>2</sup>
+ Gastraum	rd.	5,00	x	8,60	=	43,00 m <sup>2</sup>
+ Küche	rd.	3,60	x	2,74	=	9,86 m <sup>2</sup>
+ Küche	rd.	4,30	x	4,85	=	20,86 m <sup>2</sup>
+ Küche	rd.	2,85	x	7,80	=	22,23 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	rd.	10,00	x	9,30	=	93,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	rd.	10,00	x	9,30	=	93,00 m <sup>2</sup>
				Summe	=	527,30 m <sup>2</sup>
				rd.		527 m <sup>2</sup>

**Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010**

Die Normalherstellungskosten werden auf der Basis der NHK-2010-Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes angepasst. Der Ansatz der NHK ist aus (1), Kapitel 3.01.1f entnommen. Angabe in €/m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche).

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	11,5 %	59,5 %	26,0 %	3,0 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	59,5	431,38
3	835,00	28,0	217,10
4	1.005,00	3,0	30,15
5	1.280,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			753,96
gewogener Standard =			2,3

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		753,96 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	x	1,05
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	x	0,95
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	752,08 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	752,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Baupreisindex**

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

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlägeschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Giebelgauben		5.000,00 €
Dachterrasse mit Umfriedung		500,00 €
Summe		5.500,00 €

### Besondere Einrichtungen

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

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortsstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung, Ver- und Entsorgungsleitungen	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

### Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in der Regel nicht mit den hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind nach Objektart und vorläufigem Sachwert differenzierte regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen werden.

Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden plausibilisierend herangezogen.

### Gesamtnutzungsdauer GND

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

### Restnutzungsdauer RND

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das 1954 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		11,0	0,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2020 – 1954 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 66 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 32 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2020 – 34 Jahren =) 1986.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

#### • Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen

Maßnahmen	Kostenschätzung
<b>Modernisierungen</b>	
rd. = 136 m <sup>2</sup> Wfl. x 634 €/m <sup>2</sup> (1)	= 86.224 €
rd. 140 m <sup>2</sup> Nfl. x 317 €/m <sup>2</sup>	= 44.380 €
(Instandsetzung, Modernisierung)	
Gesamt	= 130.604 €
	x 0,9 (2)
	117.544 €
<b>geschätzte Wertminderung</b>	rd. <b>117.500 €</b>

1) (1), Bd. 3, 3.02.2/2.1/5 Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, Pauschalsätze für Einfamilienhäuser in €/m<sup>2</sup> Wfl.

2) Marktangepasstung und Dämpfungsfaktor, da bei Erhaltungsaufwendungen u.a. steuerliche Vorteile geltend gemacht werden können, (1), Bd. 3, S. 3.03/9/1 und(2), Bd. 12, Teil 9, S. 9/9/2 S. 1/4f.

#### • Bauschäden

Die Wertminderung durch die aufzuwendenden Kosten für Maßnahmen, die die baulichen Anlagen in ein dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand versetzen, (keine umfassende, nur partielle Schadensbeseitigung) wird pauschal auf -27.500 € geschätzt (276 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche x 100 €/m<sup>2</sup> = 27.500 €).

Hinweis: Die oben genannten Baukosten zur Beseitigung von Instandhaltungstau / Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten entsprechen den Aufwendungen zur Beseitigung der im Bereich des Gebäudes bestehenden evtl. Bauschäden und des Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarfs, wie sie erforderlich sind, die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen.

An dieser Stelle muss aber darauf hingewiesen werden, dass der Sachverständige für Grundstücksbewertungen die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen kann, da er die betreffenden Gebäude nur zerstörungsfrei und nach äußerem Anschein untersuchen kann und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

In Ansatz gebrachte Abschläge bei erkennbaren Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen im Rahmen der Immobilienbewertung werden nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Bauleistungen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es erfolgt diesbezüglich ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung. Untersuchungen zu den v.g. Sachverhalten werden im Rahmen der Immobilienbewertung ebenso wie der Preisbildung am Immobilienmarkt gewöhnlich nicht angestellt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht und erheblichem Werteeinfluss wird jedoch empfohlen, diesbezügliche Spezialisten mit entsprechenden Untersuchungen zu beauftragen und deren Untersuchungsergebnisse anschließend hinsichtlich ihres evtl. Einflusses auf den Immobilienwert nochmals zu würdigen.

#### • Leerstand

Das Gebäude steht Leer und kann erst nach Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vermietet oder bewohnt werden.

Mieteinheit	Nettokalt- miete/Monat	1)	Dauer bis zur Neuvermietung	2)	entgangene Mieteinnahme	3)
			g	=	n	=
Erdgeschoß	420,00 €	x	6	=	2.520,00 €	
Obergeschoß	369,20 €	x	6	=	2.215,20 €	
Dachgeschoß	338,00 €	x	6	=	2.028,00 €	
			<b>Summe</b>	=	<b>2.520,00 €</b>	
				rd.	<b>2.500 €</b>	

1) marktüblich erzielbarer Ertrag.

2) die geschätzte Dauer in Monaten bis die Nutzungseinheit neu vermietet ist; Zeitraum für Renovierungs- und Sanierungsarbeiten berücksichtigt.

3) die während des o.g. Zeitraums bis zur Neuvermietung entgangenen Mieteinnahmen. Diese sind wertmindernd in Ansatz zu bringen, da die Ertragswertermittlung mit den marktüblich erzielbaren Erträgen durchgeführt wurde.

#### • Entrümpelung

Im ganzen Haus zurückgelassene Hausratgegenstände in Sperrmüllqualität und Reste der Küchenausstattung der ehemaligen Gaststätte sind zu entsorgen. Die diesbezügliche Wertminderung durch anfallende Räumungs- und Entsorgungskosten wird pauschal auf -5.000 € geschätzt.



### 5.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Nutzfläche EG	140,00		-	0,00	0,00
	Wohnung 1. OG	71,00		-	0,00	0,00
	Wohnung DG	65,00		-	0,00	0,00
Summe		276,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Nutzfläche EG	140,00		3,00	420,00	5.040,00
	Wohnung 1. OG	71,00		5,20	369,20	4.430,40
	Wohnung DG	65,00		5,20	338,00	4.056,00
Summe		276,00	-		1.127,20	13.526,40

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -13.526,40 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.526,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.922,66 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 9.603,74 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 5.870,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 176,10 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.427,64 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 32$ Jahren Restnutzungsdauer	× 20,389
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 192.220,15 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 5.870,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 198.090,15 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 152.600,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 45.490,15 €</b>
	<b>rd. 45.500,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen

### Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand von Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

### Rohertrag

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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem örtlichen Immobilienmarktbericht
- Angaben aus dem IVD-Immobilienpreisspiegel Nordhessen Stand 01/2020
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen
- ggf. auch aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (on-geo-Vergleichsmiete)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- ggf. eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV)

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen

## 6. Verkehrswert (§ 8 ImmoWertV)

### 6.1 Ableitung des Verkehrswertes

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.

#### 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.

#### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 44.700 €,  
der Ertragswert mit rd. 45.500 € ermittelt.

#### 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das Sachwertverfahren das Gewicht  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[44.700,00 \text{ €} \times 1,000 + 45.500,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 44.900,00 \text{ €}$ .

## 6.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das als gemischt genutztes Grundstück mit einem Zweifamilienhaus mit gewerblicher Nutzfläche (Nachfolgenutzung) bewertete Grundstück

Gemarkung Oberrieden, Flur 3, Flurstück 97/1,  
Burgstraße 4, 37242 Bad Sooden-Allendorf  
Gebäude- und Freifläche, 189 m<sup>2</sup>

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertragswert und Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2020 mit rund

**44.900 €**

**In Worten: vierundvierzigtausendneunhundert Euro  
(=163 € / m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)**

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 01.12.2020 von mir von außen besichtigt. Ich versichere das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die vor der aktuellen Coronakrise zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht enthalten. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet.

Frielendorf, den 25.01.2020



*K. Pitz-Epp*  
Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp

Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

## 7. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine diesbezügliche Haftung der Sachverständigen zur Richtigkeit der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers, etc. werden in dem Gutachten als Annahmen verwendet. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungs-freien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

**B. Quellenverzeichnis:****Literatur:**

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stand 11/2020
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stand 12/2020
- (3) WF-Bibliothek 32.0 (EDV-gestütztes Nachschlagwerk):  
Sprengnetter GmbH, Sprengnetter, Kierig, Kranich, Bad Neuenahr-Ahrweiler Stand 2019
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für  
Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2020
- (5) Bernd-Peter Schäfer:  
Ausgewählte Fragen zur Tätigkeit des Grundstückssachverständigen als Gerichtsgutachter.  
Seminarskript 23. Sept. 2015

**Daten und Werte:****on-geo GmbH:**

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild u.a., Firma on-geo GmbH, Briener  
Straße 12, 80333 München

**Stadt Bad Sooden-Allendorf:**

Stadtverwaltung, Marktplatz 8, 37242 Bad Sooden-Allendorf, Tel.: 05652-9585-0

**Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:**

Höhner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten, Denkmalschutz u.a.: Tel.: 05651-302 0

**Rechtsgrundlagen:****BauGB:**

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils  
zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der  
jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von  
Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL),

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-  
richtlinie – VW-RL)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der  
jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

**ZVG:**

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

**Fachspezifische Software:**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-  
Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 36.20.7“ (November  
2017) erstellt.

# Anlagen zu 3 K 34/20

---

## 9. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:250 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Planunterlagen
- Anlage 5: Objektfotos

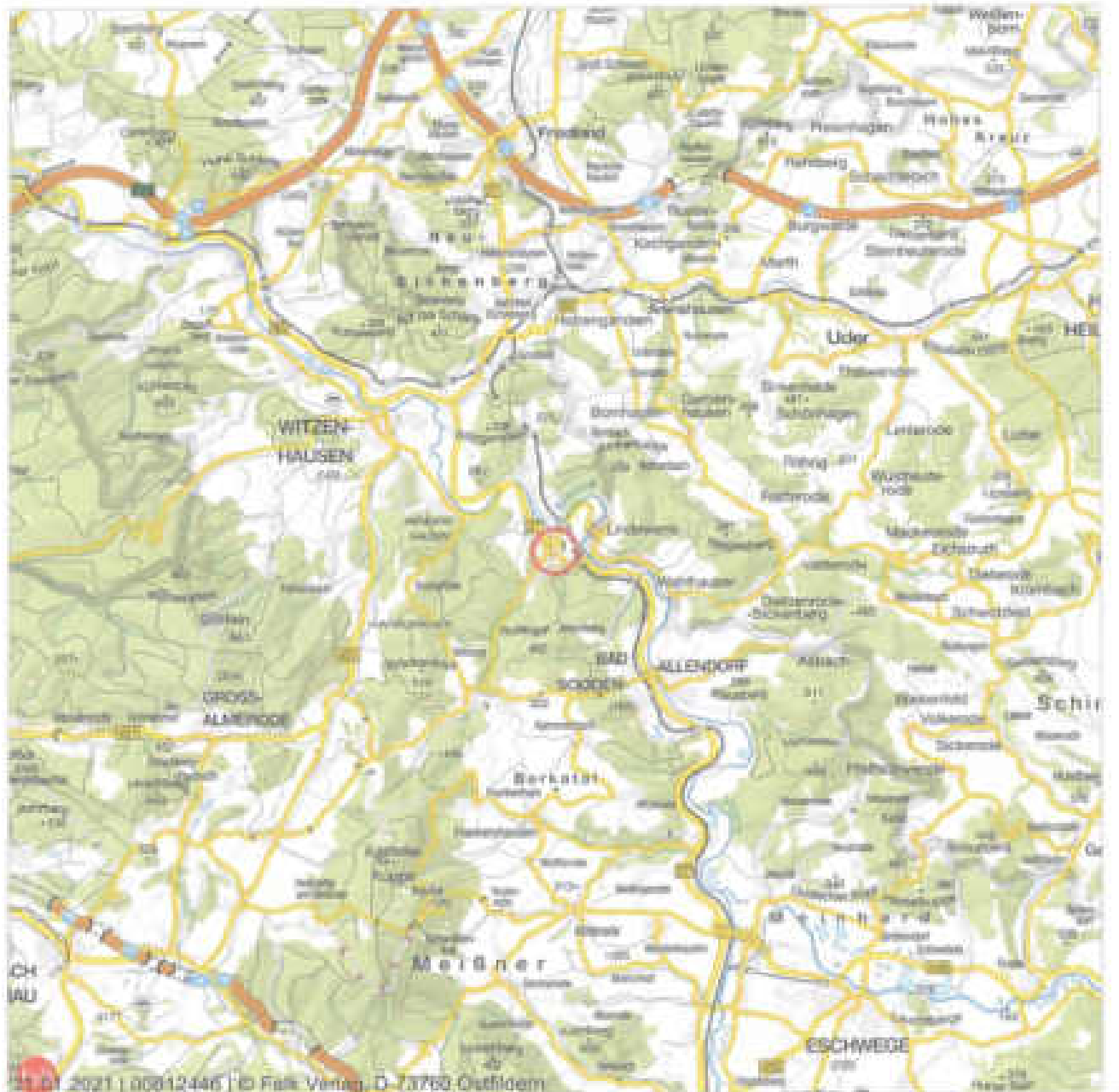


**Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont**

37242 Bad Sooden-Allendorf, Burgstraße 4



geoport



31.01.2021 1.00012446 | © Falk Verlag, D-74762 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:250.000  
 Ausdehnung: 40.500 m x 42.500 m



25.000 m

**Detaillierte Karte mit Straßen und Baugebietserstellung**

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Die Kartenansicht ist entsprechend der "Creative Commons"-Lizenz (CC BY-SA) bearbeitet und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquellen: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2021



Dieses Dokument wurde am 20. November 2021 um 12:46:56 mit 21.11.2021 um 12:46:56 erstellt. Der aktuelle Stand des Originals ist unter [www.geoport.de](https://www.geoport.de) zu finden. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kartendienstes [www.geoport.de](https://www.geoport.de).

3/2021

### Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37242 Bad Sooden-Allendorf, Burgstraße 4



Geoport



11 51 2021 | 00612440 | 00612440 | 73760 Ostfildern  
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)  
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Fach-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennetze, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt Nachdruckrecht für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:100.000 angegeben. Die Karte darf in einem Exemplar genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gütebetten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter. Datenquelle MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



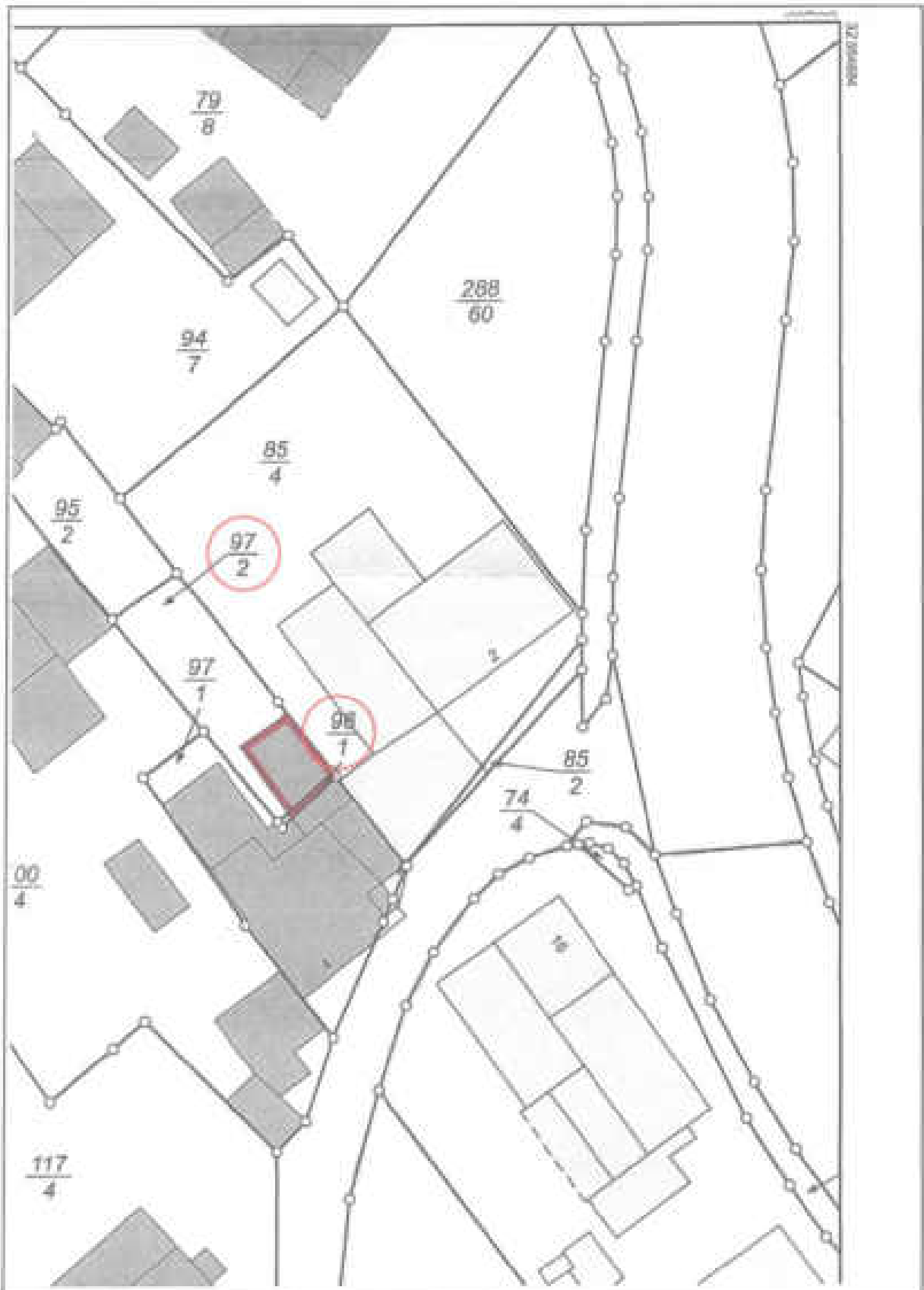
Jedes Exemplar wurde mit der Kennung 00612440 vom 21.01.2021 auf www.geoport.de und gemäß der Regeln erstellt. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und Nutzungsbedingungen in der jeweiligen Form.

Seite 4

**Anlage 3: Lageplan**

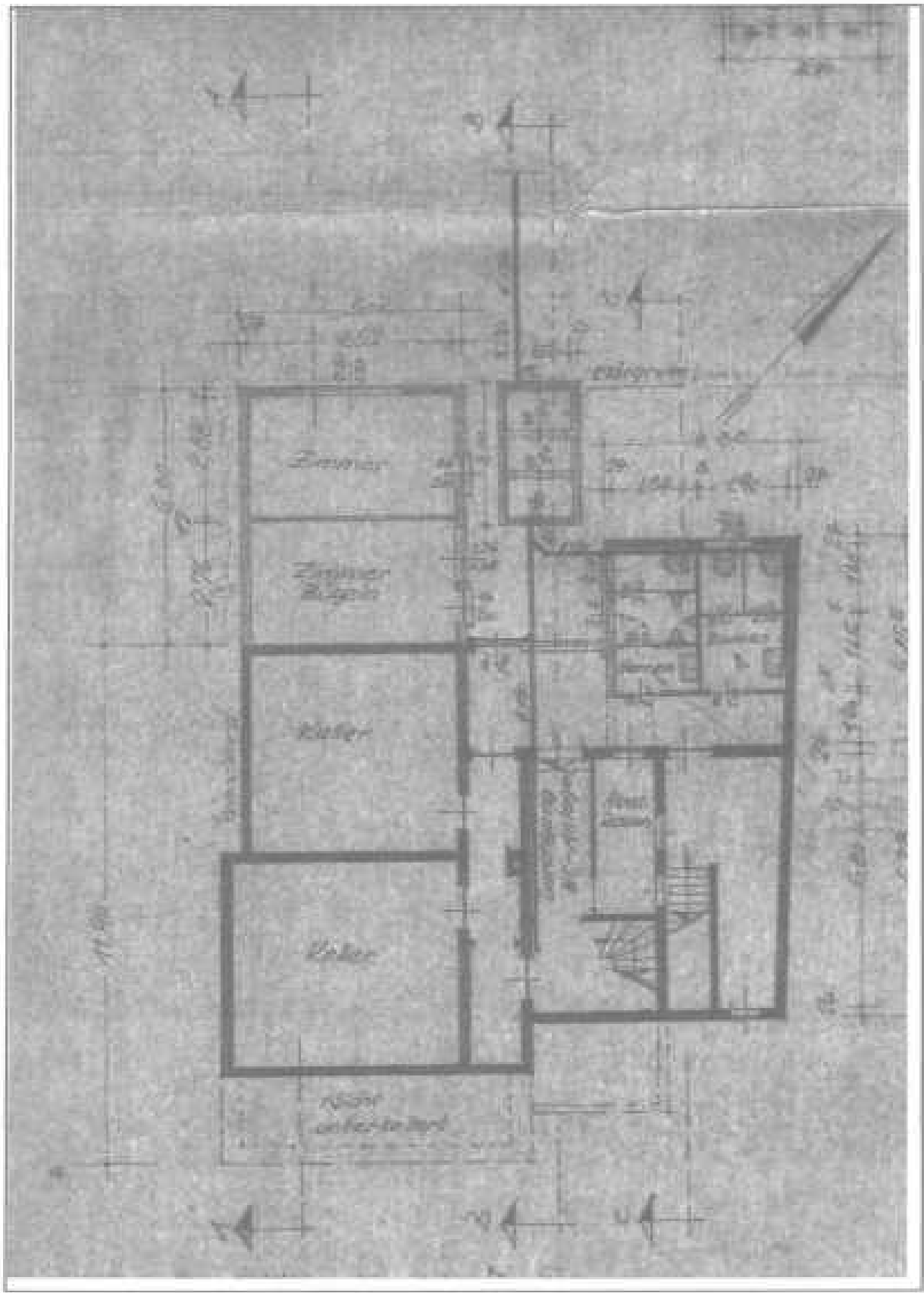
Quelle: Bauamt Stadt Bad Sooden-Allendorf

### Überbau

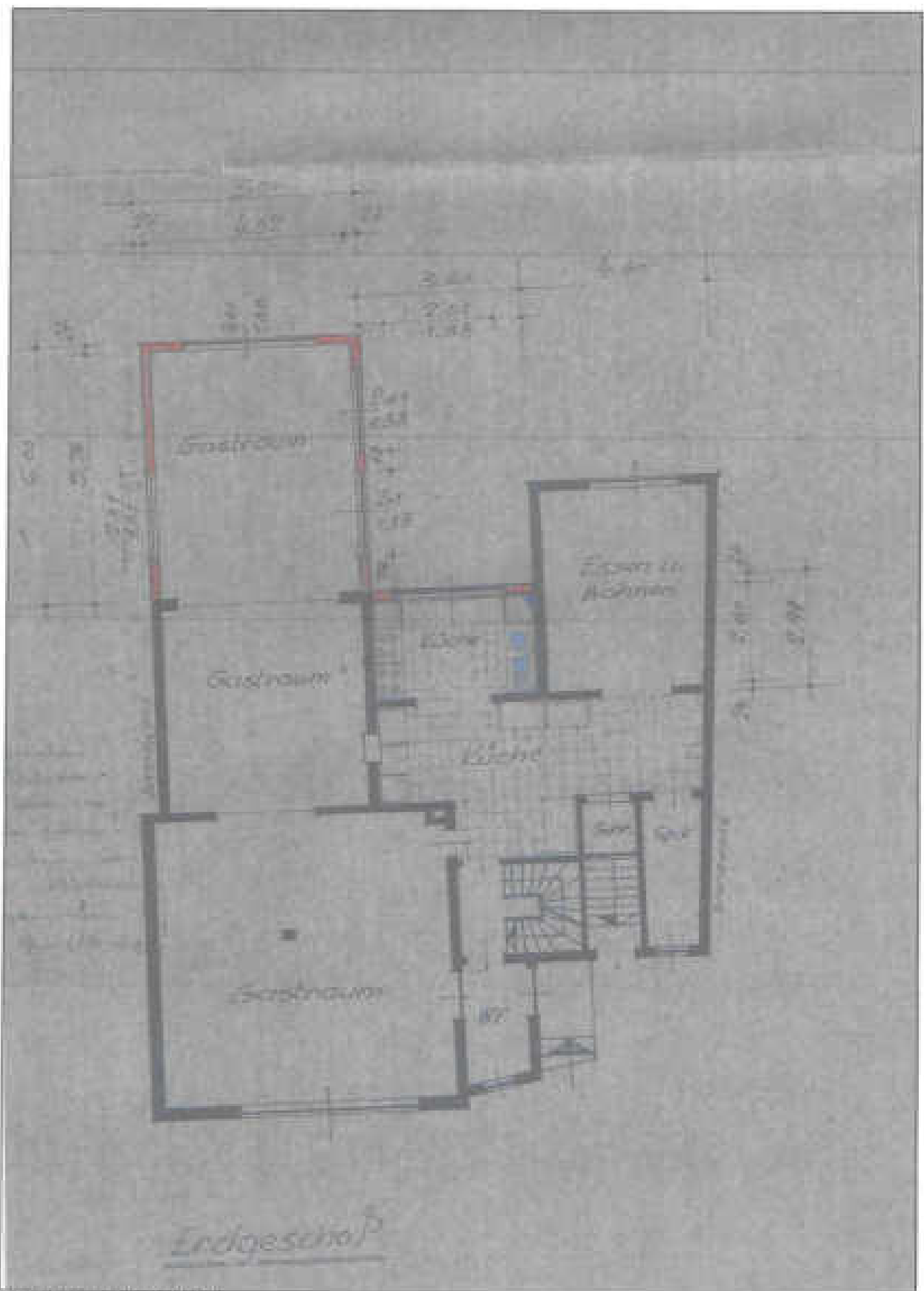


Überbaute Fläche und vom Überbau betroffene Grundstücke

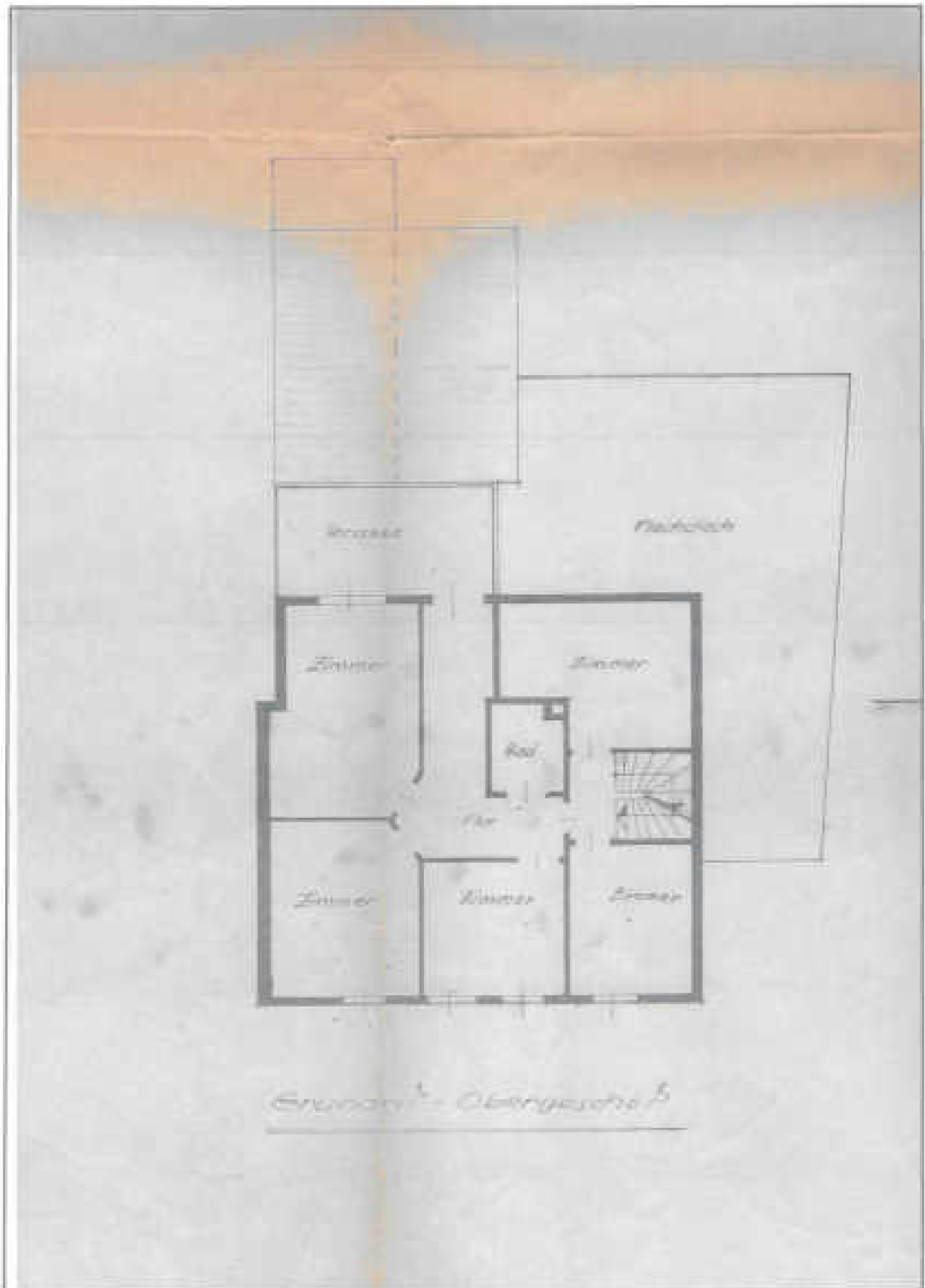
**Anlage 4: Planunterlagen**



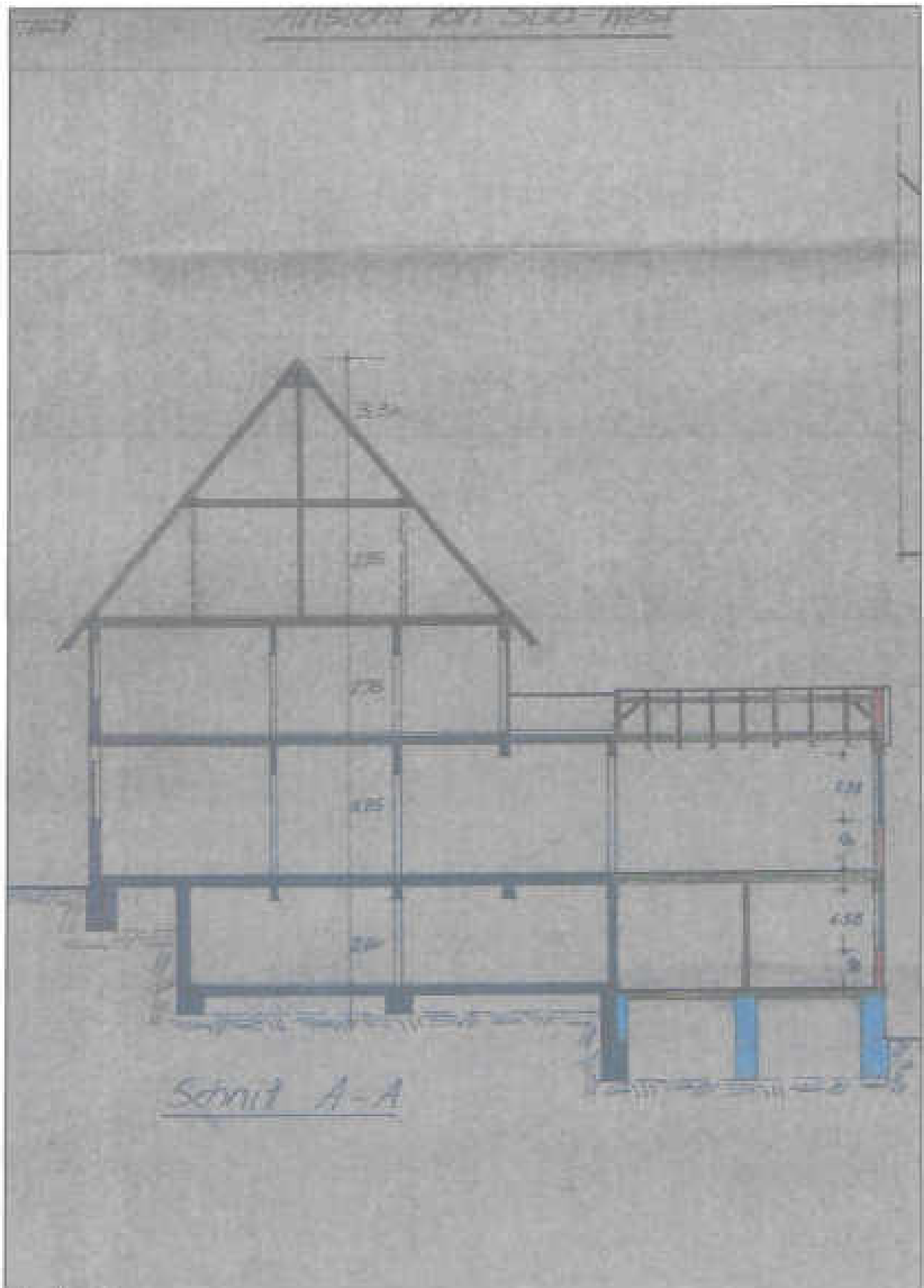
Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Obergeschoss



Schnitt





Ansicht Rückseite

Quelle: Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf, Bauakte. Stand der Planunterlagen 1977.

## **Anlage 5: Objektfotos**



Abb. 1: Ansicht von Burgstraße von Nordosten



Abb. 2: Ansicht von Burgstraße von Süden



Abb. 3: Ansicht von Burgstraße von Süden



Abb. 4: Detail Straßenseite, Hausecke im OG in Straßenraum überbaut



Abb. 5: Hauseingang



Abb. 6: Seitenansicht, Südwestseite



Abb. 7: Rückseite Anbau von Kellerniveau aus



Abb. 8: Freifläche, Hof (unterhalb Kellerniveau)



Abb. 9: Kellerniveau, überdachter Hof



Abb. 10: Rückseite von Dachterrasse aus



Abb. 11: Rückseite, Flachdach



Abb. 12: Flachdach mit Undichtigkeit an Lichtkuppel



Abb. 13: Dachterasse im 1. OG

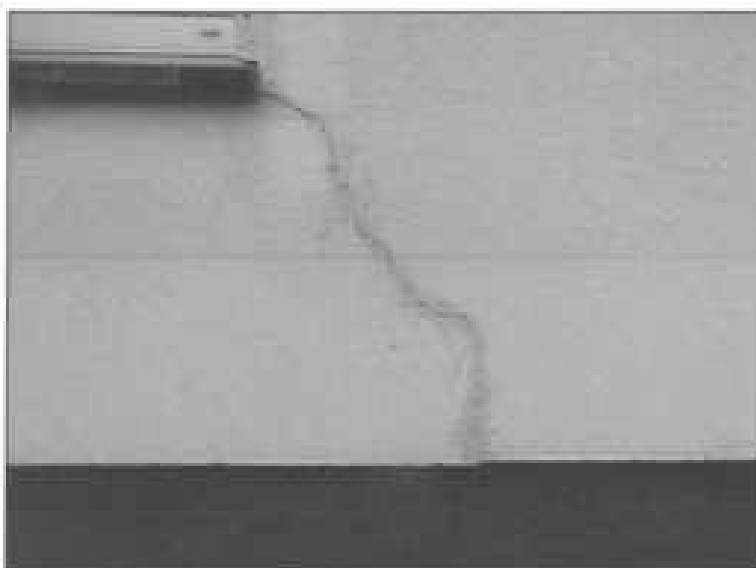


Abb. 14: Riss in Fassade (Straßenseite)



Abb. 15: Risse in Fassade (Anbau)



Abb. 16: Keller, ehem. Gästetoilette.



Abb. 17: Keller, Heizung



Abb. 18: Kellerraum

GA



Abb. 19: Erdgeschoß, Flur



Abb. 20: Erdgeschoß, Eingangsbereich



Abb. 21: Erdgeschoß, ehem. Gastraum





Abb. 22: Erdgeschoß, ehem. Gastraum



Abb. 23: Erdgeschoß, ehem. Küche



Abb. 24: Erdgeschoß, ehem. Küche, Lichtkuppel mit Wasserschaden



Abb. 25: Erdgeschoß, ehem. Küche



Abb. 26: Erdgeschoß, ehem. Küche



Abb. 27: Erdgeschoß, ehem. Küche

64



Abb. 28: Obergeschoß, Zimmer



Abb. 29: Obergeschoß, ehem. Gästezimmer



Abb. 30: Obergeschoß, Bad

65



Abb. 31: Treppenhaus



Abb. 32: Dachgeschoß, Zimmer



Abb. 33: Dachgeschoß, Zimmer

66



Abb. 34: Dachgeschoß, Bad



Abb. 35: Dachgeschoß, Zimmer



Abb. 36: Dachgeschoß, WC



Abb. 37: Spitzboden ausgebaut



Abb. 38: Spitzboden, Zimmer



Abb. 39: Spitzboden, Raum mit Waschbecken