Heinz B ö s - Untere Marktstraße 38 - 64823 Groß-Umstadt - fon 06078 - 9316341
Dipl.-Ing. d. Architektur - Mitglied im BDB, LVS, BVS - fax 9316342
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke - email: boesheinz@gmx.de

Dipl.-Ing. **Heinz B ö s** – Untere Marktstraße 38 – 64823 Groß-Umstadt

Datum: 12-12-2017
Az.: 7 K 85/17

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 14250 eingetragenen **23,26/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Georg-August-Zinn-Straße 13 - 17, **verbunden mit dem Sondereigentum am PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 244 bezeichnet**



Einfahrt zur Tiefgarage im Haus Nr. 9

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dietzenbach	14250	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dietzenbach	12	538/3

Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag 21.11.2017 ermittelt mit rd.

9.000,- €.

Ausfertigung Nr. 4
Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Grundstücksbebauung/ Nutzung	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**8**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage Nr. 13	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gemeinschaftliche Räume	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	10
3.4	Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 244	10
3.4.1	Lage im Gebäude	10
3.4.2	Zustand des Sondereigentums	11
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	11
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	11
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	12
4.4	Bodenwertermittlung	12
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	13
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	13

4.5	Ertragswertermittlung	14
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.5.3	Ertragswertberechnung	17
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	17
4.6	Vergleichswertermittlung	19
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.6.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	19
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	20
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts	20
4.6.5	Vergleichswert	20
4.6.6	Verkehrswert	21
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**23**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**24**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum Nr. 244, PKW-Stellplatz in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Nr. 13, Objekt mit 8 Wohnungen, Sondereigentum an PKW-Stellplätzen, der Stellplatz ist vermutlich eigen genutzt
Objektadresse:	Georg-August-Zinn-Straße 13 – 17 63128 Dietzenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 14250, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dietzenbach, Flur 12, Flurstück 538/3 (1.759 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Kaiserstraße 16 – 18 63065 Offenbach am Main Auftrag vom 25.10.2017 (Datum des Auftragseingang)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	21.11.2017
Qualitätsstichtag:	21.11.2017 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	21.11.2017 Das Objekt wurde weitestgehend von innen und straßenseitig von außen besichtigt. Kellerräume und Tiefgarage wurde ebenfalls besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Bewohner der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.07.2017 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.08.2017 • Baulastenauskunft Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Lageinformation • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus dem Aufteilungsplan • Teilungserklärung • Auskunft zur öffentlich-rechtlichen Situation

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisstadt Dietzenbach (ca. 33000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Städte: Offenbach a.M., Frankfurt a.M., Hanau, Darmstadt Landeshauptstadt: Wiesbaden Bundesstraßen: B459 Autobahnzufahrt: A661, A3-Offenbacher Kreuz Bahnhof: S- Bahnstation Dietzenbach mitte Flughafen: Rhein-Main

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	neues Stadtzentrum Dietzenbach "mitte"; Die Entfernung zum Altstadtzentrum beträgt ca. 1,5km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte fußläufig entfernt; nahe gelegene öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahnstation); nahe gelegenes Rathauscenter, Stadtverwaltung, Kreisverwaltung, mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 3-4 geschossige Bauweise; Geschosswohnungsbau
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: ca. 50 m; mittlere Tiefe: ca. 35 m; Grundstücksgröße: insgesamt 1.759 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; rückwärtig eingefriedet durch Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.08.2017 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dietzenbach, Blatt 14250 folgende Eintragungen. lfd. Nr. 1:Entwicklungsmaßnahme gemäß Städtebauförderungsgesetz; lfd. Nr. 2: Dienstbarkeit- Fernwärmeleitungsnetz für die Stadt Dietzenbach
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ermittelbar nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.10.2017 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: GFZ-Baulast, Anbauverpflichtung, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast, Fahrrecht zur Tiefgaragenbenutzung, vgl. Baulastenblatt Nr. 1101, 1101, 1103, 1104, 1105, 1106 Die Baulasteneintragung Blatt Nr. 1101 regelt die Tiefgaragenzufahrt von Flst. 538/2; Eine Wertbeeinflussung das Bewertungsobjekt betreffend wird nicht gesehen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 51 und Nr. 97, Gebiet A.2 folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet; IV = 4 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl); g = geschlossene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Grundstücksbebauung/ Nutzung

(vgl. Anlage 3);
Das Grundstück ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Das Grundstück ist mit 3 Mehrfamilienhäuser Nr. 13, 15 und 17 bebaut. Je Objekt 8 Wohnungen mit je 2 Wohnungen je Etage. Im Kellergeschoss befinden sich gemeinschaftliche Technikräume, Wirtschaftsräume, Wohnungskeller und anteilige Tiefgarage mit Sondereigentum an PKW-Stellplätzen (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Grundstücksfreiflächen im Erdgeschoss (begrünte Fläche über der Tiefgarage) ist mit Sondernutzungsrechten den EG-Wohnungen zugeordnet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage Nr. 13

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage; Haus Nr. 13 mit insg. 8 Wohnungen; am Haus Nr. 11 und Nr. 15 angebaut; 3-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über Haus Nr. 9
Baujahr:	1992
Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Gemeinschaftliche Räume

Kellergeschoss:
Treppenhaus, Flure, Waschraum, Raum für Fernwärmeübergabestation, Anschlußraum, Wohnungskeller, Schleuse, Fahrradraum, anteilige Tiefgarage

Erdgeschoss:
Treppenhaus

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte, Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk 36,5cm dick, ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk nichttragende Innenwände Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppen: Stahlbeton mit Marmorbelag; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüre mit Seitenteil aus Metall, Ornamentglasfüllung, integr. Briefkasten- und Gegensprechanlage, Glasvordach, 2 Stufen am Eingang
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach, Dachgauben Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss
Heizung:	Fernwärme, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	fern versorgt

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Risse und Fugenschäden sowie lose Marmorplatten im Treppenhaus, Behebung von Nässerückständen am oberen Treppenhausabschluß, diverse Wandrisse, Treppenhausanstrich erforderlich
wirtschaftliche Wertminderungen:	Nicht erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Ausstattung durchschnittliche Qualität. Es besteht mäßiger Unterhaltungsstau wie oben beschrieben.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Weg zum Hauseingang mit Betonstein, Vorgarten mit Rasen, Heckenbepflanzung, rückwärtige Einfriedung mit Maschendrahtzaun

3.4 Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 244

3.4.1 Lage im Gebäude

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum PKW-Stellplatz Nr. 244 befindet sich in der Tiefgarage des Kellergeschosses von Haus Nr. 13, zentrale Lage an der Zufahrt gelegen, gegenüber der Schleuse zum Treppenhaus, offener Stellplatz mit Ecklage (lt. Aufteilungsplan) Hinweis: vorgenannte Ecklage lt. ATP ist zur örtlichen Markierung des Stellplatzes abweichend. Der vor Ort markierte Stellplatz befindet sich lt. ATP auf der Fläche von Nr. 243
Bauausführung/ Ausstattung der Tiefgarage:	Boden: Beton Wände: Betonwände, Betonstützen und Mauerwerk m. Anstrich, offene Stellplätze, einige Stellplätze sind mit Metallabtrennungen abgeschlossen Decke: Betondecke, Unterzüge als begrüntes Flachdach ausgeführt Tor etc.: elektr. Rolltor an der Zufahrt in Haus Nr. 9, Metalltüren mit Schließanlage am Zugang zur Schleuse und Treppenhaus, Brandabschnitt mit Schiebetor zum angrenzenden Haus Nr. 11
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Lüftungsanlage

3.4.2 Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Baulicher Zustand entsprechend der Bauzeit 1992. Durchschnittliche Ausstattungsqualität. Stellplatz normal nutzbar.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	hier keine; den Wohnungen im Erdgeschoss ist SNR an der vorgelagerten Gartenfläche nach Südosten zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): ME = 23,26/10000; RE = 23,26/10000; nicht erkennbar
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: VK = 23,26/10000; VE = 23,26/10000; keine bekannt
Instandhaltungsrücklage:	nicht bekannt

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen normalen Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 23,26/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Georg-August-Zinn-Straße 13 - 17 verbunden mit dem Sondereigentum am PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 244 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dietzenbach	14250	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dietzenbach	12	538/3	1.759 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 14) **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2016.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.11.2017
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,1
Grundstücksfläche	=	1.759,00 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**300,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2016	21.11.2017	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	300,00 €/m²	
GFZ	1	1,1	×	1,04	**E1**
Fläche (m²)		1.759,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	312,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**312,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**=**	**312,00 €/m²**	
Fläche	×	1.759,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	=	548.808,00 € **rd. 548.808,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 insgesamt **548.808,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - GFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: VW-RL

	WGFZ	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	1,10	1,04
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,04**

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 23,26/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	548.808,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	548.808,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 23,260/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.276,53 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 1.276,53 € **rd. 1.280,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 **1.280,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand

vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	1	PKW-Stellplatz Nr. 244 KG		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			-	1,00		50,00	600,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**600,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**133,00 €**
jährlicher Reinertrag	=	**467,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **4,00 %** von **1.280,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	**51,20 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**415,80 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz und n = **42** Jahren Restnutzungsdauer	×	**20,186**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**8.393,34 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**1.280,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	**9.673,34 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert des Teileigentums	=	**9.673,34 €**
	rd.	**9.670,00 €**

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

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 als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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 3.01.1 entnommen.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	69,0/100,0	44,85
3,0	70	31,0/100,0	21,70
Summe		100,0/100,0	66,55 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND **rd. 67 Jahre**

Restnutzungsdauer

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

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.6.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtig, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Markt-

veränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) ermittelt.

I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Richtwerts ()	=	9.000,00 €/m²	
im RW nicht enthaltene Abgaben	+	0,00 €/m²	
im RW enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m²	
abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**9.000,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts					
	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2016	21.11.2017	×	1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage			×	1,00	
Geschosslage			×	1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	×	1,00	
Orientierung			×	1,00	
Ausstattung			×	1,00	
Wohnfläche [m²]		1,00	×	1,00	
Zimmeranzahl			×	1,00	
Bodenwertanteil [%]			×	1,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	/	/	×	1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	×	1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Richtwert			=	9.000,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben insgesamt – 0,00 €/m²			–	0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			**=**	**9.000,00 €/m²**	

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts			Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		9.000,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ		0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	9.000,00 €/m²	
Wohnfläche	×	1,00 m²	
vorläufiger Vergleichswert	=	9.000,00 €	
Zu-/Abschläge absolut		0,00 €	

vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	9.000,00 €	
Marktanpassungsfaktor	×	1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	9.000,00€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		0,00 €	
Vergleichswert	=	9.000,00 €	
	rd.	**9.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 mit rd. **9.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6.6 Verkehrswert

Teileigentume mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich sowohl am Ertragswert als auch am Vergleichswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **9.670,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **9.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 23,260/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Georg-August-Zinn-Straße 13 – 17 verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 244 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dietzenbach	14250	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Dietzenbach	12	538/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 mit rd.

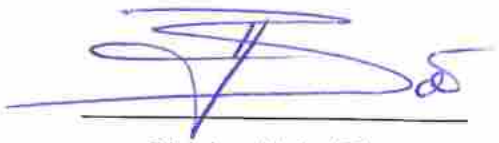
9.000,- €

in Worten: neuntausend Euro

geschätzt.

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

64823 Groß-Umstadt, den 12. Dezember 2017



Dipl. Ing. Heinz Bös

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teileigentum /Tiefgaragenstellplatz Nr. 244** in **Dietzenbach, Georg-August-Zinn-Straße 13**
Flur **12** Flurstücksnummer **538/3** Wertermittlungsstichtag: **21.11.2017**

Bodenwert

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	312,00	1.759,00	1.280,00
		Summe:	312,00	1.759,00	1.280,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienwohnhaus				1992	67	42

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	600,00	133,00 € (22,17 %)	4,00	----

Relative Werte

relativer Bodenwert:	1.276,53 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**9.000,00 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**15,00**
Verkehrswert/Reinertrag:	**19,27**

Ergebnisse

Ertragswert:	9.670,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	9.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**9.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	21.11.2017

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

EnEV:
Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017

[4] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009

[5] Immobilienmarktbericht 2017 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen; Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Amt für Bodenmanagement Heppenheim

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 35.0" (Stand Juli 2017) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4:	Grundrisse
Anlage 5:	Fotos

Anlage 1

Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:
Postleitzahl: 63128
Ort: Dietzenbach
Straße: Georg-August-Zinn-Straße
Hausnummer: 13
Transaktionsnummer: 20171206-8809-190801 - 1 –



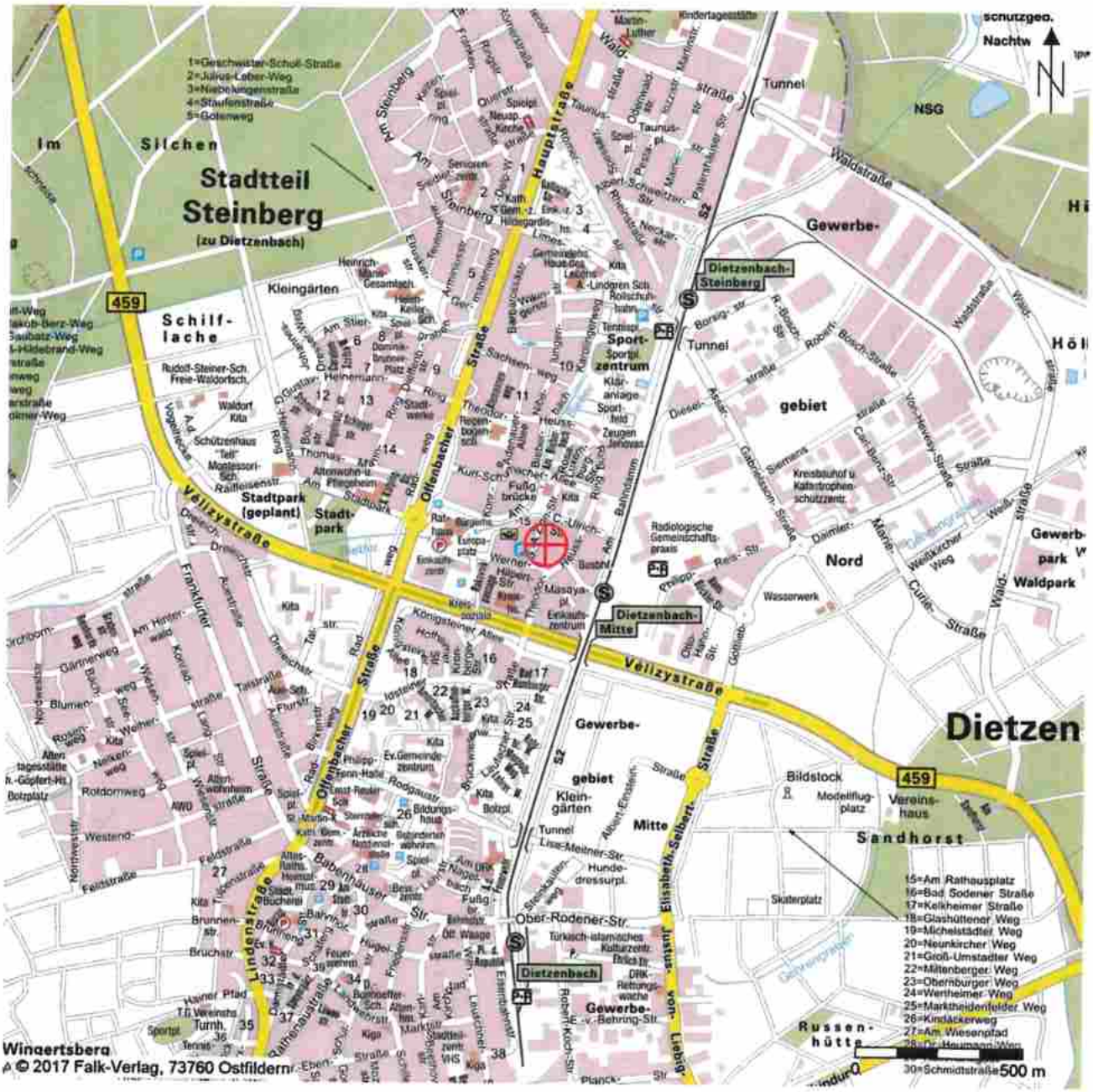
1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT
73760 Ostfildern
Aktualität: 06.12.2017
Maßstab: 1:250.000

Anlage 2

Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:
Postleitzahl: 63128
Ort: Dietzenbach
Straße: Georg-August-Zinn-Straße
Hausnummer: 13
Transaktionsnummer: 20171206-8809-190801 - 1 –



1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT
73760 Ostfildern
Aktualität: 06.12.2017
Maßstab: 1:20.000

Anlage 3

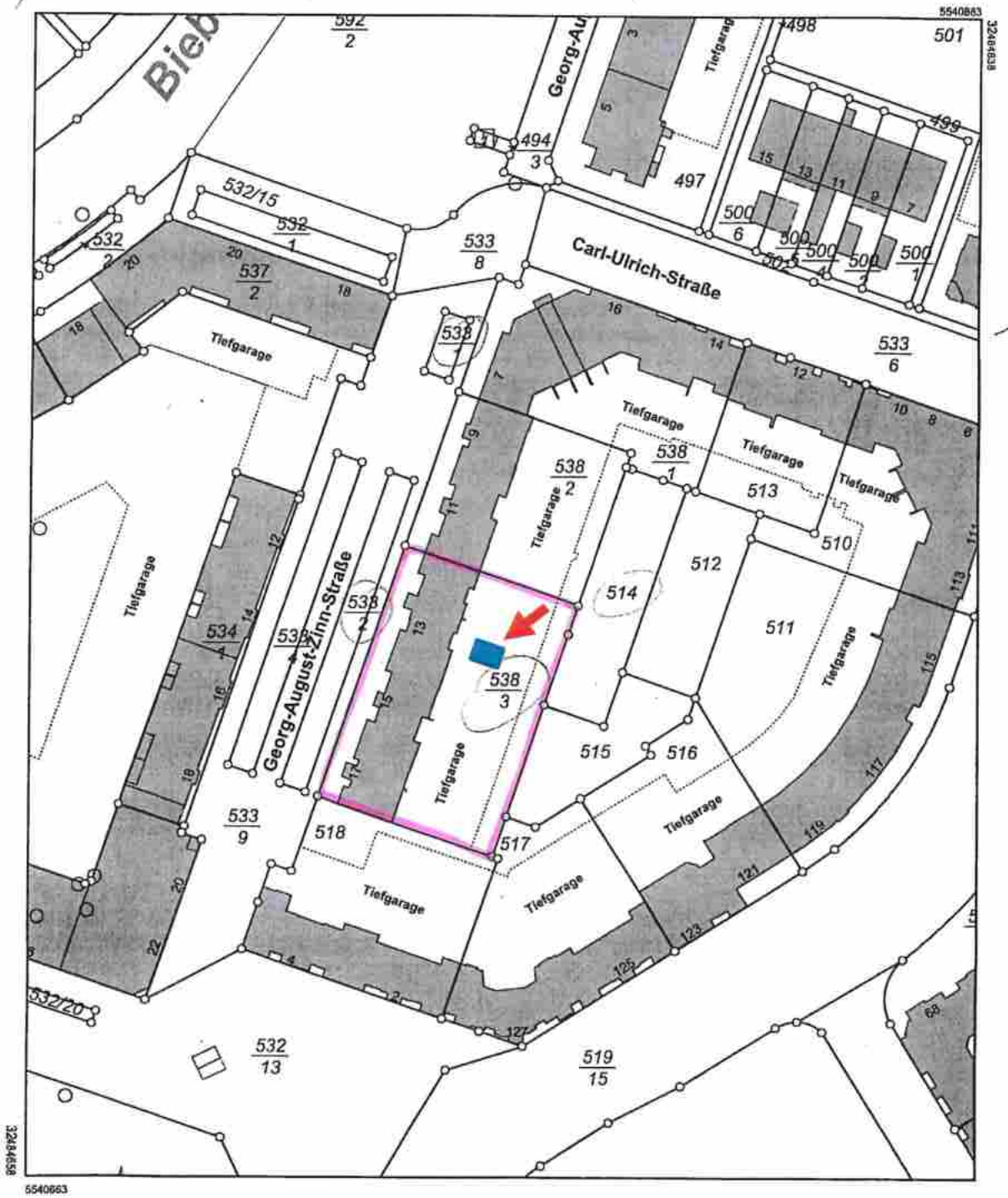
HESSEN

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 12.07.2017
Antrag: 100985151-1
AZ: KB

Flurstück:	538/3	Gemeinde:	Dietzenbach
Flur:	12	Kreis:	Offenbach
Gemarkung:	Dietzenbach	Regierungsbezirk:	Darmstadt



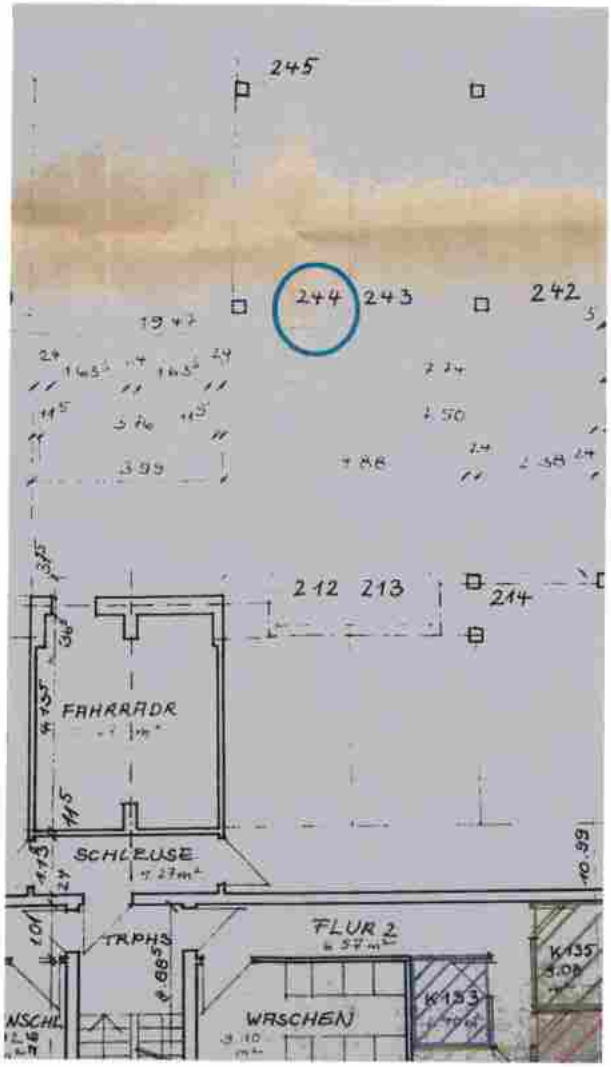
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

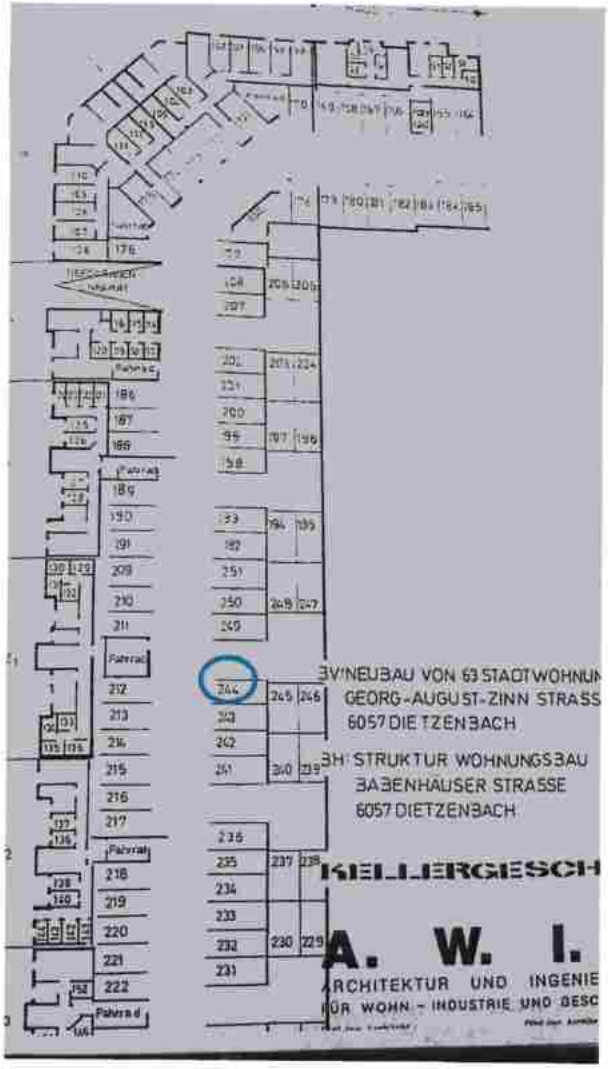
Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S.290)

Anlage 4, S.1



Stellplatzanordnung lt. Aufteilungsplan/ vor Ort mit Nr. 243 getauscht





Gesamtdarstellung Kellergeschoss m. Tiefgarage

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht Objekt Georg-August-Zinn-Straße Nr. 13



Bild 2: Die Bebauung ab Haus Nr. 17 rechts, Blick in nördliche Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Stellplatz 244



Bild 4: Blick in die Tiefgarage mit der Zufahrt über Haus Nr. 9

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Treppenhauseingang Nr. 13



Bild 6: Stellplatz 244



Bild 7: Begrüntes Flachdach über der Tiefgarage im Kellergeschoss, Ansicht nach Osten