

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw Niedertiefenbacher Weg 11d 65594 Dehrn

Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Gemeinsame Posteingangsstelle
des Amts- und Landgerichts Limburg

15. Jan. 2024

.....Anl.Dop.Bd.A.
.....Kostm.



284

Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Datum: 04.01.2024

**Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
Rauscher J. Martin
Aktenzeichen des Amtsgerichts Limburg: 010 K 012/2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde keine erneute Ortsbesichtigung durchgeführt. Die wirtschaftlichen Verhältnisse bzw. die Entwicklungen am Immobilienmarkt wurden in der Verkehrswertermittlung zum Stichtag 02.09.2023 berücksichtigt.

Sowohl im Vorgutachten als auch in dem aktualisierten Gutachten wurde nicht von einer Erneuerung der Dacheindeckung ausgegangen. Die Dacheindeckung wurde zustandsnah in die Standardstufe 2 eingeordnet (siehe auch Seiten 31 und 32 des Verkehrswertgutachtens). Bei dem zur Verfügung gestellten Kostenvoranschlag zur Erneuerung der Dacheindeckung fehlt offensichtlich Seite 2.

Da das Dach zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht ausgebaut ist und auch architektonisch nicht mit einem Ausbau zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass keine aufwendige Aufdachdämmung im Angebot geplant ist.

Bei einer theoretischen Erneuerung der Dacheindeckung wäre diese im Rahmen der Verkehrswertermittlung in Standardstufe 3 einzuteilen. Dies führt dazu, dass die Normalherstellungskosten des Objektes höher liegen. Durch die Erneuerung der Dacheindeckung verlängert sich die Restnutzungsdauer (differenzierte Ermittlungen mittels Modernisierungspunkteraster) auf insgesamt 42 Jahre (siehe Anlage).

Die höheren Normalherstellungskosten in Kombination mit der längeren Restnutzungsdauer führen zu einem höheren vorläufigen Sachwert des Gebäudes und in der Folge zu einem höheren marktangepassten vorläufigen Sachwert (vor Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Da jedoch die Aufwendungen des Kostenvoranschlages vom Verkehrswert in diesem Fall abzuziehen wären, würde sich der Sachwert mit 405.000 € ermitteln. Die Abweichung zu dem Fall ohne unterstellter Erneuerung der Dacheindeckung liegt innerhalb der üblichen Rundung bzw. Ungenauigkeit bei der Ermittlung von Verkehrswerten.



Sachverständigenbüro
Löw

Niedertiefenbacher Weg 11d
65594 Dehrn

T 0 64 31 97 38 57
F 0 64 31 97 38 58

W sv-loew.de
E s.loew@buero-loew.de

Es zeigt sich, dass die Herangehensweise des Unterzeichners (zustandsnahe Betrachtung der Dacheindeckung) zu einem vergleichbaren Ergebnis führt, wie eine unterstellte Erneuerung der Dacheindeckung.

Zur besseren Verdeutlichung wurde in der Anlage zu diesem Schreiben ein direkter Formularauszug aus der Wertermittlungssoftware für den Fall der unterstellten Dacherneuerung beigelegt.

Schäden, die im Rahmen eines Versicherungsschutzes reguliert werden, sind in der Regel nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung, da diese in der Regel fachgerecht behoben werden.

Im Rahmen der Bodenwertermittlungen wurde in beiden Gutachten die tatsächliche Grundstücksfläche von 1.352 m² verwendet. Die von Frau Rodriguez erwähnten 800 m² bzw. 850 m² beziehen sich auf die vom Amt für Bodenmanagement veröffentlichten Definition des Richtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone. Da zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2023 die Bodenrichtwerte mit Datum 01.01.2022 zugrunde zu legen sind, wurde korrekterweise, die vom Amt für Bodenmanagement veröffentlichte Referenzfläche von 850 m² zur Flächenanpassung verwendet.

Zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2021 war der Bodenrichtwert zum Stichtag. 01.01.2020 heranzuziehen. Hier wurden vom Amt für Bodenmanagement 800 m² als Referenzfläche angegeben. Als Nachweis wurden entsprechende Screenshots aus dem Geoportal des Landes Hessens diesem Schreiben beigelegt.

Im Vorgutachten ist ein Rundungsfehler vorhanden. Die rein rechnerisch ermittelte Gesamtnutzungsdauer von 68 Jahren, hätte auf 70 Jahre gerundet werden müssen. Dies liegt in der Wahrung der sogenannten Modellkonformität begründet. Das Amt für Bodenmanagement veröffentlicht unter anderem Sachwertfaktoren, die in einem vorgegebenen Modell (Anlage) abgeleitet werden. Um marktgerechte und korrekte Verkehrswerte zu ermitteln, sind die Daten des Modells zwingend dem Verkehrswertgutachten zugrunde zu legen.

Vom Amt für Bodenmanagement wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, sowie ein prozentualer Anteil von 5 % der Außenanlagen angegeben. Im ersten Gutachten wurden teilweise Modernisierungen unterstellt, die bis zum Wertermittlungsstichtag des zweiten Gutachtens nicht durchgeführt wurden. Wird zu Ermittlung der differenzierten Restnutzungsdauer das Modernisierungspunkteraster hinzugezogen, ermittelt sich ausgehend zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag eine durch die Modernisierungen verlängerte Restnutzungsdauer. In Kombination mit der korrekten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der zum 02.09.2023 unterstellten Modernisierungen (siehe Gutachten) ergibt sich eine abweichende Restnutzungsdauer.

Da gemäß Modellbeschreibung des Amt für Bodenmanagements die Außenanlagen 5% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen und dieser zu beiden Stichtagen unterschiedlich ist, ergibt sich ein absoluter Unterschied, bei identischem prozentualen Verhältnis.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Kfm. Steffen Löw



	Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
	Gemeinde	Hünfelden
	Gemarkung	Dauborn
	Zonaler Bodenrichtwert	150 EUR/m ²
	Nr. der Bodenrichtwertzone	3
	Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
	Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
	Qualität	Baureifes Land
	Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
	Nutzungsart	Wohnbaufläche
	Fläche des Richtwertgrundstücks	850 m ²
	Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
	Bemerkung	-
	Hinweise des zuständigen	

Print

Ok

■ Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
■ Gemeinde	Hünfelden
■ Gemarkung	Dauborn
■ Zonaler Bodenrichtwert	130 EUR/m ²
■ Nr. der Bodenrichtwertzone	3
■ Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2020
■ Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	800 m ²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkung	-
Hinweise des zuständigen	

Print

Ok

Wertrelevante Daten

9.1 Regionale Sachwertfaktoren

Die Auswertung erfolgte mit den Kaufpreisen der Jahre 2021 und 2022 unter Berücksichtigung der wesentlichen Einflüsse (Lage, Objektgröße, Alter, Grundstücksgröße). Dabei wurden nur schadensfreie „Standardobjekte“ mit regional üblichen Grundstücksgrößen berücksichtigt.

Der Sachwertfaktor (k) gilt für Eigenheime mit Nebengebäuden und Außenanlagen. Er errechnet sich aus dem Kaufpreis (KP) dividiert durch den vorläufigen Sachwert (vSW).

$$k = \frac{KP}{vSW}$$

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) hat im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse folgendes Sachwertmodell für Hessen festgelegt:

Sachwertmodell Hessen	
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse, Baujahr ab 1950
Normalherstellungskosten	NHK 2010
Gebäudestandard	Standardstufe (gemäß Leitfaden I *)
Baunebenkosten	in NHK enthalten
Korrekturfaktor (regional / ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex	aktueller Index für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre (gemäß Leitfaden I *)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen; i.d.R. 5 % des Herstellungswertes
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Bereinigter Kaufpreis	Vertragspreis bereinigt um weitere Werte

* <https://hvtb.g.hessen.de/immobilienwertermittlung/kaufpreissammlung>

Im Auswerteverfahren wurden im ersten Schritt die Kauffälle nach unterschiedlichen Bodenwertniveaus selektiert und analysiert. Lagen in den entsprechenden Bodenwertniveaus eine ausreichende Anzahl vor, wurden die Kaufpreise erst ab dem zweiten Halbjahr 2021 im Auswerteverfahren berücksichtigt.

Die dazugehörigen Ergebnisse mit der Anzahl der Kauffälle, dem Bestimmtheitsmaß und den Merkmalen der Datengrundlage sind in den Tabellen dargestellt. In einem zweiten Schritt erfolgte eine Ausgleichung sowohl nach dem vorläufigen Sachwert als auch nach dem Bodenwertniveau, um Zufälligkeiten im Verhalten der Auswerteergebnisse auszugleichen. Die Ergebnisse der Gesamtausgleichung in Form der Sachwertfaktoren (k) sind in den Tabellen dargestellt.

Bei den ermittelten Sachwertfaktoren handelt es sich um wahrscheinlichste Schätzwerte in Abhängigkeit von den Einflussgrößen Bodenrichtwert und vorläufiger Sachwert. Je nach Art und Lage des Objektes können die Sachwertfaktoren nach unten und oben variieren.



Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Garage	Fertigarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	577,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	400,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	20.500,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	251.300,00 €	
Baupreisindex (BPI) 02.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	447.062,70 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	447.062,70 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		43 Jahre	
• prozentual		38,57 %	
• Faktor	x	0,6143	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	274.630,62 €	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		277.130,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.856,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	290.987,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	259.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	549.987,15 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-30.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	602.485,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	197.000,00 €
Sachwert	=	405.485,22 €
	rd.	405.000,00 €

1.1.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7			0,3	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,6	0,4	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	16,1 %	16,5 %	41,7 %	25,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	

Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	16,1	87,75
2	605,00	16,5	99,83
3	695,00	41,7	289,82
4	840,00	25,7	215,88
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 693,28 gewogener Standard = 3,0			

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 693,28 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 1,040

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 • Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990) × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 576,81 €/m² BGF
 rd. 577,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Garage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
-------------	--------------------------------------

Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Kellerteilausbau	15.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
einfacher Einbauschränk	500,00 €
Summe	20.500,00 €

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (277.130,62 €)	13.856,53 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
Summe		1,0	12,0

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1973 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 50 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

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

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

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

zugrunde gelegt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-197.000,00 €
• Dacheindeckung -60.000,00 €	
• Modernisierungen Innenausbau EG (siehe Seite 16) 167 m ² x 400 m ² rd. -65.000,00 €	
• Heizung, Haustechnik -40.000,00 €	
• Rücklagen für in absehbarer Zeit anstehende Modernisierungen -20.000,00 €	
• Modernisierungen Innenausbau UG (siehe Seite 16) -12.000,00 €	
Summe	-197.000,00 €