

Amtsgericht Michelstadt  
- Geschäftsstelle -  
Erbacher Straße 47  
64720 Michelstadt/Odw.

Datum: 19.09.2015  
AZ.: STE\_0915.ERB Jagdschloss Krähberg  
AktZ. des Gerichts: 23 K 49/14

## GUTACHTEN<sup>1</sup>

über den Verkehrs- / Marktwert zum Wertermittlungsstichtag  
für das bebaute Erbbaurecht  
Krähberg 1 , 64759 Sensbachtal



<b>Erbbaugrundbuch</b>	Michelstadt
<b>Gemarkung</b>	Ober-Sensbach
<b>Band</b>	
<b>Blatt</b>	226
<b>Flur / Karte</b>	14
<b>Flurstück</b>	1/1
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015
<b>Qualitätsstichtag</b>	
<b>Verkehrs- / Marktwert zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>725.000,00 €</b>

---

<sup>1</sup> Dieses Gutachten enthält 89 Seiten mit 112205 Zeichen (125899 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Erbbaugrundbuch Michelstadt .....	6
1.1.1.	Erbbaurecht .....	6
<b>2.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Makrolage .....	7
2.2.	Mikrolage .....	7
2.3.	Topographie .....	8
2.4.	Erschließung .....	8
2.5.	Amtliches .....	8
2.6.	Rechtliche Gegebenheiten .....	9
<b>3.</b>	<b>Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Gebäudebezeichnung: Haupthaus/ Herrenhaus .....	10
3.1.1.	Allgemeines .....	10
3.1.2.	Ausstattung .....	10
3.1.3.	Keller .....	11
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss .....	11
3.1.5.	Außenverkleidung .....	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen .....	11
3.1.7.	Energetische Qualität .....	12
3.1.8.	Mieteinheiten .....	12
3.1.8.1.	Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss .....	12
3.1.9.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Haupthaus/ Herrenhaus .....	13
3.2.	Gebäudebezeichnung: Achtbuchenhaus .....	13
3.2.1.	Allgemeines .....	14
3.2.2.	Ausstattung .....	14
3.2.3.	Keller .....	15
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss .....	15
3.2.5.	Außenverkleidung .....	15
3.2.6.	Energetische Qualität .....	15
3.2.7.	Mieteinheiten .....	15
3.2.7.1.	Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss .....	15
3.2.8.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Achtbuchenhaus .....	17
3.3.	Gebäudebezeichnung: Ostpavillon .....	17
3.3.1.	Allgemeines .....	17
3.3.2.	Ausstattung .....	18
3.3.3.	Keller .....	18
3.3.4.	Dach / Dachgeschoss .....	18
3.3.5.	Außenverkleidung .....	18
3.3.6.	Energetische Qualität .....	18
3.3.7.	Mieteinheiten .....	19
3.3.7.1.	Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss .....	19
3.3.8.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Ostpavillon .....	20
3.4.	Gebäudebezeichnung: Nordpavillon .....	20
3.4.1.	Allgemeines .....	20
3.4.2.	Ausstattung .....	20
3.4.3.	Keller .....	21
3.4.4.	Dach / Dachgeschoss .....	21
3.4.5.	Außenverkleidung .....	21
3.4.6.	Energetische Qualität .....	21
3.4.7.	Mieteinheiten .....	21
3.4.7.1.	Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss .....	21
3.4.8.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Nordpavillon .....	22
3.5.	Gebäudebezeichnung: Südpavillon .....	22
3.5.1.	Allgemeines .....	23
3.5.2.	Ausstattung .....	23

3.5.3.	Keller.....	23
3.5.4.	Dach / Dachgeschoss.....	24
3.5.5.	Außenverkleidung.....	24
3.5.6.	Energetische Qualität .....	24
3.5.7.	Mieteinheiten .....	24
3.5.7.1.	Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss.....	24
3.5.8.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Südpavillon .....	25
3.6.	Gebäudebezeichnung: Westpavillon .....	25
3.6.1.	Allgemeines .....	25
3.6.2.	Keller.....	26
3.6.3.	Dach / Dachgeschoss.....	26
3.6.4.	Außenverkleidung.....	26
3.6.5.	Mieteinheiten .....	26
3.6.5.1.	Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss.....	26
3.6.6.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Westpavillon .....	26
3.7.	Gebäudebezeichnung: Gewächshaus .....	26
3.7.1.	Allgemeines .....	26
3.7.2.	Ausstattung.....	27
3.7.3.	Keller.....	27
3.7.4.	Dach / Dachgeschoss.....	27
3.7.5.	Außenverkleidung.....	27
3.7.6.	Energetische Qualität .....	27
3.7.7.	Mieteinheiten .....	27
3.7.7.1.	Einheit: Räume im Erdgeschoss .....	27
3.7.8.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Gewächshaus .....	28
3.8.	Gebäudebezeichnung: Kapellenbau und Remisenanbau .....	28
3.8.1.	Allgemeines .....	28
3.8.2.	Ausstattung.....	29
3.8.3.	Keller.....	29
3.8.4.	Dach / Dachgeschoss.....	29
3.8.5.	Außenverkleidung.....	29
3.8.6.	Mieteinheiten .....	29
3.8.6.1.	Einheit: Mieteinheit Kapellenbau und Remise.....	30
3.8.7.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Kapellenbau und Remisenanbau.....	30
3.9.	Gebäudebezeichnung: Schloßherberge.....	30
3.9.1.	Allgemeines .....	31
3.9.2.	Ausstattung.....	31
3.9.3.	Keller.....	31
3.9.4.	Dach / Dachgeschoss.....	31
3.9.5.	Außenverkleidung.....	32
3.9.6.	Energetische Qualität .....	32
3.9.7.	Mieteinheiten .....	32
3.9.7.1.	Einheit: Schloßherberge Erd- und Dachgeschoss .....	32
3.9.8.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Schloßherberge .....	33
3.10.	Gebäudebezeichnung: Scheune mit Backhaus und ehemalige Kegelbahn .....	33
3.10.1.	Allgemeines .....	33
3.10.2.	Ausstattung.....	33
3.10.3.	Keller.....	34
3.10.4.	Dach / Dachgeschoss.....	34
3.10.5.	Außenverkleidung.....	34
3.10.6.	Energetische Qualität .....	34
3.10.7.	Mieteinheiten .....	34
3.10.7.1.	Einheit: Backhaus und ehemalige Kegelbahn.....	34
3.10.8.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Scheune mit Backhaus und ehemalige Kegelbahn .....	36
3.11.	Gebäudebezeichnung: Teehaus .....	36
3.11.1.	Allgemeines .....	36
3.11.2.	Ausstattung.....	36
3.11.3.	Keller.....	37

3.11.4.	Dach / Dachgeschoss.....	37
3.11.5.	Außenverkleidung.....	37
3.11.6.	Energetische Qualität .....	37
3.11.7.	Mieteinheiten .....	37
3.11.7.1.	Einheit: Teehaus.....	37
3.11.8.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Teehaus .....	38
3.12.	Gebäudebezeichnung: Waldscheune.....	38
3.12.1.	Allgemeines .....	38
3.12.2.	Ausstattung.....	38
3.12.3.	Keller.....	38
3.12.4.	Dach / Dachgeschoss.....	38
3.12.5.	Außenverkleidung.....	39
3.12.6.	Mieteinheiten .....	39
3.12.6.1.	Einheit: Waldscheune .....	39
3.12.7.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Waldscheune .....	39
<b>4.</b>	<b>Marktwert.....</b>	<b>39</b>
4.1.	Allgemeines .....	39
4.2.	Die Wertermittlungsverfahren.....	41
4.3.	Methodik .....	42
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung.....	42
4.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung.....	44
4.3.2.1.	Einflussfaktoren .....	45
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens .....	50
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung .....	51
4.4.	Wertermittlung - Flurstück 2 .....	54
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV) .....	54
4.4.2.	Bodenwertermittlung.....	55
4.4.2.1.	Bodenrichtwert.....	55
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes des Erbbauberechtigten (kapitalisierter Wertvorteil) .....	55
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung.....	56
4.4.2.4.	Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück.....	56
4.4.3.	Ertragswertermittlung .....	57
4.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	59
4.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung .....	59
4.4.4.	Sachwertermittlung.....	60
4.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Haupthaus/ Herrenhaus .....	61
4.4.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Achtbuchenhaus .....	63
4.4.4.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Ostpavillon .....	65
4.4.4.4.	Berechnung des Gebäudewerts: Nordpavillon .....	67
4.4.4.5.	Berechnung des Gebäudewerts: Südpavillon .....	69
4.4.4.6.	Berechnung des Gebäudewerts: Westpavillon .....	72
4.4.4.7.	Berechnung des Gebäudewerts: Gewächshaus .....	74
4.4.4.8.	Berechnung des Gebäudewerts: Kapellenbau und Remisenanbau .....	76
4.4.4.9.	Berechnung des Gebäudewerts: Schloßherberge .....	78
4.4.4.10.	Berechnung des Gebäudewerts: Scheune mit Backhaus und ehemalige Kegelbahn..	80
4.4.4.11.	Berechnung des Gebäudewerts: Teehaus .....	82
4.4.4.12.	Berechnung des Gebäudewerts: Waldscheune .....	84
4.4.4.13.	Außenanlagen .....	86
4.4.4.14.	Zusammenfassung der Sachwerte.....	87
4.4.4.15.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 8 ImmoWertV Abs.2) .....	87
4.4.4.16.	Begründungen zu den Faktoren .....	88
<b>5.</b>	<b>Verkehrs- / Marktwert zum Wertermittlungsstichtag .....</b>	<b>89</b>

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Michelstadt - Geschäftsstelle - Erbacher Straße 47 64720 Michelstadt/Odw.
<b>Eigentümer</b>	
<b>Erbbauberechtigter</b>	
<b>Auftrag vom</b>	07.01.2015
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren gem. ZVG
<b>Gutachten zur Bewertung für den</b>	Erbbauberechtigten
<b>Bemerkungen zum Erbbaurecht</b>	Bei Beendigung des Erbbaurechtes nach Zeitablauf ist das Erbbaurecht entschädigungslos und lastenfrei auf den Eigentümer zu übertragen und das Erbbaugrundstück nebst Baulichkeiten in ordnungsgemäßen Zustand herauszugeben.
<b>Zwangsversteigerung</b>	Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung ist angeordnet.
<b>Wertermittlungs-Grundlagen</b>	Abzeichnung der Flurkarte Grundrisse, Schnitte und Ansichten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Auskunft aus der Denkmalstopographie Baugenehmigung ohne Datum Baujahr Bauzeichnungen im M 1 : 100 und 1:50 vom 04.08.1993 Berechnung der Bruttogrundfläche BGF Bodenrichtwert Eigene Mietdatenbank und Datenbanken der Fa. Geoport Erbbaurechtsvertrag vom 12. März 1991 Farbfotografien Grundbuchauszug vom 17.09.2014 Marktanpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarkbericht des Amts für Bodenmanagements Mein Gutachten vom 08.06.2015 Normalherstellungskosten NHK 2010 Wohn- Nutzfläche überschläglich aus der BGF ermittelt
<b>Wesentliche rechtliche Grundlagen</b>	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:  Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**Urheberrechtsschutz**

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

**Rechte an Karten und Kartenausschnitten**

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

**Tag der Ortsbesichtigung**

26.03.2015

**Teilnehmer am Ortstermin**

**1.1. Erbbaugrundbuch Michelstadt**

**Band**

**Blatt**

226

**Gemarkung**

Ober-Sensbach

**Einsicht**

Das Grundbuch wurde eingesehen

**Eintragungen in Abteilung II**

Erbbauzins von 10.000,0 DM für die ersten 3 Jahre und 12.000,0 DM jährlich ab dem Beginn des 4. Jahres (Erbbauzinsänderung). Vormerkung für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks zur Sicherung seines Anspruchs einer höheren Erbbauzinsreallast. Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung ist angeordnet.

**Flur / Karte  
Flurstück**

14  
1/1

**1.1.1. Erbbaurecht**

**Vertragsdatum**

01.09.1991

**Vertragsende**

01.09.2031

**Vertragsdauer**

40 Jahre

**Restlaufzeit**

16 Jahre

<b>Erbbauzins zu Vertragsbeginn</b>	5.113,00 €
<b>Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag</b>	9.196,00 €
<b>Angemessener Erbbauzinssatz zum Wertermittlungsstichtag</b>	3,00 %
<b>Entschädigungsanteil für den Erbbaurechtsgeber</b>	100,00 %
<b>Vertragserneuerung / -verlängerung (5%)</b>	Vertragsverlängerung um weitere 5 Jahre ist möglich

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Makrolage

Sensbachtal liegt in 300 bis 550 Meter Höhe im südlichen Odenwald und dem Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald, 10 km von Eberbach am Neckar entfernt. Die Teilorte von Sensbachtal reihen sich in dem Tal auf, das der Sensbach von Nord nach Süd bis zur hessischen Landesgrenze in den Buntsandstein-Odenwald gegraben hat und das auf der Westseite von der Sensbacher Höhe begleitet wird.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Hebstahl, Ober-Sensbach und Unter-Sensbach.

### 2.2. Mikrolage

<b>Ort</b>	Sensbachtal
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 1.100
<b>Grundstücksgröße</b>	25.220,00 m <sup>2</sup>
<b>Kreis</b>	Odenwaldkreis
<b>Bundesland</b>	Hessen
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage</b>	Jagdschloss Krähberg außerhalb im Wald in der Nähe der Gaststätte und Pension Reusenkreuz
<b>Art der Bebauung</b>	Jagdschloss Krähberg ist eine im Barock errichtete bauliche Anlage mit Nebengebäuden
<b>Immissionen</b>	während der Besichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.
<b>Verkehrslage</b>	ungünstige Nah- und Fernverkehrsverbindungen, eigener Pkw erforderlich
<b>Entfernungen</b>	Autobahn A 5 und A 67 ca. 45 bis 50 km Bundesstraße B 45 ca. 6 km zur Bushaltestelle ca. 0,5 km zum Bahnhof Hetzbach ca. 8 km zu den Einkaufsmöglichkeiten ca. 8 km nächste Stadt: Eberbach am Neckar 15 km, Erbach ca. 15 km

Schloss Krähberg (ehemaliges Jagdschloss des Grafen von Erbach-Fürstenau) zwischen Hetzbach und Schöllbach. Zu erreichen aus Richtung Erbach/Eberbach über die B 45, L 3108 u einen ca. 4,00 m

© Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. C. Jaedicke  
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

P:\Gutachten\Erbbaurecht\STE\_0915.ERB\Internet 19.09.2015 Gutachten.docx

breiten Privatweg ca. 4,00 m breit mit Oberbauschicht ohne Bindemittel (Mineralstoffgemisch) befestigt

### 2.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	Nord-Süd Ausrichtung. ca. 550 m üNN
<b>Straßenfront</b>	ca. Mittlere Breite ca. 170 m
<b>Mittlere Tiefe</b>	ca. 230 m
<b>Grundstücksform</b>	unregelmäßig
<b>Höhenlage zur Straße</b>	geringfügig nach Osten ansteigend
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	frei stehende Gebäude
<b>Einfriedung</b>	Maschendrahtzaun zwischen Holzpfosten, Einfahrtstor mit seitlichem Gehflügel in feuerverzinkter Konstruktion,
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)</b>	unbekannt

### 2.4. Erschließung

<b>Erschließungszustand</b>	endgültig erschlossen
<b>Straßenart</b>	Privatweg
<b>Verkehr</b>	Anliegerverkehr
<b>Straßenausbau</b>	Breite des Wegs ca. 4 m. Befestigung mit Oberbauschicht ohne Bindemittel
<b>Wartezeiten WertR</b>	keine
<b>Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung</b>	Wasser Strom über Erdkabel Telefon, Feuerlöschteich, Brunnen, eigene biologische Kläranlage

### 2.5. Amtliches

<b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis</b>	Es bestehen folgende Baulasten: Der Besitzer des Flurstücks Nr. 2 ist berechtigt die Zufahrt Flurstück Nr. 3 zu benutzen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) Aufwuchsbeschränkung im Bereich des Kapellenbaus (8)
<b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
<b>Denkmalschutz</b>	es besteht Denkmalschutz laut Auskunft der Denkmalschutzbehörde
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	Außenbereich, denkmalgeschützte Gesamtanlage Baujahr 1761 bis 1771, nach Auskunft der Denkmalspflege: "Regelmäßig spätbarocke Baugruppe. In der Mitte eines Carrées mit vier quadratischen Pavillons mit Mansarddächern, die als Küche, Verwalterhaus und Bedienstetenwohnung dienten, steht das Herrenhaus. Zum Schlossbezirk gehören ein Wirtschaftshof mit Küchenbau, Stall, Remise (ehemals Kapelle) ein ca. 26 m tiefer Ziehbrunnen,



achteckiges Teehäuschen und das 1841 errichtete Forsthaus "Achtbuchen", außerhalb des Schlossbereichs steht eine ehemalige Forstscheune."

<b>Bauweise</b>	gem. dem Charakter der Nachbarbebauungen und der Umgebung liegt das Grundstück im Außenbereich
<b>Mögliche Bebaubarkeit</b>	ob das Grundstück zusätzlich bebaut werden kann, kann abschließend nur durch eine Bauvoranfrage geklärt werden
<b>Baugenehmigung</b>	die Übereinstimmung der Baugenehmigung mit der vorhandenen Bebauung wurde nicht geprüft.
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

## 2.6. Rechtliche Gegebenheiten

<b>Anmerkung</b>	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
<b>Nicht berücksichtigt</b>	Evtl. vorhandene Aufbauten und Überbauten fallen im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens ausschließlich demjenigen Bieter zu, der das Stammgrundstück erwirbt. (OLG Köln, Urteil vom 09.02.1995, U 153/94) Die Qualität des Wärme-, Schall- und Brandschutzes *) Funktionen von Elektro-, Heizung-, Sanitärgrundleitungen *) Evtl. vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten *) Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Unterlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben.  Zur Erfassung der mit *) gekennzeichneten Bereichen sind Spezialkenntnisse und Untersuchungen notwendig, die im Rahmen einer üblichen Grundstückswertermittlung nicht erbracht werden können.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b>	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (Z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (Z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
<b>Baugenehmigung</b>	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 3. Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegende Unterlagen, dem Bauniveau entsprechenden Annahmen oder Hinweisen des Eigentümers.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen insbesondere der Be-

und Entwässerungsleitungen wurde nicht geprüft.  
Holz- und sonstige Wand- und Deckenverkleidungen wurden zur Untersuchung von pflanzlichen und tierischen Schädlingen nicht entfernt. Angaben über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.  
Aussagen der Mieter, Bewohner oder Nutzer über nicht erkennbare Schäden und Mängel sind nicht berücksichtigt.

### 3.1. Gebäudebezeichnung: Haupthaus/ Herrenhaus

#### 3.1.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	Büro- und Seminarräume, Zimmer
<b>Art des Gebäudes</b>	teilunterkellertes zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Walmdach
<b>Bauweise</b>	freistehendes Gebäude
<b>Baujahr</b>	1771
<b>Modernisierungsjahr</b>	von 1991 bis 1998 umfassend saniert
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gute Besonnung und Belüftung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Denkmalgeschützte Gesamtanlage, solider Altbau, modernisiert mit gutem Ausbau
<b>Konstruktionsart</b>	historische Massivbauweise
<b>Unterhaltungszustand</b>	in Teilbereichen vorhanden siehe auch Bauschäden und -mängel, erforderliche Innenrenovierungsarbeiten
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Zimmer- und Dachdeckerarbeiten erforderlich, Feuchtigkeitseinwirkungen im Keller, Risse im Deckenputz, Wasserschaden, Insektenbefall der Holzkonstruktion,

#### 3.1.2. Ausstattung

<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	Eingangstreppe in Naturstein
<b>Eingangstür</b>	2-flügelige Holz-Rundbogentür mit verglastem Oberlicht, Aufgesetzter historischer Beschlag
<b>Deckenflächen</b>	verputzt
<b>Umfassungswände</b>	Natur Bruchsteine
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk- und Fachwerkbauweise
<b>Erdgeschossdecke</b>	Holzbalkenkonstruktion
<b>Obergeschossdecken</b>	Holzbalkenkonstruktionen
<b>Fußböden</b>	Teppich- und Holzböden
<b>Geschosstreppen</b>	2-läufige Naturholztreppe teilweise mit Teppich Belag

<b>Geschosstreppengeländer</b>	Holz- Stabgeländer
<b>Heizung</b>	Gas- Warmwasser Pumpenheizung mit Außentemperatursteuerung und Nachabsenkungsprogramm (1991)
<b>Heizung (Details)</b>	Heizkörper mit Thermostatventilen, 2 Stück Flüssiggas Erdtanks a 11.000 Ltr.
<b>Warmwasserversorgung</b>	Elektro Durchlauferhitzer
<b>Besondere Einrichtungen</b>	verschiedene Schrankeinbauten, Druckerhöhungsanlage für die Gebäude

### **3.1.3. Keller**

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	Teil Unterkellerung. Zugang zum Keller von außen. Heiz-Technikraum, E-Verteilung
<b>Kellertüren</b>	Sondertüren in Stahlblech und Holz
<b>Kellerwände</b>	Tonnengewölbe aus Natur Bruchsteinen
<b>Kellerfußboden</b>	Sandsteinplatten
<b>Kelleraußentreppe</b>	Sandstein
<b>Kelleraußentrippengeländer</b>	Geländer fehlt

### **3.1.4. Dach / Dachgeschoss**

<b>Dachgeschossausbau</b>	komplett ausgebaut
<b>Dachgeschosstreppe</b>	2-läufige Naturholztreppe
<b>Dachgeschosstreppengeländer</b>	Holz Stabgeländer
<b>Dachform</b>	Walmdach mit Dachgauben
<b>Dachkonstruktion</b>	Holzkonstruktion
<b>Pfetten &amp; Träger</b>	Träger aus Holz
<b>Dacheindeckung</b>	Naturschiefer
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

### **3.1.5. Außenverkleidung**

<b>Außenverkleidung</b>	Sandsteingewände, Gurtgesims, Rundbogenportal mit Treppenanlage, Eckquaderung, glatter Putz gestrichen, pflanzlicher Bewuchs.
-------------------------	---

### **3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen**

<b>Garage</b>	Abstellmöglichkeiten für PKW in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück vorhanden, mit Mineralstoffgemische befestigt,
---------------	--

**Außenanlagen** Biologische Kläranlage, Schwimmbecken (Feuerlöschteich ca. 5,0 \* 10,00 m ca. 2,0 m tief), Regenwasserzisterne, defekte Fotovoltaik Anlage (ca. 4,5 KW). Außentreppen in Sandstein, Freisitzbefestigung mit Betonpflaster, Biotop, Hofbefestigungen und Fahrbereiche mit Natur-Kopfsteinpflaster, Mineralstoffgemische, Abgrenzung mit Bruchsteinen, Grasflächen, Pflanzbeete, Franz. Gartenbereich, Ziergehölze, Brunnen zur Zeit nicht in Betrieb. Alter Baumbestand aus Buchen und Linden, Nadelbäume. Außenbeleuchtungen

**Anmerkung** Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

**Anmerkung** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

### **3.1.7. Energetische Qualität**

**Energieausweis** ist nicht vorhanden

### **3.1.8. Mieteinheiten**

#### **3.1.8.1. Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss**

##### **3.1.8.1.1. Ausstattung:**

**Fläche** 302,00 m<sup>2</sup>

**Raumnutzung / Grundriss** EG: 4 Büroräume, Teeküche, ZBV Raum. 1 OG: 2 Büroräume, Archiv, Damen und Herren WC, Seminarraum. DG: 3 Zimmer, Diele, 2 Duschen mit WC

**Fenster** 2-flügelige Holz-Sprossenfenster gestrichen, (teilweise nicht erneuert)

**Verglasung** Einfachverglasungen

**Fensterbänke** Außenfensterbänke in Sandstein, Innenfensterbänke in Holz

**Rollläden** teilweise alte Holz Klappläden

**Sonstiges** nicht vorhanden

**Eingangstür** siehe Baubeschreibung des Gebäudes

**Innentüren** Futter und Bekleidungstüren mit Füllungen gestrichen, aufgesetzte historische Beschläge

**Innenansichten** Glatter putz gestrichen, Holzlamperien

**Deckenflächen** glatter Putz gestrichen, verschiedenen Deckenrosetten, sichtbare Eichenholzkonstruktionen, Gipskartongestrichen

<b>Elektroinstallation</b>	entsprechend den Anforderungen des Verbrauchers ausgelegt, Fensterbankkanäle
<b>Heizung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Warmwasserversorgung</b>	über Elektrodurchlauferhitzer
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gute Belichtung und Besonnung
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	Die Räumlichkeiten stehen zur Zeit leer
<b>Bodenbelag</b>	Natursteinplatten, Teppichböden auf Spanplatten, Parkett im Kassetten- und Fischgrätmuster, Holzdielen, geringfügig Keramik Belag

### 3.1.8.1.2. Raumbezeichnung: Duschen und WC

<b>Fußboden</b>	Keramik Belag
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Bad - Innenansichten</b>	2,20 m hoch und geschosshoch verflies, teilweise auch 1,25 m hoch umlaufend verflies
<b>Bad - Installation</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	zufriedenstellender Allgemeinzustand
<b>Bad - Ausstattung</b>	WC's, Waschbecken und Duschen
<b>Sanitärobjekte</b>	Standard Objekte und Armaturen
<b>Warmwasserversorgung / Entlüftung</b>	WC's nur Kaltwasseranschluss. Zwangsentlüftung

### 3.1.9. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Haupthaus/ Herrenhaus

**Geschoss / Etage** Kellergeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Hauptgebäude	Rechteck	+1,000	1,00	13.750 * 11.600	159,50
	Rechteck	-1,000	1,00	7.500 * 5.250	-39,38

**Geschoss / Etage** Erd- bis Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Erd-, 1. Ober-, Dachgeschoss	Rechteck	+1,000	3,00	13.750 * 11.600	478,50

**Summe** 598,62 m<sup>2</sup>

### 3.2. Gebäudebezeichnung: Achtbuchenhaus

### 3.2.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	1 Wohneinheit (1 WE)
<b>Art des Gebäudes</b>	unterkellertes/ Souterrain, 1-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach.
<b>Bauweise</b>	freistehendes Gebäude
<b>Baujahr</b>	ca. 1841
<b>Modernisierungsjahr</b>	von 1991 bis 1998 umfassend saniert
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gute Besonnung und Belichtung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Bestandteil der Denkmalgeschützten Gesamtanlage,
<b>Konstruktionsart</b>	Fachwerk- und Massivbauweise
<b>Unterhaltungsstau</b>	es besteht erheblicher Unterhaltungsstau
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Stark beanspruchte Holzkonstruktionen, Feuchtigkeitseinwirkungen im Keller- und Sockelbereich, schadhafte Keramik Beläge, erforderliche Innenrenovierungsarbeiten, nicht ausreichender Wärmeschutz,

### 3.2.2. Ausstattung

<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	Außentreppe in Sandstein, Terrasse mit Pavillon in Holzbauweise
<b>Eingangstür</b>	1- und 2-flügelige Holztüren mit Oberlicht
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Umfassungswände</b>	Holzfachwerk
<b>Innenwände</b>	es wird Fachwerk angenommen
<b>Erdgeschossdecke</b>	Holzbalkenkonstruktion
<b>Fußböden</b>	Keramik, Holzdielen, Korkplatten
<b>Geschosstreppen</b>	Naturholztreppe
<b>Geschosstreppengeländer</b>	Stabgeländer
<b>Heizung</b>	Gas- Warmwasser Pumpenheizung mit Außentemperatursteuerung und Nachabsenkungsprogramm, Wärmepumpe, Warmluftofen
<b>Heizung (Details)</b>	Heizkörper mit Thermostatventilen, teilweise Fußbodenheizung im Kellergeschoss
<b>Warmwasserversorgung</b>	350 Ltr. Warmwasserboiler/ Wärmepumpe
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Sauna für ca. 20 Personen, Solarium, offener Kamin

### 3.2.3. Keller

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	Teilunterkellerung. Kriechkeller, Heiz-, Kellerraum, Solarium, Sauna für 20 Personen, Dusche, Ruheraum, WC Anlagen
<b>Kellertüren</b>	Futter und Bekleidungstüren in Limba natur
<b>Kellerwände</b>	Bruchstein- und HBL Mauerwerk
<b>Kellergeschossdecke</b>	Holzbalken
<b>Kellerfußboden</b>	Naturboden, Keramik Belag
<b>Kelleraußentreppe</b>	nicht vorhanden
<b>Kellerinnentreppe</b>	nicht vorhanden

### 3.2.4. Dach / Dachgeschoss

<b>Dachgeschossausbau</b>	zu 100 % ausgebaut
<b>Dachgeschosstreppe</b>	Naturholztreppe
<b>Dachgeschosstreppengeländer</b>	Stabgeländer
<b>Dachform</b>	Satteldach mit Krüppelwalmen und Zwerchgiebel
<b>Dachkonstruktion</b>	Holzkonstruktion
<b>Pfetten &amp; Träger</b>	Pfetten und Sparren aus Holz
<b>Dacheindeckung</b>	Biberschwanzziegel Bitumenbahnen
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

### 3.2.5. Außenverkleidung

<b>Außenverkleidung</b>	imitiertes Fachwerk, Holz Schindeln gestrichen, glatter Putz
<b>Außenverkleidung (Details)</b>	Holz Terrassen Geländer
<b>Sockel</b>	Sandstein Quader Mauerwerk

### 3.2.6. Energetische Qualität

<b>Energieausweis</b>	ist nicht vorhanden
-----------------------	---------------------

### 3.2.7. Mieteinheiten

#### 3.2.7.1. Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss

##### 3.2.7.1.1. Ausstattung:

<b>Fläche</b>	317,00 m <sup>2</sup>
---------------	-----------------------

<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	EG: Windfang, Diele, WC, Küche mit integriertem Wohn-
--------------------------------	---

Essbereich, 2 Zimmer, Terrasse mit Pavillon. DG: 4 Zimmer, 1 Bad, 1 Dusche mit WC, Diele, Abstellraum in der Dachschräge

<b>Fenster</b>	Holz Kastenfenster gestrichen, Holzfenster gestrichen, Sprossenfenster,
<b>Verglasung</b>	Einfachverglasungen Isolierverglasungen
<b>Ausstattung</b>	offen liegende Beschläge
<b>Fensterbänke</b>	Außenfensterbänke in Holz mit Zink abgedeckt, Innenfensterbänke in Holz
<b>Rollläden</b>	keine
<b>Eingangstür</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Innentüren</b>	Futter und Bekleidungstüren mit Füllungen gestrichen, aufgesetzte Beschläge, Landhaustüren in Fichte natur, Limba Türen
<b>Innenansichten</b>	Putz und Raufaser gestrichen, sichtbare Dachkonstruktion, Gipskarton gestrichen, Holzverkleidungen,
<b>Deckenflächen</b>	sichtbare Deckenkonstruktion, Deckelschalung, teilweise sichtbare BSH Deckenbalken, OSB Platten, Putz gestrichen
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Heizung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Warmwasserversorgung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Belichtung und Belüftung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Besondere Einrichtungen</b>	1 Warmluftofen, Sauna für 20 Personen, Solarium, offener Kamin
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäude
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	Die Räumlichkeiten werden nur gelegentlich genutzt
<b>Bodenbelag</b>	Naturboden, Keramik, Teppiche, Holzdielen im Kassettenmuster, Holzdielen, Korkplatten

### **3.2.7.1.2. Raumbezeichnung: Küche**

<b>Fußboden</b>	Kork Belag und Holzdielen
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Innenansichten</b>	Putz gestrichen, keine Fliesen
<b>Küchenausstattung</b>	die vorhandenen Kucheneinbauten werden nicht mit bewertet
<b>Warmwasserversorgung / Entlüftung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes Be-/Entlüftung über Fenster



### 3.2.7.1.3. Raumbezeichnung: Sanitär Räume

<b>Fußboden</b>	Keramik Belag
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Bad - Innenansichten</b>	Geschosshoch umlaufend und 1,25 m hoch verflies
<b>Bad - Installation</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	zufriedenstellender Allgemeinzustand
<b>Sanitärobjekte</b>	Standardobjekte in weißer Ausführung, Standardarmaturen
<b>Warmwasserversorgung / Entlüftung</b>	zentral über Standboiler im Kellergeschoss, teilweise auch nur Kaltwasseranschluss

### 3.2.8. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Achtbuchenhaus

**Geschoss / Etage** Keller- Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Hauptgebäude	Rechteck	+1,000	3,00	13.750 * 11.150	459,94

**Geschoss / Etage** Kellervorbau / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Keller	Rechteck	+1,000	1,00	12.250 * 3.250	39,81

**Geschoss / Etage** Keller Pavillon und Ruheraum / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Pavillon und Ruheraum	Rechteck	+1,000	1,00	7.500 * 1.150	8,63

**Summe** 508,38 m<sup>2</sup>

### 3.3. Gebäudebezeichnung: Ostpavillon

#### 3.3.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	Gästezimmer mit Dusche und WC
<b>Art des Gebäudes</b>	nicht unterkellertes 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Mansarddach
<b>Bauweise</b>	freistehendes Gebäude
<b>Baujahr</b>	1771
<b>Modernisierungsjahr</b>	1991 bis 1998 renoviert/ saniert
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gute Besonnung und Belichtung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Denkmalgeschützte Gesamtanlage, solider Altbau, modernisiert mit gutem Ausbau

<b>Konstruktionsart</b>	Fachwerkbau
<b>Unterhaltungsstau</b>	es besteht durchschnittlicher Unterhaltungsstau
<b>3.3.2. Ausstattung</b>	
<b>Eingangstür</b>	Aufgedoppelte Holztür gestrichen, Oberlicht
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Umfassungswände</b>	Fachwerk mit Leichtlehmvormauerung
<b>Innenwände</b>	Fachwerk und Leichtbauweise
<b>Obergeschossdecken</b>	Holzbalkenkonstruktion
<b>Fußböden</b>	Keramik und Holzdielen
<b>Geschosstreppen</b>	offene Holztreppe
<b>Heizung</b>	Gastherme mit Außentemperatursteuerung, Tag und Nachtabsenkungsprogramm
<b>Heizung (Details)</b>	Heizkörper mit Thermostatventilen
<b>Warmwasserversorgung</b>	Elektroboiler und defekte Kollektoren
<b>Besondere Einrichtungen</b>	die vorhandenen Inneneinrichtungen werden nicht mit bewertet
<b>3.3.3. Keller</b>	
<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	nicht vorhanden
<b>3.3.4. Dach / Dachgeschoss</b>	
<b>Dachgeschossausbau</b>	zu 100% ausgebaut
<b>Dachgeschosstreppe</b>	offene Holztreppe
<b>Dachform</b>	Walm- Mansarddach
<b>Dachkonstruktion</b>	Holzkonstruktion
<b>Pfetten &amp; Träger</b>	Pfetten und Sparren aus Holz
<b>Dacheindeckung</b>	Biberschwanzziegel
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
<b>3.3.5. Außenverkleidung</b>	
<b>Außenverkleidung</b>	Putz gestrichen, Fenster- und Türefassungen gestrichen
<b>3.3.6. Energetische Qualität</b>	
<b>Energieausweis</b>	ist nicht vorhanden

### **3.3.7.    Mieteinheiten**

#### **3.3.7.1.    Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss**

##### **3.3.7.1.1.    Ausstattung:**

<b>Fläche</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	Erd- Dachgeschoss: 3 Zimmer, 2 Duschen mit WC
<b>Fenster</b>	Holz Verbundfenster gestrichen
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasungen
<b>Fensterbänke</b>	Innenfensterbänke in Holz
<b>Rollläden</b>	keine
<b>Eingangstür</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Innentüren</b>	Futter und Bekleidungstüren mit Füllungen gestrichen
<b>Innenansichten</b>	Putz und Gipskartonplatten gestrichen, sichtbare Dachkonstruktion
<b>Deckenflächen</b>	Putz und Gipskartonplatten gestrichen, sichtbare Dachkonstruktion
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittliche Ausstattung Unterverteilung
<b>Heizung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Warmwasserversorgung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gute Belichtung und Besonnung
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	zur Zeit leerstehend
<b>Bodenbelag</b>	Keramik Belag und Holzdielen

##### **3.3.7.1.2.    Raumbezeichnung: Duschen mit WC**

<b>Fußboden</b>	Keramik Boden
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Bad - Innenansichten</b>	Geschoss hoch umlaufend verflies
<b>Bad - Installation</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	zufriedenstellender Allgemeinzustand
<b>Sanitärobjekte</b>	Standardobjekte in weißer Ausführung, Standardarmaturen
<b>Warmwasserversorgung / Entlüftung</b>	Be-/Entlüftung über Fenster siehe Baubeschreibung des Gebäudes

### 3.3.8. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Ostpavillon

Geschoss / Etage Erd- Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Erd-Dachgeschos s	Rechteck	+1,000	3,00	6.000 * 6.000	108,00

Summe 108,00 m<sup>2</sup>

### 3.4. Gebäudebezeichnung: Nordpavillon

#### 3.4.1. Allgemeines

**Nutzungsart** Gästezimmer mit Dusche und WC

**Art des Gebäudes** nicht unterkellertes 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Mansarddach

**Bauweise** freistehendes Gebäude

**Baujahr** 1771

**Modernisierungsjahr** 1991 bis 1998 saniert/renoviert

**Belichtung und Belüftung** gute Besonnung und Belüftung

**Allgemeinbeurteilung** Denkmalgeschützte Gesamtanlage, solider Altbau, modernisiert mit gutem Ausbau

**Konstruktionsart** Massivbauweise

**Unterhaltungsstau** Putz gestrichen, Fenster- und Türeffassungen gestrichen

#### 3.4.2. Ausstattung

**Eingangstür** Aufgedoppelte Holztür gestrichen,

**Deckenflächen** Putz gestrichen

**Umfassungswände** Massiv Bauweise

**Innenwände** Fachwerk und Leichtbauweise

**Fußböden** Keramik und Holzdielen

**Geschosstreppen** Holztreppe gestrichen

**Heizung** Gastherme mit Außentemperatursteuerung, Tag und Nachtabsenkungsprogramm

**Heizung (Details)** Heizkörper mit Thermostatventilen

**Warmwasserversorgung** zentral über Gastherme

**Besondere Einrichtungen** die vorhandenen Inneneinrichtungen werden nicht mit bewertet

### 3.4.3. Keller

**Unterkellerungsart / Fundamente** nicht vorhanden

### 3.4.4. Dach / Dachgeschoss

**Dachgeschossausbau** zu 100% ausgebaut

**Dachgeschosstreppe** Raumsparstreppe

**Dachform** Walm- Mansarddach

**Dachkonstruktion** Holzkonstruktion

**Pfetten & Träger** Pfetten und Sparren aus Holz

**Dacheindeckung** Biberschwanzziegel

**Dachrinnen / Fallrohre aus** vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

### 3.4.5. Außenverkleidung

**Außenverkleidung** Putz gestrichen, Fenster- und Türefassungen gestrichen

### 3.4.6. Energetische Qualität

**Energieausweis** ist nicht vorhanden

### 3.4.7. Mieteinheiten

#### 3.4.7.1. Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss

##### 3.4.7.1.1. Ausstattung:

**Fläche** 75,00 m<sup>2</sup>

**Raumnutzung / Grundriss** 4 Zimmer, Küche, Bad

**Fenster** Holz Verbundfenster gestrichen

**Verglasung** Isolierverglasungen

**Fensterbänke** Innenfensterbänke in Holz

**Rollläden** keine

**Eingangstür** Aufgedoppelte Holztür gestrichen, Oberlicht

**Innentüren** Futter und Bekleidungstüren mit Füllungen gestrichen

**Innenansichten** Putz und Gipskartonplatten gestrichen, sichtbare Dachkonstruktion

**Deckenflächen** Putz und Gipskartonplatten gestrichen, sichtbare

	Dachkonstruktion
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittliche Ausstattung Unterverteilung
<b>Heizung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Warmwasserversorgung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gute Belichtung und Besonnung
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	zur Zeit leerstehend
<b>Bodenbelag</b>	Keramik Belag, Teppich Belag

#### 3.4.7.1.2. Raumbezeichnung: Küche

<b>Fußboden</b>	Keramik Belag
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Innenansichten</b>	Fliesenspiegel im Bereich der Kucheneinbauten ca. 60 cm hoch
<b>Warmwasserversorgung / Entlüftung</b>	natürliche Be- und Entlüftung, Gastherme

#### 3.4.7.1.3. Raumbezeichnung: Bad

<b>Fußboden</b>	Keramik Belag
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Bad - Innenansichten</b>	umlaufend ca. 2,00 m hoch verflies
<b>Bad - Installation</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	zufriedenstellender Allgemeinzustand
<b>Sanitärobjekte</b>	Standardobjekte in weißer Ausführung, Standardarmaturen
<b>Warmwasserversorgung / Entlüftung</b>	Be-/Entlüftung über Fenster

#### 3.4.8. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Nordpavillon

**Geschoss / Etage** Erd- Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Erd-Dachgeschos s	Rechteck	+1,000	3,00	6.000 * 6.000	108,00

**Summe** 108,00 m<sup>2</sup>

#### 3.5. Gebäudebezeichnung: Südpavillon

### 3.5.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	Gästezimmer mit Dusche und WC
<b>Art des Gebäudes</b>	unterkellertes 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Mansarddach
<b>Bauweise</b>	freistehendes Gebäude
<b>Baujahr</b>	1771
<b>Modernisierungsjahr</b>	1991 bis 1998 renoviert/ saniert
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gute Besonnung und Belüftung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Denkmalgeschützte Gesamtanlage, solider Altbau, modernisiert mit gutem Ausbau
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Unterhaltungsstau</b>	es besteht überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Verdacht auf Hausschwamm im Keller

### 3.5.2. Ausstattung

<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	keine
<b>Eingangstür</b>	Aufgedoppelte Holztür gestrichen,
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Umfassungswände</b>	Massivbauweise
<b>Innenwände</b>	Leichtbauweise mit Gipskartonplatten
<b>Erdgeschossdecke</b>	Holzbalkenkonstruktion
<b>Obergeschossdecken</b>	Holzbalkenkonstruktion
<b>Fußböden</b>	Keramik- und Teppich Belag
<b>Geschosstreppen</b>	offene Holztreppen
<b>Heizung</b>	Gastherme mit Außentemperatursteuerung, Tag und Nachtabsenkungsprogramm
<b>Heizung (Details)</b>	Heizkörper mit Thermostatventilen
<b>Besondere Einrichtungen</b>	die vorhandenen Inneneinrichtungen werden nicht mit bewertet

### 3.5.3. Keller

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	100% unterkellert
<b>Kellertüren</b>	keine
<b>Kellerwände</b>	Bruchsteinmauerwerk

**Kellergeschossdecke** Stahlträger mit gemauerten Kappen

**Kellerinnentreppe** Natursteinstufen

### **3.5.4. Dach / Dachgeschoss**

**Dachgeschossausbau** zu 100 % ausgebaut

**Dachgeschosstreppe** Raumspar Treppe

**Dachform** Walm Mansarddach

**Dachkonstruktion** Holzkonstruktion

**Pfetten & Träger** Pfetten und Sparren aus Holz

**Dacheindeckung** Biberschwanzziegel

**Dachrinnen / Fallrohre aus** vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

### **3.5.5. Außenverkleidung**

**Außenverkleidung** Putz gestrichen, Fenster- und Türefassungen gestrichen

### **3.5.6. Energetische Qualität**

**Energieausweis** ist nicht vorhanden

### **3.5.7. Mieteinheiten**

#### **3.5.7.1. Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss**

##### **3.5.7.1.1. Ausstattung:**

**Fläche** 74,00 m<sup>2</sup>

**Raumnutzung / Grundriss** EG bis DG: 3 Zimmer, 2 Bäder

**Fenster** Holz Verbundfenster gestrichen

**Verglasung** Isolierverglasungen

**Fensterbänke** Innenfensterbänke in Holz

**Rollläden** keine

**Eingangstür** siehe Baubeschreibung des Gebäudes

**Innentüren** Futter und Bekleidungstüren mit Füllungen gestrichen

**Innenansichten** Putz und Gipskartonplatten gestrichen, sichtbare Dachkonstruktion

**Deckenflächen** Putz und Gipskartonplatten gestrichen, sichtbare Dachkonstruktion



<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittliche Ausstattung Unterverteilung
<b>Heizung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral über Gastherme
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gute Belichtung und Besonnung
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	die Räumlichkeiten stehen zur Zeit leer
<b>Bodenbelag</b>	Keramik- und Teppich Beläge

### 3.5.7.1.2. Raumbezeichnung: Duschen mit WC

<b>Fußboden</b>	Keramik Belag
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Bad - Innenansichten</b>	Geschosshoch und ca. 1,25 m hoch umlaufend verflieset
<b>Bad - Installation</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	zufriedenstellender Allgemeinzustand
<b>Sanitärobjekte</b>	Standardobjekte in weißer Ausführung, Standardarmaturen
<b>Warmwasserversorgung / Entlüftung</b>	Be-/Entlüftung über Fenster zentral über Gastherme

### 3.5.8. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Südpavillon

**Geschoss / Etage** Keller- Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Keller- Dachgeschos- s	Rechteck	+1,000	4,00	6.000 * 6.000	144,00

**Summe** 144,00 m<sup>2</sup>

### 3.6. Gebäudebezeichnung: Westpavillon

#### 3.6.1. Allgemeines

<b>Art des Gebäudes</b>	In der Ausstattung und Konstruktion entspricht der Pavillon dem Nord-, Ost- und Südpavillon
<b>Bauweise</b>	freistehendes Gebäude
<b>Baujahr</b>	1771
<b>Modernisierungsjahr</b>	1991 bis 1998 saniert/renoviert

**Unterhaltungsstau** Putz gestrichen, Fenster- und Türefassungen gestrichen

### 3.6.2. Keller

**Unterkellerungsart / Fundamente** Kellerraum

**Kellergeschossdecke** Gewölbekeller

### 3.6.3. Dach / Dachgeschoss

**Dachgeschossausbau** zu 100 % ausgebaut

### 3.6.4. Außenverkleidung

**Außenverkleidung** Putz gestrichen, Fenster- und Türefassungen gestrichen, Holz Schindeln

### 3.6.5. Mieteinheiten

#### 3.6.5.1. Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss

##### 3.6.5.1.1. Ausstattung:

**Fläche** 74,00 m<sup>2</sup>

**Raumnutzung / Grundriss** 4 Zimmer, 2 Duschen mit WC

#### 3.6.6. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Westpavillon

**Geschoss / Etage** Erd- Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Erd-Dachgeschos s	Rechteck	+1,000	3,00	6.000 * 6.000	108,00

**Summe** 108,00 m<sup>2</sup>

### 3.7. Gebäudebezeichnung: Gewächshaus

#### 3.7.1. Allgemeines

**Art des Gebäudes** nicht unterkellertes 1-geschossiges Gebäude mit verglastem Satteldach

**Bauweise** freistehendes Gebäude

**Baujahr** 1991

**Belichtung und Belüftung** gute Besonnung und Belichtung

**Allgemeinbeurteilung** der Bauzustand des Gebäudes ist nicht zufriedenstellend

**Konstruktionsart** Massiv- und Holz Ständerbauweise

**Bauschäden und Baumängel** Fotovoltaik Anlage demontiert, anstehende Innen- und Außenrenovierungsarbeiten, defekte Heizungsanlage, Kondensatbildung, Feuchtigkeitseinwirkungen am Fußboden, Winddichtigkeit ist nicht gegeben,

### **3.7.2. Ausstattung**

**Fußböden** Zementestrich

**Heizung** Gas- Warmwasser Pumpenheizung mit Außentemperatursteuerung und Nachabsenkungsprogramm

**Heizung (Details)** Heizkörper mit Thermostatventilen  
Fußbodenheizung

### **3.7.3. Keller**

**Unterkellerungsart / Fundamente** nicht unterkellert

### **3.7.4. Dach / Dachgeschoss**

**Dachgeschossausbau** nicht möglich

**Dachform** Satteldach

**Dachkonstruktion** Holzkonstruktion

**Pfetten & Träger** Pfetten und Sparren aus Brettschichtholz (BSH)

**Dacheindeckung** Verbund Sicherheitsglas, Wärmeschutzglas

**Dachrinnen / Fallrohre aus** vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

### **3.7.5. Außenverkleidung**

**Außenverkleidung** Putz gestrichen Verglasungen, Holzverkleidungen

### **3.7.6. Energetische Qualität**

**Energieausweis** ist nicht vorhanden

### **3.7.7. Mieteinheiten**

#### **3.7.7.1. Einheit: Räume im Erdgeschoss**

##### **3.7.7.1.1. Ausstattung:**

**Fläche** 104,00 m<sup>2</sup>

**Sonstige Anlagen / besondere Bauteile** Fotovoltaik Anlage mit ca. 4,5 KW demontiert. 2 Zisternen für Regenwasser, Umwälzanlage demontiert

**Raumnutzung / Grundriss** Gewächshaus, Seminarraum, Orangerie

<b>Fenster</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäude
<b>Verglasung</b>	siehe oben
<b>Eingangstür</b>	aufgedoppelte Holztür
<b>Innentüren</b>	Holztüren
<b>Innenansichten</b>	Bruchstein Sichtmauerwerk, Holzkonstruktionen verglast, Holzverkleidungen
<b>Deckenflächen</b>	Verglasungen, Profilholzverkleidungen mit integrierten Leuchten
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Heizung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gute Belichtung und Besonnung
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Umfangreiche Innen- und Außenrenovierungsarbeiten
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	Gebäude steht zur Zeit leer
<b>Bodenbelag</b>	Tonpflaster, Korkplatten, Keramik Belag

### 3.7.8. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Gewächshaus

**Geschoss / Etage** Erdgeschoss Gewächshaus / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Erdgeschoss Gewächshaus	Rechteck	+1,000	1,00	13.350 * 5.150	68,75

**Geschoss / Etage** Erdgeschoss Seminarraum / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Seminarraum	Rechteck	+1,000	1,00	8.000 * 7.580	60,64

**Summe** 129,39 m<sup>2</sup>

### 3.8. Gebäudebezeichnung: Kapellenbau und Remisenanbau

#### 3.8.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	überwiegend als Werkstatt und Lager genutzt
<b>Art des Gebäudes</b>	nicht unterkellertes 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach und Krüppelwalmen, eingeschossiger Remisenanbau mit Satteldach, abbruchreifer Anbau. Das 1. Obergeschoss wurde wegen fehlender Zugangsmöglichkeit nicht besichtigt
<b>Bauweise</b>	freistehendes Gebäude mit Anbau
<b>Baujahr</b>	1800

<b>Modernisierungsjahr</b>	2014
<b>Modernisierungsumfang</b>	notwendigste Reparaturarbeiten am Dach und im Deckenbereich
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gute Besonnung und Belichtung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Denkmalgeschützte Gesamtanlage, solider Altbau, modernisiert mit gutem Ausbau
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Der Bauzustand des Gebäudes und des Anbaus ist stark sanierungsbedürftig, der ehemalige Schwammbefall soll nach Angabe fachgerecht beseitigt worden sein. Anbau abbruchreif

### **3.8.2. Ausstattung**

<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	abbruchreifer Anbau
<b>Eingangstür</b>	Holz Brettertüren
<b>Deckenflächen</b>	schadhafter Putz, Holz Verbretterungen
<b>Umfassungswände</b>	Bruchstein
<b>Innenwände</b>	in Massivbauweise
<b>Obergeschossdecken</b>	Holzbalkenkonstruktion
<b>Fußböden</b>	Beton und Holzdielen
<b>Heizung</b>	nicht vorhanden

### **3.8.3. Keller**

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	nicht unterkellert
--	--------------------

### **3.8.4. Dach / Dachgeschoss**

<b>Dachgeschossausbau</b>	nicht ausgebaut
<b>Dachform</b>	Satteldach mit Krüppelwalmen, Satteldach
<b>Dachkonstruktion</b>	Holzkonstruktion
<b>Pfetten &amp; Träger</b>	Pfetten und Sparren aus Holz
<b>Dacheindeckung</b>	Biberschwanzziegel Ton- Falzziegel
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech, teilweise ohne Dachrinnen

### **3.8.5. Außenverkleidung**

<b>Außenverkleidung</b>	Sandstein Bruchsteinmauerwerk, Sandsteingewände, Holz Schindeln zum Größten Teil schadhaft
-------------------------	--

### **3.8.6. Mieteinheiten**

### 3.8.6.1. Einheit: Mieteinheit Kapellenbau und Remise

#### 3.8.6.1.1. Ausstattung:

<b>Fläche</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	EG: Werkstatträume, Remise, ehemaliger Pferdestall, Remise. 1. OG: Speicherraum und 3 Räume. DG: Speicherraum
<b>Fenster</b>	Holzeinfachfenster, Glasbausteine
<b>Verglasung</b>	Einfachverglasungen
<b>Eingangstür</b>	2-flügelige Holztore
<b>Innentüren</b>	einfache Holzbretter/Stalltüren, Lattentüren
<b>Innenansichten</b>	schadhafter Putz, Holzverbretterungen, sichtbare Fachwerkkonstruktion
<b>Deckenflächen</b>	schadhafter Putz, Holzverbretterungen, sichtbare Deckenbalken
<b>Elektroinstallation</b>	Stark und Schwachstrom für den Betrieb der Werkstatt
<b>Heizung</b>	nicht vorhanden
<b>Belichtung und Belüftung</b>	eingeschränkte Belichtung und Besonnung
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes, Notmaßnahmen wurden am Dach und 1. OG und EG durchgeführt (2014)
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	steht zur Zeit leer
<b>Bodenbelag</b>	Beton, Holzbretter, Naturboden, eingelegte Intarsie

### 3.8.7. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Kapellenbau und Remisenanbau

**Geschoss / Etage** Erd- und 1. Obergeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Erd- und 1. Obergeschos s	Rechteck	+1,000	2,00	17.250 * 11.250	388,13

**Geschoss / Etage** Erdgeschoss (Remise) / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Remise	Rechteck	+1,000	1,00	11.600 * 8.000	92,80

**Summe** 480,93 m<sup>2</sup>

### 3.9. Gebäudebezeichnung: Schloßherberge

### 3.9.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	das Gebäude steht zur Zeit leer
<b>Art des Gebäudes</b>	nicht unterkellertes 1-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Walmdach
<b>Bauweise</b>	freistehendes Gebäude
<b>Baujahr</b>	1771
<b>Modernisierungsjahr</b>	von 1991 bis 1998 umfassend saniert
<b>Belichtung und Belüftung</b>	ungünstige Belichtung und Besonnung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Denkmalgeschützte Gesamtanlage, solider Altbau, modernisiert mit gutem Ausbau
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Unterhaltungszustand</b>	es besteht durchschnittlicher Unterhaltungszustand, anstehende Innenrenovierungsarbeiten
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Schäden an den Keramik Belägen, Winddichtigkeit, eingeschränkte Durchgangshöhen, defekte Heizung, Feuchtigkeitseinwirkungen an den Außenwänden

### 3.9.2. Ausstattung

<b>Eingangstür</b>	aufgedoppelte Holztüren gestrichen
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Umfassungswände</b>	Bruchsteinmauerwerk
<b>Innenwände</b>	Leichtbauweise mit Gipskartonplatten
<b>Obergeschossdecken</b>	Holzbalkenkonstruktion
<b>Fußböden</b>	Keramik- und Teppich Beläge
<b>Geschosstreppen</b>	Stahl Spindeltreppe mit Naturholzstufen
<b>Heizung</b>	Gastherme mit Außentemperatursteuerung, Tag und Nachtabsenkungsprogramm
<b>Heizung (Details)</b>	Heizkörper mit Thermostatventilen
<b>Warmwasserversorgung</b>	Elektrogeräte
<b>Besondere Einrichtungen</b>	die vorh. Zimmereinrichtungen werden nicht mit bewertet

### 3.9.3. Keller

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	nicht vorhanden
--	-----------------

### 3.9.4. Dach / Dachgeschoss

<b>Dachgeschossausbau</b>	zu 100% ausgebaut
<b>Dachform</b>	Walmdach
<b>Dachkonstruktion</b>	Holzkonstruktion
<b>Pfetten &amp; Träger</b>	Pfetten und Sparren aus Holz
<b>Dacheindeckung</b>	Biberschwanzziegel
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

### **3.9.5. Außenverkleidung**

<b>Außenverkleidung</b>	Bruchstein Sichtmauerwerk, Sandsteingewände
-------------------------	---

### **3.9.6. Energetische Qualität**

<b>Energieausweis</b>	ist nicht vorhanden
-----------------------	---------------------

### **3.9.7. Mieteinheiten**

#### **3.9.7.1. Einheit: Schloßherberge Erd- und Dachgeschoss**

##### **3.9.7.1.1. Ausstattung:**

<b>Fläche</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	Tagesraum, 2 Duschen, 2 WC, 5 Zimmer
<b>Fenster</b>	Holz Verbundfenster gestrichen
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasungen
<b>Fensterbänke</b>	Außenfensterbänke in Sandstein Innenfensterbänke in Holz
<b>Rollläden</b>	keine
<b>Sonstiges</b>	Vergitterungen
<b>Eingangstür</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Innentüren</b>	Futter und Bekleidungstüren gestrichen
<b>Innenansichten</b>	Putz und Gipskarton gestrichen
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen, sichtbare Dachkonstruktion
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Heizung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Warmwasserversorgung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Belichtung und Belüftung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes



**Bodenbelag** Keramik-, Teppich- und Linoleum Beläge, Sandsteinplatten

### 3.9.7.1.2. Raumbezeichnung: Duschen und WC's

**Fußboden** Keramik Belag

**Deckenflächen** Gipskarton gestrichen

**Bad - Innenansichten** Geschoss hoch umlaufend verflies

**Bad - Installation** durchschnittliche Ausstattung

**Allgemeinbeurteilung** zufriedenstellender Allgemeinzustand

**Sanitärobjekte** Standardobjekte in weißer Ausführung, Standardarmaturen

**Warmwasserversorgung / Entlüftung** Elektrogeräte, Zwangsentlüftung

### 3.9.8. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Schloßherberge

**Geschoss / Etage** Erd- und Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Erd- und Dachgeschos s	Rechteck	+1,000	2,00	9.850 * 7.450	146,76

**Summe** 146,76 m<sup>2</sup>

### 3.10. Gebäudebezeichnung: Scheune mit Backhaus und ehemalige Kegelbahn

#### 3.10.1. Allgemeines

**Nutzungsart** Küchen und Speiseräume

**Art des Gebäudes** nicht unterkellertes Gebäudekomplex mit Satteldächern

**Bauweise** mehrseitig angebaut

**Baujahr** 1800

**Modernisierungsjahr** 1991 bis 1998 renoviert/ saniert

**Belichtung und Belüftung** durchschnittliche Belichtung und Besonnung

**Allgemeinbeurteilung** Denkmalgeschützte Gesamtanlage, solider Altbau, modernisiert mit gutem Ausbau

**Konstruktionsart** Massiv- und Fachwerkbauweise

**Unterhaltungstau** es besteht durchschnittlicher Unterhaltungstau

**Bauschäden und Baumängel** Feuchtigkeitseinwirkungen mit Schimmelbildung

#### 3.10.2. Ausstattung

<b>Eingangstür</b>	Holztüren gestrichen mit seitlichen Verglasungen
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Umfassungswände</b>	Massiv- und Fachwerkbauweise
<b>Innenwände</b>	Massiv- und Fachwerkbauweise
<b>Erdgeschossdecke</b>	Holzbalkenkonstruktion
<b>Fußböden</b>	PVC- und Keramik Beläge
<b>Geschosstreppen</b>	Differenzstufen in Holz
<b>Heizung</b>	Gas- Warmwasser Pumpenheizung mit Außentemperatursteuerung und Nachabsenkungsprogramm
<b>Heizung (Details)</b>	Heizkörper mit Thermostatventilen Fußbodenheizung
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral über Gastherme

### **3.10.3. Keller**

**Unterkellerungsart / Fundamente** nicht vorhanden

### **3.10.4. Dach / Dachgeschoss**

**Dachgeschossausbau** nicht ausgebaut

**Dachform** Satteldächer

**Dachkonstruktion** Holzkonstruktion

**Pfetten & Träger** Pfetten und Sparren aus Holz

**Dacheindeckung** Ton Falzziegel und Biberschwanzziegel

**Dachrinnen / Fallrohre aus** vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

### **3.10.5. Außenverkleidung**

**Außenverkleidung** Sandstein Sichtmauerwerk, Holz Deckel Schalung

### **3.10.6. Energetische Qualität**

**Energieausweis** ist nicht vorhanden

### **3.10.7. Mieteinheiten**

#### **3.10.7.1. Einheit: Backhaus und ehemalige Kegelbahn**

##### **3.10.7.1.1. Ausstattung:**

**Fläche** 138,00 m<sup>2</sup>

<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	EG und Dachraum: Waschküche, Vorbereitungsküche, Küche, Anrichte, Speiseraum, sep. Speiseraum, Erker, Damen und Herren WC-Anlagen
<b>Fenster</b>	Holz Einfachfenster gestrichen, teilweise aufgedoppelte Holzfenster
<b>Verglasung</b>	Einfachverglasungen
<b>Fensterbänke</b>	Außenfensterbänke in Sandstein Innenfensterbänke in Holz
<b>Rollläden</b>	teilweise Klappläden
<b>Eingangstür</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Innentüren</b>	Futter und Bekleidungstüren gestrichen, Kunststoff beschichtet, Landhaustüren, Futter und Bekleidungstüren in Limba natur
<b>Innenansichten</b>	Putz gestrichen, Spanplatten gestrichen, Bruchsteinmauerwerk
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen, sichtbare Dach- Holzkonstruktionen, OSB Platten und Putzfelder gestrichen
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Heizung</b>	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral über Gastherme
<b>Belichtung und Belüftung</b>	durchschnittlich
<b>Besondere Einrichtungen</b>	vorhandene Kücheneinbauten werden nicht mit bewertet
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	das Gebäude steht zur Zeit leer
<b>Bodenbelag</b>	PVC- Keramik Beläge

### **3.10.7.1.2. Raumbezeichnung: Küchenbereiche**

<b>Fußboden</b>	Keramik Belag
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Innenansichten</b>	Fliesenspiegel im Bereich der Kücheneinbauten ca. 60 cm hoch
<b>Küchenausstattung</b>	die vorhandenen Kücheneinbauten werden nicht mit bewertet
<b>Warmwasserversorgung / Entlüftung</b>	Gastherme und Elektrogeräte

### **3.10.7.1.3. Raumbezeichnung: WC Anlagen**

<b>Klassifizierung</b>	nachträglich eingebaut (im Seminarraum störend)
<b>Innenansichten</b>	Teilverfließungen ca. 1,0 m hoch

<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	zufriedenstellend
<b>WC - Ausstattung</b>	durchschnittliche Ausstattung WC's, Urinal und Waschbecken
<b>Sanitärobjekte</b>	Standardobjekte und Armaturen
<b>Warmwasserversorgung / Entlüftung</b>	nur Kaltwasseranschluss

### 3.10.8. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Scheune mit Backhaus und ehemalige Kegelbahn

**Geschoss / Etage** Erdgeschoss Scheune mit Backhaus und ehem, Kegelbahn / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Erdgeschoss Scheune	Rechteck	+1,000	1,00	10.700 * 5.000	53,50
Windfang	Rechteck	+1,000	1,00	2.200 * 4.150	9,13
ehemalige Kegelbahn jetzt Küche	Rechteck	+1,000	1,00	17.550 * 4.300	75,47
Windfang	Rechteck	+1,000	1,00	1.300 * 2.450	3,19
ehemaliges Backhaus	Rechteck	+1,000	1,00	5.400 * 5.350	28,89
Erkeranbau	Rechteck	+1,000	1,00	3.400 * 2.450	8,33

**Summe** 178,51 m<sup>2</sup>

### 3.11. Gebäudebezeichnung: Teehaus

#### 3.11.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	zur Zeit nicht genutzt
<b>Art des Gebäudes</b>	nicht unterkellertes achteckiges Gebäude in Holzkonstruktion
<b>Bauweise</b>	freistehendes Gebäude
<b>Baujahr</b>	1815
<b>Modernisierungsjahr</b>	1991 bis 1998 renoviert/saniert
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Denkmalgeschützte Gesamtanlage
<b>Unterhaltungsstau</b>	es besteht erheblicher Unterhaltungsstau
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	anstehende umfangreiche Reparaturarbeiten. Ausbauarbeiten noch nicht zu 100 % abgeschlossen

#### 3.11.2. Ausstattung

**Sonstige Anlagen / besondere** keine

## **Bauteile**

<b>Fußböden</b>	Sandstein Platten
<b>Heizung</b>	siehe Baubeschreibung der Einheit

### **3.11.3. Keller**

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	nicht vorhanden
--	-----------------

### **3.11.4. Dach / Dachgeschoss**

<b>Dachgeschossausbau</b>	Dach gleich Decke
<b>Dachform</b>	Zeltdach
<b>Dachkonstruktion</b>	Holzkonstruktion
<b>Pfetten &amp; Träger</b>	Pfetten und Sparren aus Holz
<b>Dacheindeckung</b>	Holz Schindeln
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	nicht vorhanden

### **3.11.5. Außenverkleidung**

<b>Außenverkleidung</b>	Eichenholz Rinde, Pflanzlicher Bewuchs
-------------------------	--

### **3.11.6. Energetische Qualität**

<b>Energieausweis</b>	ist nicht vorhanden
-----------------------	---------------------

### **3.11.7. Mieteinheiten**

#### **3.11.7.1. Einheit: Teehaus**

##### **3.11.7.1.1. Ausstattung:**

<b>Fläche</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	1 Raum
<b>Fenster</b>	Holz Einfachfenster gestrichen
<b>Verglasung</b>	Einfachverglasungen
<b>Eingangstür</b>	2-flügelige Holztür mit Maßwerk Oberlicht
<b>Innenansichten</b>	Putz gestrichen
<b>Deckenflächen</b>	Putz gestrichen
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Heizung</b>	für Beheizung vorgerichtet
<b>Heizung (Details)</b>	Fußbodenheizung

**Belichtung und Belüftung** gute Belichtung und Besonnung

**Bodenbelag** Sandstein Platten

### 3.11.8. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Teehaus

**Geschoss / Etage** Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teehaus	Dreieck	+1,000	8,00	$2.000 * 2.750 / 2$	22,00

**Summe** 22,00 m<sup>2</sup>

### 3.12. Gebäudebezeichnung: Waldscheune

#### 3.12.1. Allgemeines

**Nutzungsart** Abstellflächen

**Art des Gebäudes** nicht unterkellertes 1-geschossiges Gebäude mit Satteldach

**Bauweise** freistehendes Gebäude

**Baujahr** 1900

**Allgemeinbeurteilung** Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage

**Unterhaltungszustand** es besteht überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand

**Bauschäden und Baumängel** Stark sanierungsbedürftiges Gebäude, Tragkonstruktion in Teilbereichen stark angegriffen

#### 3.12.2. Ausstattung

**Fußböden** Pflaster

**Heizung** nicht vorhanden

#### 3.12.3. Keller

**Unterkellerungsart / Fundamente** nicht vorhanden

#### 3.12.4. Dach / Dachgeschoss

**Dachgeschossausbau** als Lager nutzbar

**Dachform** Satteldach

**Dachkonstruktion** Holzkonstruktion

**Pfetten & Träger** Pfetten und Sparren aus Holz

**Dacheindeckung** Bitumen Wellplatten

**Dachrinnen / Fallrohre aus** nicht vorhanden

### 3.12.5. Außenverkleidung

**Außenverkleidung**                                    sichtbares Fachwerk mit verputzten Gefachen

### 3.12.6. Mieteinheiten

#### 3.12.6.1. Einheit: Waldscheune

#### 3.12.6.1.1. Ausstattung:

<b>Fläche</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	Lager- Abstellräume
<b>Fenster</b>	nicht eingebaut
<b>Eingangstür</b>	2-flügelige Holztüren
<b>Innenansichten</b>	sichtbares Fachwerk, Holz Verschalungen
<b>Deckenflächen</b>	sichtbares Decken- Dachkonstruktionen mit Holz Bohlenbelag
<b>Elektroinstallation</b>	nicht vorhanden
<b>Heizung</b>	nicht vorhanden

### 3.12.7. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäude: Waldscheune

**Geschoss / Etage**                                    Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Waldscheune	Rechteck	+1,000	1,00	5.500 * 11.500	63,25

**Summe**    63,25 m<sup>2</sup>

## 4. Marktwert

<b>Thema</b>	Marktwertermittlung für das bebaute Erbbaurecht Krähberg 1 , 64759 Sensbachtal
<b>Gemarkung</b>	Ober-Sensbach
<b>Flur / Karte</b>	14
<b>Flurstück</b>	1/1
<b>Größe</b>	25.220,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße insgesamt</b>	25.220,00 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015

### 4.1. Allgemeines

**Definition des Marktwerts**                        Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird 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 Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

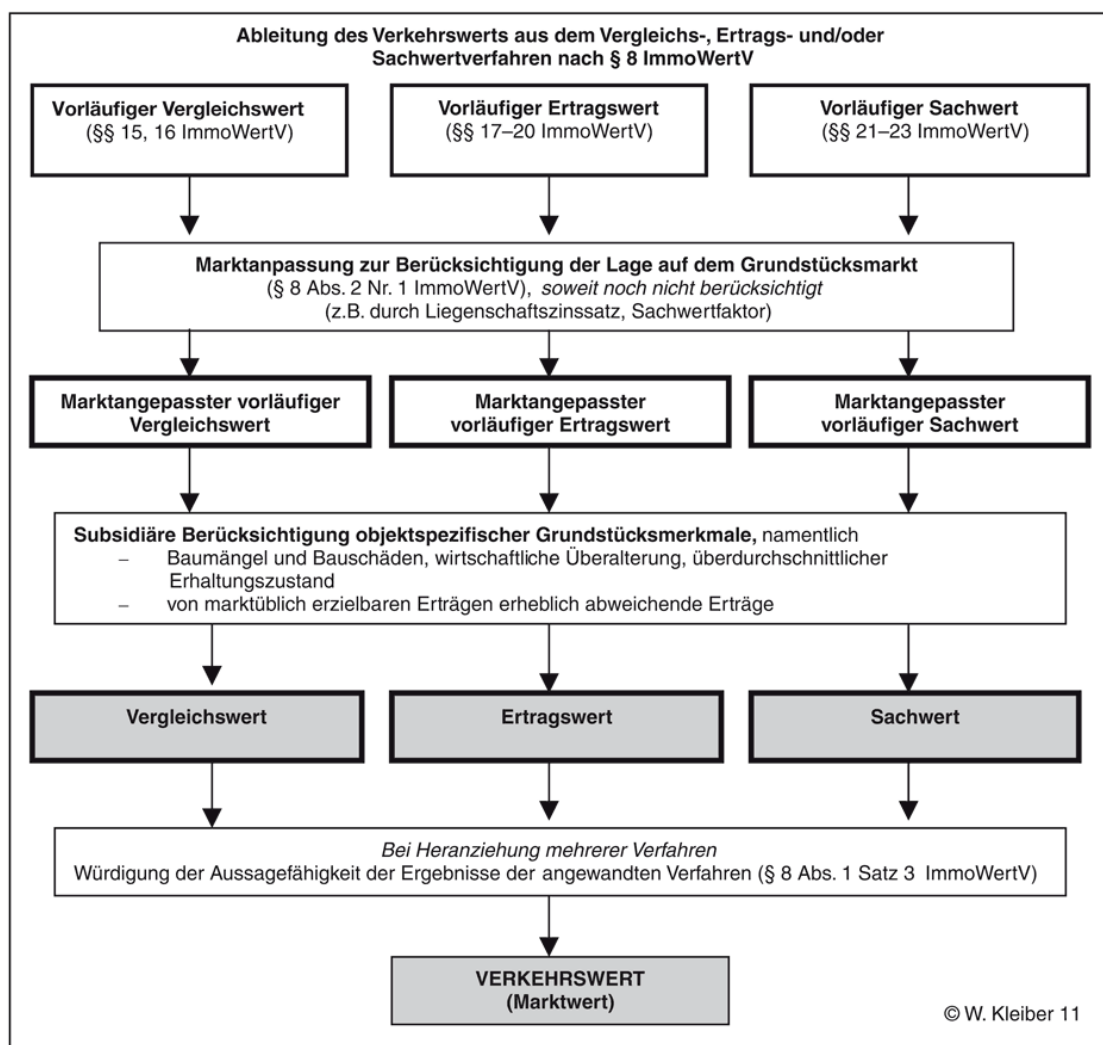
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

### **Wertermittlungsgrundlagen**

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



## 4.2. Die Wertermittlungsverfahren



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV.

© Kleiber 2011

## 4.3. Methodik

### 4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

#### ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall – aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart -, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

#### Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

#### Keine Vergleichswertermittlung

Eine Vergleichswertermittlung nach § 15 ImmoWertV kann hier also nicht zum Ziel führen, da

- aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist,
- beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen,
- die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat,
- eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist,

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 15 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (§ 10 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

#### **4.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung**

##### **ImmoWertV**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

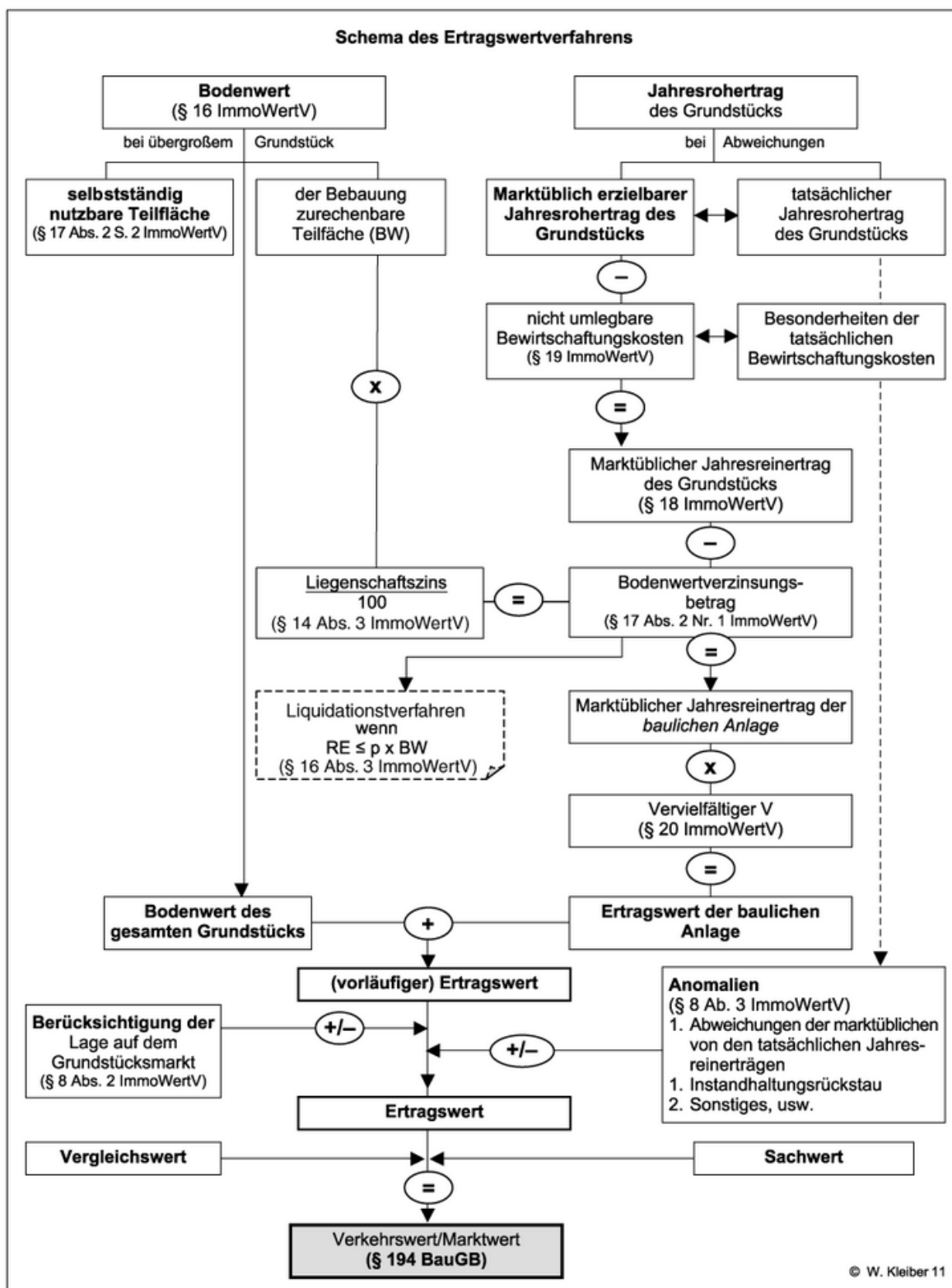
Nach § 17 Abs. 2 Satz 1 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 17 Abs. 2 Satz 2 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 17 Abs. 3 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

##### **Ansatz im Gutachten**

Der Sachverständige zieht die Variante nach § 17 Abs. 2 Satz 1 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.



**Schema des Ertragswertverfahrens**  
© Kleiber 2011

### 4.3.2.1. Einflussfaktoren

#### Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem

marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

### **Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV). Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

### **Marktüblich erzielbare Erträge**

Für den Odenwaldkreis besteht kein Mietspiegel. Die marktüblichen Mieten werden auf der Grundlage der eigenen Mietstatistik des Sachverständigen der Ertragswertberechnung zu Grunde gelegt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

### **Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschluss und der Geschäftsführung. Die WertR nennen 3 bis 5 % des Rohertrages je nach den örtlichen Verhältnissen. In diesem Falle wurden die angenommenen Verwaltungskosten mit

Gewerbe	159,53 €/Jahr
Stellplätze - Gewerbe	108,00 €/Jahr
Wohnen - jünger 22 Jahre	279,35 €/Jahr

im Jahr berechnet.

## Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (= wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Daher verwendet der Sachverständige ausschließlich empirisch abgeleitete Mittelsätze für die Instandhaltung nach WertR 2006 Anlage 3, (Betrag/m<sup>2</sup>) gestaffelt nach dem Alter der Liegenschaft. In diesem Falle unter Berücksichtigung des Baujahres wurden

Gewerbe	10,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Stellplätze - Gewerbe	82,60 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Wohnen - jünger 22 Jahre	8,62 €/m <sup>2</sup> WF/NF

zu Grunde gelegt.

## Mietausfallrisiko

Das Mietausfallrisiko (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Die bisherigen Erfahrungssätze für das Mietausfallrisiko betragen analog zu WertR 2006 Anlage 3:

1,0 bis 3,0 % des Rohertrages bei Mietwohn-/gemischt genutzten Grundstücken  
0,5 bis 4,0 % des Rohertrages bei Geschäftsgrundstücken (WertR 76/96)  
bzw. bis 8,0 % bei Geschäftsgrundstücken (nach Stannigel-Kremner-Weyers a.a.O. u.a.)

Nach § 29 der II. BV darf das Mietausfallrisiko für Wohnraum höchstens mit 2 % der Erträge angesetzt werden. Im vorliegenden Fall, Lage des Objektes, Vermietbarkeit hält der Sachverständige einen Ansatz des Mietausfallrisikos in Höhe von

Gewerbe	4,00 %
Stellplätze - Gewerbe	4,00 %
Wohnen - jünger 22 Jahre	2,00 %

für angemessen.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Im Sinne des § 14 ImmoWertV ist grundsätzlich der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Nach Maßgabe der Ausführung zu § 14, sind Zu- oder Abschläge nicht nur zulässig, sondern nach Lage des Einzelfalls zwingend und sachgerecht. Der Sachverständige hat folgenden Liegenschaftszins aus der Literatur den örtlichen Verhältnissen angepasst:

Liegenschaftszinssatz: 6,00 %

### **Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein**

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist nach § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche



Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine bestimmte – durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte – Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/-Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Insbesondere die Entwicklung der letzten beiden Jahrzehnte hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Mieter stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

### **Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit**

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt folglich eine Gesamtnutzungsdauer von

80 Jahren

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

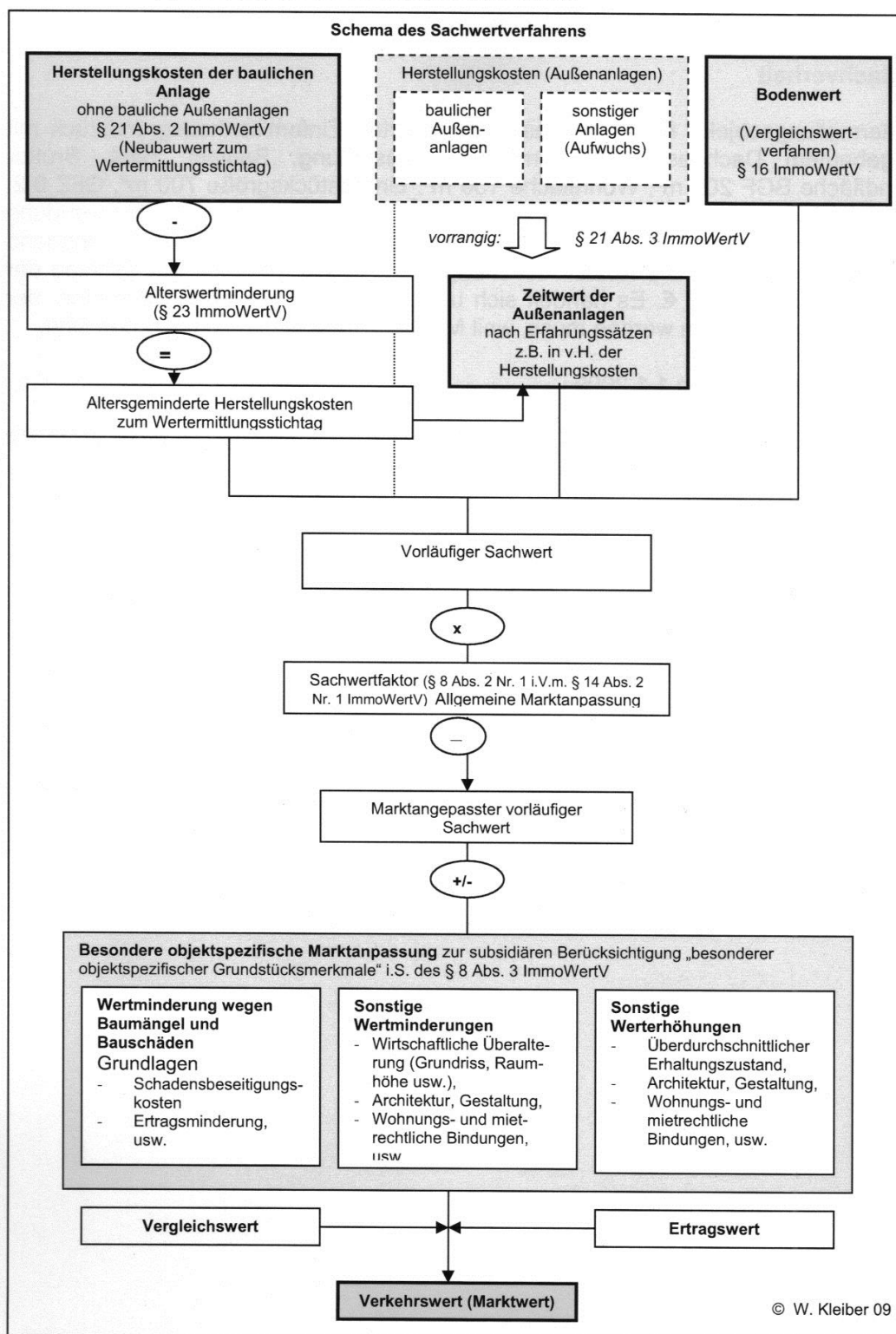
16 Jahre

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind. (§ 8 Abs. 3

ImmoWertV)

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens



Sachwertverfahren nach ImmoWertV  
© Kleiber 2009

<b>Normalherstellungskosten</b>	Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 1995 / 2000 bzw. im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 1995 / 2000 / 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden. (§ 22 ImmoWertV Abs. 1)
<b>Baunebenkosten</b>	Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen von den Gesamtherstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz kann den 'Normalherstellungskosten 1995 / 2000 / 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen werden.
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.
<b>Wertminderung</b>	Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 23 ImmoWertV).  Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)
<b>Bauliche Außenanlagen</b>	Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

#### **4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung**

<b>Objektspezifische Marktanpassung</b>	Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach (§ 8 ImmoWertV Abs.2 Nr. 2) in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.
---	--

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

### **Allgemeine Marktanpassung**

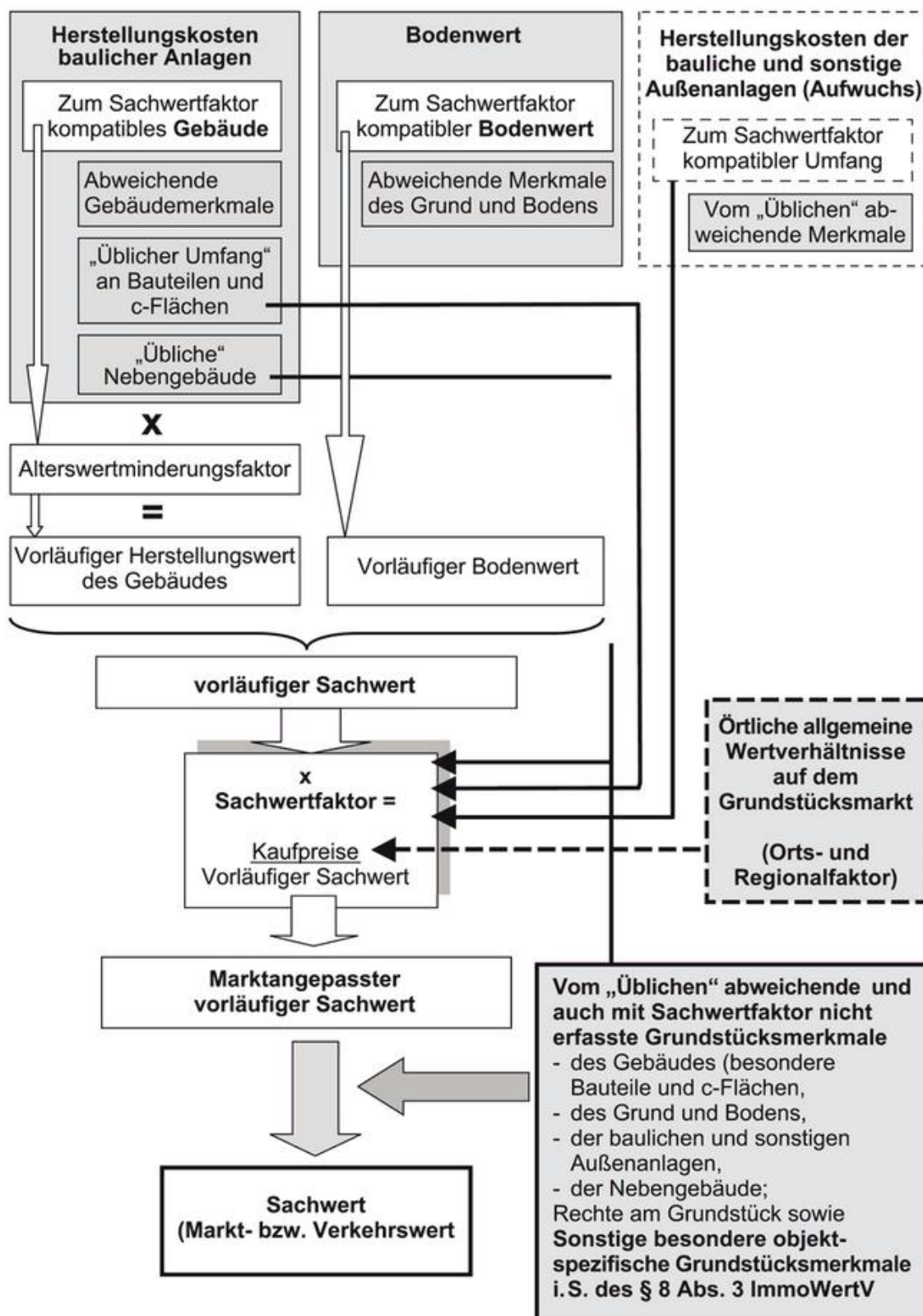
Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Nach Kleiber – Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Sachwertfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:

nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und  
nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbandbreiten von 10% bis 20% innerhalb von 10 Jahren sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Sachwertfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

### Sachwertmodell nach Empfehlungen der SachwertR für die Ableitung von Sachwertfaktorenverfahren



© W. Kleiber 12

Ableitung von Sachwertfaktoren © Kleiber 2012

## **Marktanpassung Folgerung**

je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt der Marktanpassungsabschlag aus  
mit steigendem umbauten Raum/BGF wächst der Marktanpassungsabschlag; umgekehrt  
je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag  
je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag

Die Einflussgrößen der Sachwertfaktoren werden bei Anwendung der NHK 2000 / 2010 bereits definiert und berücksichtigt (z.B.: Gebäudeart / Gebäudealter / Höhe des Sachwerts, Ortsgröße / Region und die weiteren Besonderheiten des Gebäudes).

## **4.4. Wertermittlung - Flurstück 2**

### **4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)**

#### **Marktwertbildendes Verfahren**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

#### **Stützendes Verfahren**

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz

eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

**Dem Verkehrswert der Liegenschaft wird, da es sich bei der Gesamtanlage des Jagdschlusses Krähberg um ein reines Liebhaberobjekt handelt das Sachwertverfahren zu Grunde gelegt.**

#### 4.4.2. Bodenwertermittlung

##### 4.4.2.1. Bodenrichtwert

der Gemeinde

**Stichtag / Wert** 31.12.2014 = 35,00 € / m<sup>2</sup>

**Richtwertnummer** 0

<b>Richtwert der Verkehrsfläche</b>	0,00 € / m <sup>2</sup>		
<b>Richtwert für das Ackerland</b>	1,00 € / m <sup>2</sup>	Ackerzahl	0,00
<b>Richtwert für das Grünland</b>	0,00 € / m <sup>2</sup>	Grünlandzahl	0,00
<b>Richtwert für sonstige Flächen</b>	2,00 € / m <sup>2</sup>	Buchenwald ca. 80 jährig und älter	

**Eigenschaften der Richtwertzone** Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: Gemischte Bauflächen  
Erschließungsbeitrag: frei

##### 4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes des Erbbauberechtigten (kapitalisierter Wertvorteil)

**Allgemeines** Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2015 wie folgt geschätzt:

**erschließungsbeitragsfreies Bauland** 9.220,00 m<sup>2</sup> \* 30,00 €/m<sup>2</sup> = 276.600,00 €  
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

**erschließungsbeitragsfreies Waldfläche** 16.000,00 m<sup>2</sup> \* 2,00 €/m<sup>2</sup> = 32.000,00 €

**Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen**

erschließungsbeitragsfreies Bauland 9.220,00 m<sup>2</sup>

<b>Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen</b>	276.600,00 €
<b>Grundstücksgröße</b>	25.220,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	276.600,00 €
<b>kapitalisierter Wertvorteil des Erbbauberechtigten</b>	74.784,40 €
erschließungsbeitragsfreies Waldfläche	16.000,00 m <sup>2</sup>

#### 4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

##### 4.4.2.3.1. Belastungen durch das Erbbaurecht

<b>Restvertragslaufzeit</b>	16 Jahre
<b>Nicht selbstständiger Bodenwert ohne Belastungen</b>	276.600,00 €
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	6,00 %
<b>Bodenwertverzinsung im Jahr</b>	16.596,00 €
<b>Erbbauzins im Jahr am Wertermittlungsstichtag</b>	9.196,00 €
<b>kapitalisierter Wertvorteil im Jahr für den Erbbauberechtigten</b>	7.400,00 €
<b>Vervielfältiger</b>	* 10,106
<b>kapitalisierter Wertvorteil bis Vertragsende für den Erbbauberechtigten</b>	74.784,40 €
<b>Differenz Bodenwert zu kapitalisierter Wertvorteil</b>	-201.815,60 €

##### 4.4.2.4. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

**GFZ – Umrechnung** Im Folgenden wird der Richtwert auf dieses Maß der baulichen Nutzung anhand der Umrechnungskoeffizienten aus der WertR umgerechnet

<b>GFZ des Bewertungsobjektes</b>	0,00
<b>Bodenrichtwert</b>	35,00 €
<b>Umrechnungskoeffizient für GFZ</b>	0,000
<b>Umrechnungskoeffizient für GFZ</b>	0,000
<b>GFZ angepasster Bodenrichtwert</b>	$35,00 \text{ €/m}^2 * 0,000 / 0,000 = 0,00 \text{ €/m}^2$

##### Abweichung Ab- / Zuschläge

<b>der GFZ</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Grundstücksgröße</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Grundstücksform</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Grundstückslage</b>	-15,00 % =	-5,25 €/m <sup>2</sup>
<b>der Übertiefe</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>



<b>des Erschließungszustandes</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der baulichen Ausnutzbarkeit</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der vorhandenen Bebauung</b>	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>der Marktanpassung</b>	0,71 % =	0,25 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe der Abweichungen:</b>	=	-5,00 €/m <sup>2</sup>

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 30,00 €

#### 4.4.3. Ertragswertermittlung

##### Berechnung des Ertragswertes

##### Nettokaltmiete (tatsächlich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
Räume im Erd- Dachgeschoss	302,00	0,00	0,00	0,00
Räume im Erd- Dachgeschoss	317,00	0,00	0,00	0,00
Räume im Erd- Dachgeschoss	76,00	0,00	0,00	0,00
Räume im Erd- Dachgeschoss	75,00	0,00	0,00	0,00
Räume im Erd- Dachgeschoss	74,00	0,00	0,00	0,00
Räume im Erd- Dachgeschoss	74,00	0,00	0,00	0,00
Räume im Erdgeschoss	104,00	0,00	0,00	0,00
Mieteinheit Kapellenbau und Remise	1,00	0,00	0,00	0,00
Schloßherberge Erd- und Dachgeschoss	73,00	0,00	0,00	0,00
Backhaus und ehemalige Kegelbahn	138,00	0,00	0,00	0,00
Teehaus	21,00	0,00	0,00	0,00
Waldscheune	1,00	0,00	0,00	0,00
Stellplätze	1,00	0,00	0,00	0,00

Summe Wohnflächen: 317,00 m<sup>2</sup>

Summe Nutzflächen: 939,00 m<sup>2</sup>

Jährliche Nettokaltmiete 0,00 €

##### Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
Räume im Erd- Dachgeschoss	302,00	5,00	1.510,00	18.120,00
Räume im Erd- Dachgeschoss	317,00	5,00	1.585,00	19.020,00
Räume im Erd- Dachgeschoss	76,00	5,00	380,00	4.560,00
Räume im Erd- Dachgeschoss	75,00	5,00	375,00	4.500,00
Räume im Erd- Dachgeschoss	74,00	5,00	370,00	4.440,00
Räume im Erd- Dachgeschoss	74,00	5,00	370,00	4.440,00
Räume im Erdgeschoss	104,00	5,00	520,00	6.240,00
Mieteinheit Kapellenbau und Remise	1,00	150,00	150,00	1.800,00
Schloßherberge Erd- und Dachgeschoss	73,00	5,00	365,00	4.380,00
Backhaus und ehemalige	138,00	5,00	690,00	8.280,00

<b>Kegelbahn</b>				
<b>Teehaus</b>	21,00	4,50	94,50	1.134,00
<b>Waldscheune</b>	1,00	50,00	50,00	600,00
<b>Stellplätze</b>	1,00	300,00	300,00	3.600,00

**Jährliche Nettokaltmiete** 81.114,00 €

**Anmerkung** Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft .

Aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungstichtag bei Neuvermietung marktüblich erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 81.114,00 €.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

**Verwaltungskosten** 2.142,17 €

**Instandhaltungsaufwendungen** 12.205,14 €

**Mietausfallrisiko** 1.622,28 €

**Nicht umlagefähige BWK** 0,00 € -

**Modernisierungsrisiko** 0,00 €

**Summe BWK<sup>2</sup>** - 15.969,59 €

**Jährlicher Reinertrag** 65.144,41 €

**Reinertragsanteil des Bodens** 6,00 % \* 276.600,00 € - 16.596,00 €  
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils<sup>3</sup>, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)  
**Liegenschaftszinssatz<sup>4</sup> \* Bodenwertanteil**

**Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen** 48.548,41 €

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes** 16,00 Jahre (geschätzt)

**Barwertfaktor bei 16,00 Jahren Restnutzungsdauer und 6,00 % Liegenschaftszinssatz** \* 10,106

**Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen** 490.630,23 €

**kapitalisierter Wertvorteil des Erbbauberechtigten** 74.784,40 €

<sup>2</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 60

<sup>3</sup> Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

<sup>4</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 61

**Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils**

565.414,63 €

#### 4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Mehr-/ Mindermiete <sup>5</sup>	0,00 €
Leibrente <sup>6</sup>	0,00 €
Leerstand	0,00 €
Reparaturstau <sup>7</sup>	<u>0,00 €</u>

**Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung** 0,00 €

**Ertragswert insgesamt** 565.414,63 €  
rd. 565.000,00 €

#### 4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

##### 4.4.3.2.1. Nebenrechnung Mietdifferenz

Mieteinheit	Tatsächlich e Miete	Marktüblich e Miete	Dauer Mietdifferenz	Kap. Mietdifferenz
	€ / Jahr	€ / Jahr	Jahr(e)	€
Räume im Erd- Dachgeschoss	0,00	18.120,00	0,50	-8.679,48
Räume im Erd- Dachgeschoss	0,00	19.020,00	0,50	-9.110,58
Räume im Erd- Dachgeschoss	0,00	4.560,00	0,50	-2.184,24
Räume im Erd- Dachgeschoss	0,00	4.500,00	0,50	-2.155,50
Räume im Erd- Dachgeschoss	0,00	4.440,00	0,50	-2.126,76
Räume im Erd- Dachgeschoss	0,00	4.440,00	0,50	-2.126,76
Räume im Erdgeschoss	0,00	6.240,00	0,50	-2.988,96
Mieteinheit Kapellenbau und Remise	0,00	1.800,00	0,50	-862,20
Schloßherberge Erd- und Dachgeschoss	0,00	4.380,00	0,50	-2.098,02
Backhaus und ehemalige Kegelbahn	0,00	8.280,00	0,50	-3.966,12
Teehaus	0,00	1.134,00	0,50	-543,19
Waldscheune	0,00	600,00	0,50	-287,40
Stellplätze	0,00	3.600,00	0,50	-1.724,40

##### 4.4.3.2.2. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbetrag €
Gewerbe	11,00	159,53	1.754,82
Stellplätze - Gewerbe	1,00	108,00	108,00

<sup>5</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 60

<sup>6</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 89

<sup>7</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 61

<b>Wohnen - jünger 22 Jahre</b>	1,00	279,35	279,35
---------------------------------	------	--------	--------

Verwaltungskosten 2.142,17 €  
% von Rohertrag 2,64 %  
Rohertrag 81.114,00 €

#### 4.4.3.2.3. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbetrag €
<b>Gewerbe</b>	58.494,00	4,00	2.339,76
<b>Stellplätze - Gewerbe</b>	3.600,00	4,00	144,00
<b>Wohnen - jünger 22 Jahre</b>	19.020,00	2,00	380,40

Mietausfallrisiko 1.622,28 €  
% von Rohertrag 2,00 %  
Rohertrag 81.114,00 €

#### 4.4.3.2.4. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m <sup>2</sup> * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
<b>Gewerbe</b>	939,00	10,00	9.390,00
<b>Stellplätze - Gewerbe</b>	1,00	82,60	82,60
<b>Wohnen - jünger 22 Jahre</b>	317,00	8,62	2.732,54

Instandhaltungskosten 12.205,14 €  
% von Rohertrag 15,05 %  
Rohertrag 81.114,00 €

#### 4.4.3.2.5. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz Wohnen 0,00 % \* 15.627,71 €  
\* Reinertragsanteil Wohnen

+ Liegenschaftszinssatz Gewerbe + 0,00 % \* 48.274,82 €  
\* Reinertragsanteil Gewerbe

/ Summe Reinertragsanteil / 63.902,53 €

Liegenschaftszinssatz 6,00 %

#### 4.4.3.2.6. Nebenrechnung Reparaturstau<sup>8</sup>

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
-------------	------	----------------	-----------

Summe Reparaturstau 0,00 €

#### 4.4.4. Sachwertermittlung

**Allgemeines** Das Sachwertverfahren ist in §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich

<sup>8</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

#### 4.4.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Haupthaus/ Herrenhaus

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	598,62
<b>Fiktives Baujahr des Gebäudes</b>	1980
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Verwaltungsgebäude, Typ 5.2 2- bis 5-geschossig, unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach
<b>Ausstattungsstandard</b>	gehoben
<b>Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	1.455,00 € / m <sup>2</sup> BGF
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt Verwaltungsgebäude, Typ 5.2 entnommenen 1.455,00 €/m <sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	1.455,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,00 = 1.455,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100 )</b>	Korrekturfaktor 0,95
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen )</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	1.455,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 0,95 * 1,00 = 1.382,25 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	1.382,25 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Wertermittlungstichtag</b>	26.03.2015
<b>Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73

<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten ) am Wertermittlungsstichtag</b>	1.382,25 €/m <sup>2</sup> BGF * 127,73 / 100 = 1.765,55 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten )</b>	1.056.893,54 €		
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 15,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	598,62 m <sup>2</sup> BGF * 1.765,55 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,15 =	1.215.427,57	€
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80,00 Jahre		
<b>Restnutzungsdauer</b>	16,00 Jahre		
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>			- 972.342,06 €
<b>Zeitwert</b>			243.085,51 €

#### 4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

**Bauschäden / -mängel<sup>9</sup> -12,34 % vom Zeitwert** -30.000,00 €

**Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)** -30.000,00 €

**Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale** 213.085,51 €

#### 4.4.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

##### 4.4.4.1.2.1. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel<sup>10</sup> - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- Notwendigste erforderliche Reparaturarbeiten	30.000,00 €	30.000,00 €

##### 4.4.4.1.2.2. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

**Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)** 1.215.427,57 €

<sup>9</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 63

<sup>10</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	29 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 63,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>		- 774.835,08 €
<b>Zeitwert nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>		440.592,49 €
<b>Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>		/ 10,106
<b>Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag</b>	=	43.597,12 €
<b>Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten</b>		0,00 %
	=	0,00 €

#### 4.4.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Aichtbuchenhaus

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m²</b>	508,38
<b>Fiktives Baujahr des Gebäudes</b>	1980
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.31 Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
<b>Ausstattungsstandard</b>	gehoben
<b>Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	790,00 €/ m² BGF
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.31 entnommenen 790,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	790,00 €/m² BGF * 1,00 = 790,00 €/m² BGF
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100 )</b>	Korrekturfaktor 0,95		
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen )</b>	Korrekturfaktor 1,00		
<b>Korrektur</b>		$790,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,95 * 1,00 = 750,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>		750,50 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>		26.03.2015	
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>		127,73	
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten ) am Wertermittlungsstichtag</b>		$750,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 127,73 / 100 = 958,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten )</b>		487.338,15 €	
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	$508,38 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 958,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,16 =$		565.312,25 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>		80,00 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>		16,00 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>			- 452.249,80 €
<b>Zeitwert</b>			113.062,45 €

#### 4.4.4.2.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

**Bauschäden / -mängel<sup>11</sup> -8,84 %  
vom Zeitwert** -10.000,00 €

**Summe der objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale (der  
Gebäudewertermittlung)** -10.000,00 €

**Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.  
der objektspezifischen** 103.062,45 €

<sup>11</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 66



## Grundstücksmerkmale

### 4.4.4.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

#### 4.4.4.2.2.1. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel<sup>12</sup> - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- Notwendigste erforderliche Reparaturarbeiten	10.000,00 €	10.000,00 €

#### 4.4.4.2.2.2. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

<b>Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)</b>		565.312,25 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	29 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 63,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>		- 360.386,56 €
<b>Zeitwert nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>		204.925,69 €
<b>Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>		/ 10,106
<b>Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag</b>	=	20.277,63 €
<b>Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten</b>		0,00 %
	=	0,00 €

#### 4.4.4.3. Berechnung des Gebäudewerts: Ostpavillon

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	108,00
<b>Fiktives Baujahr des Gebäudes</b>	1980
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss

<sup>12</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadessachverständigen wird empfohlen

<b>Ausstattungsstandard</b>	gehoben	
<b>Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	790,00 €/ m <sup>2</sup> BGF	
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 entnommenen 790,00 €/m <sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.	
<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00	
<b>Korrektur</b>	790,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,00 = 790,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren	
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100 )</b>	Korrekturfaktor 0,95	
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen )</b>	Korrekturfaktor 1,00	
<b>Korrektur</b>	790,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 0,95 * 1,00 = 750,50 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	750,50 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015	
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73	
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten ) am Wertermittlungsstichtag</b>	750,50 €/m <sup>2</sup> BGF * 127,73 / 100 = 958,61 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten )</b>	103.529,88 €	
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	108,00 m <sup>2</sup> BGF * 958,61 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,16 =	120.094,66 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80,00 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	16,00 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 80,00 % der Herstellungskosten (inkl.</b>		- 96.075,73 €

**Baunebenkosten)**

<b>Zeitwert</b>	24.018,93 €
-----------------	-------------

**4.4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung**

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)	0,00 €
--	--------

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	24.018,93 €
--	-------------

**4.4.4.3.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung**

**4.4.4.3.2.1. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)**

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)	120.094,66 €
--	--------------

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
---------------------	----------	--

Restnutzungsdauer	29 Jahre	
-------------------	----------	--

Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 63,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 76.560,35 €
---	---------------

Zeitwert nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages	43.534,31 €
---	-------------

Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages	/ 10,106
---	----------

Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag	= 4.307,77 €
---	--------------

Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten	0,00 %
---	--------

=	0,00 €
---	--------

**4.4.4.4. Berechnung des Gebäudewerts: Nordpavillon**

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	108,00
-------------------------------	--------

Fiktives Baujahr des Gebäudes	1980
-------------------------------	------

Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ
--------	---

	1.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss	
<b>Ausstattungsstandard</b>	gehoben	
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	790,00 €/ m <sup>2</sup> BGF	
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 entnommenen 790,00 €/m <sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.	
<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00	
<b>Korrektur</b>	790,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,00 = 790,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren	
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100 )</b>	Korrekturfaktor 0,95	
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen )</b>	Korrekturfaktor 1,00	
<b>Korrektur</b>	790,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 0,95 * 1,00 = 750,50 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	750,50 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015	
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73	
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten ) am Wertermittlungsstichtag</b>	750,50 €/m <sup>2</sup> BGF * 127,73 / 100 = 958,61 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten )</b>	103.529,88 €	
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	108,00 m <sup>2</sup> BGF * 958,61 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,16	120.094,66 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80,00 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	16,00 Jahre	

Wertminderung wegen Alters  
(nach Linear ) 80,00 % der  
Herstellungskosten (inkl.  
Baunebenkosten) - 96.075,73 €

Zeitwert 

---

 24.018,93 €

#### 4.4.4.4.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen  
Marktanpassung

Summe der objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale (der  
Gebäudewertermittlung) 0,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.  
der objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale 24.018,93 €

#### 4.4.4.4.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

##### 4.4.4.4.2.1. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

Herstellungswert des Gebäudes  
am Wertermittlungsstichtag  
(inkl. BNK) 120.094,66 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 29 Jahre

Wertminderung wegen Alters  
(nach Linear ) 63,75 % der  
Herstellungskosten (inkl.  
Baunebenkosten) - 76.560,35 €

Zeitwert nach Ablauf des  
Erbbaurechtvertrages 

---

 43.534,31 €

Barwertfaktor vor Ablauf des  
Erbbaurechtvertrages / 10,106

Abzinsung auf den  
Wertermittlungsstichtag = 4.307,77 €

Entschädigungsanteil des  
Erbbauberechtigten 0,00 %

= 0,00 €

#### 4.4.4.5. Berechnung des Gebäudewerts: Südpavillon

Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup> 144,00

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1980

<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss		
<b>Ausstattungsstandard</b>	gehoben		
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)</b>	790,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 entnommenen 790,00 €/m <sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.		
<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00		
<b>Korrektur</b>	$790,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 = 790,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$		
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren		
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100)</b>	Korrekturfaktor 0,95		
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen)</b>	Korrekturfaktor 1,00		
<b>Korrektur</b>	$790,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,95 * 1,00 = 750,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$		
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)</b>	750,50 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Wertermittlungstichtag</b>	26.03.2015		
<b>Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73		
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag</b>	$750,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 127,73 / 100 = 958,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$		
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten)</b>	138.039,84 €		
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	$144,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 958,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,16$	$=$	160.126,21 €

<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80,00 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	16,00 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>		- 128.100,97 €
<b>Zeitwert</b>		32.025,24 €

#### 4.4.4.5.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

**Bauschäden / -mängel<sup>13</sup> -124,90 %  
vom Zeitwert** -40.000,00 €

**Summe der objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale (der  
Gebäudewertermittlung)** -40.000,00 €

**Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.  
der objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale** -7.974,76 €

#### 4.4.4.5.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

##### 4.4.4.5.2.1. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel<sup>14</sup> - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- Notwendigste erforderliche Reparaturarbeiten	40.000,00 €	40.000,00 €

##### 4.4.4.5.2.2. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

**Herstellungswert des Gebäudes  
am Wertermittlungsstichtag  
(inkl. BNK)** 160.126,21 €

**Gesamtnutzungsdauer** 80 Jahre

**Restnutzungsdauer** 29 Jahre

**Wertminderung wegen Alters  
(nach Linear ) 63,75 % der  
Herstellungskosten (inkl.  
Baunebenkosten)** - 102.080,46 €

**Zeitwert nach Ablauf des  
Erbbaurechtvertrages** 58.045,75 €

<sup>13</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 72

<sup>14</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadessachverständigen wird empfohlen

<b>Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>		/ 10,106
<b>Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag</b>	=	5.743,69 €
<b>Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten</b>		0,00 %
	=	0,00 €

#### 4.4.4.6. Berechnung des Gebäudewerts: Westpavillon

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	108,00
<b>Fiktives Baujahr des Gebäudes</b>	1980
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
<b>Ausstattungsstandard</b>	gehoben
<b>Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	790,00 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 entnommenen 790,00 €/m <sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	790,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,00 = 790,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100 )</b>	Korrekturfaktor 0,95
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen )</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	790,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 0,95 * 1,00 = 750,50 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	750,50 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015



<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73	
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten ) am Wertermittlungsstichtag</b>	$750,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 127,73 / 100 = 958,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten )</b>	103.529,88 €	
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	$108,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 958,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,16 =$	120.094,66 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80,00 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	16,00 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>		- 96.075,73 €
<b>Zeitwert</b>		<hr/> 24.018,93 €

#### 4.4.4.6.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

<b>Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)</b>	0,00 €
<b>Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale</b>	24.018,93 €

#### 4.4.4.6.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

##### 4.4.4.6.2.1. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

<b>Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)</b>	120.094,66 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer</b>	29 Jahre
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 63,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>	- 76.560,35 €

<b>Zeitwert nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>		43.534,31 €
<b>Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>		/ 10,106
<b>Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag</b>	=	4.307,77 €
<b>Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten</b>		0,00 %
	=	0,00 €

#### 4.4.4.7. Berechnung des Gebäudewerts: Gewächshaus

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m²</b>	129,39
<b>Fiktives Baujahr des Gebäudes</b>	1980
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.21 Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
<b>Ausstattungsstandard</b>	mittel
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)</b>	680,00 €/m² BGF
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.21 entnommenen 680,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	680,00 €/m² BGF * 1,00 = 680,00 €/m² BGF
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100)</b>	Korrekturfaktor 0,95
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen)</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	680,00 €/m² BGF * 0,95 * 1,00 = 646,00 €/m² BGF
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne</b>	646,00 €/m² BGF

**Baunebenkosten )**

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015		
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73		
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten ) am Wertermittlungsstichtag</b>	646,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 127,73 / 100 = 825,14 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten )</b>	106.764,86 €		
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	129,39 m <sup>2</sup> BGF * 825,14 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,16 =	123.847,24	€
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	60,00 Jahre		
<b>Restnutzungsdauer</b>	16,00 Jahre		
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 73,33 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>		- 90.817,18	€
<b>Zeitwert</b>		<hr/> 33.030,06 €	

**4.4.4.7.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung**

<b>Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)</b>	0,00 €
<b>Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale</b>	33.030,06 €

**4.4.4.7.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung**

**4.4.4.7.2.1. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)**

<b>Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)</b>	123.847,24 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	60 Jahre
<b>Restnutzungsdauer</b>	29 Jahre

<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 51,67 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>		- 63.991,87 €
<b>Zeitwert nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>		59.855,37 €
<b>Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>		/ 10,106
<b>Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag</b>	=	5.922,76 €
<b>Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten</b>		0,00 %
	=	0,00 €

#### 4.4.4.8. Berechnung des Gebäudewerts: Kapellenbau und Remisenanbau

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m²</b>	480,93
<b>Fiktives Baujahr des Gebäudes</b>	1980
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Lagergebäude, Typ 31.1 Kaltlager
<b>Ausstattungsstandard</b>	mittel
<b>Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	500,00 €/ m² BGF
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt Lagergebäude, Typ 31.1 entnommenen 500,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	500,00 €/m² BGF * 1,00 = 500,00 €/m² BGF
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100 )</b>	Korrekturfaktor 0,95
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen )</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	500,00 €/m² BGF * 0,95 * 1,00 = 475,00 €/m² BGF
<b>Normalherstellungskosten im</b>	475,00 €/m² BGF

**Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )**

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015		
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73		
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten ) am Wertermittlungsstichtag</b>	$475,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 127,73 / 100 = 606,72 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$		
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten )</b>	291.789,85 €		
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 12,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	$480,93 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 606,72 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,12$	$=$	326.804,63 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	60,00 Jahre		
<b>Restnutzungsdauer</b>	16,00 Jahre		
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 73,33 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>			- 239.645,84 €
<b>Zeitwert</b>			<hr/> 87.158,79 €

**4.4.4.8.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung**

**Bauschäden / -mängel<sup>15</sup> -34,42 % vom Zeitwert** -30.000,00 €

**Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)** -30.000,00 €

**Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale** 57.158,79 €

**4.4.4.8.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung**

**4.4.4.8.2.1. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel<sup>16</sup> - Einzelaufstellung**

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
-------------	------	--	-----------

<sup>15</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 78

<sup>16</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadessachverständigen wird empfohlen

- Notwendigste erforderliche Reparaturarbeiten	30.000,00 €		30.000,00 €
---	-------------	--	-------------

#### 4.4.4.8.2.2. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

<b>Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)</b>			326.804,63 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	60 Jahre		
<b>Restnutzungsdauer</b>	14 Jahre		
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 76,67 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>			- 250.561,11 €
<b>Zeitwert nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>			76.243,52 €
<b>Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages</b>			/ 10,106
<b>Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag</b>	=		7.544,38 €
<b>Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten</b>			0,00 %
	=		0,00 €

#### 4.4.4.9. Berechnung des Gebäudewerts: Schloßherberge

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m²</b>	146,76
<b>Fiktives Baujahr des Gebäudes</b>	1980
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.21 Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
<b>Ausstattungsstandard</b>	gehoben
<b>Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	850,00 € / m² BGF
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.21 entnommenen 850,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00

<b>Korrektur</b>	$850,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 = 850,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren	
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100)</b>	Korrekturfaktor 0,95	
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen)</b>	Korrekturfaktor 1,00	
<b>Korrektur</b>	$850,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,95 * 1,00 = 807,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)</b>	807,50 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015	
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73	
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag</b>	$807,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 127,73 / 100 = 1.031,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten)</b>	151.371,20 €	
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	$146,76 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.031,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,16$ =	175.590,59 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80,00 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	16,00 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear) 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>	- 140.472,47 €	
<b>Zeitwert</b>	<hr/> 35.118,12 €	

#### 4.4.4.9.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

<b>Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)</b>	0,00 €
---	--------

**Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale** 35.118,12 €

#### 4.4.4.9.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

##### 4.4.4.9.2.1. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

**Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)** 175.590,59 €

**Gesamtnutzungsdauer** 80 Jahre

**Restnutzungsdauer** 29 Jahre

**Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 63,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)** - 111.939,00 €

**Zeitwert nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages** 63.651,59 €

**Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages** / 10,106

**Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag** = 6.298,40 €

**Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten** 0,00 %

= 0,00 €

#### 4.4.4.10. Berechnung des Gebäudewerts: Scheune mit Backhaus und ehemalige Kegelbahn

**Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup>** 178,51

**Fiktives Baujahr des Gebäudes** 1980

**Quelle** Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Gemeindezentren, Bürgerhäuser, Typ 8 1- bis 3-geschossig, unterkellert bzw. teilunterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

**Ausstattungsstandard** mittel

**Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )** 1.160,00 €/ m<sup>2</sup> BGF

**Korrektur aufgrund der Bauweise** Die dem Gebäudetypenblatt Gemeindezentren, Bürgerhäuser, Typ 8 entnommenen 1.160,00 €/m<sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.



<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00	
<b>Korrektur</b>	$1.160,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 = 1.160,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren	
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100)</b>	Korrekturfaktor 0,95	
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen)</b>	Korrekturfaktor 1,00	
<b>Korrektur</b>	$1.160,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,95 * 1,00 = 1.102,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)</b>	1.102,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015	
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73	
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag</b>	$1.102,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 127,73 / 100 = 1.407,58 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten)</b>	251.267,11 €	
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	$178,51 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.407,58 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,16 = 291.469,85 \text{ €}$	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80,00 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	16,00 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear) 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>		- 233.175,88 €
<b>Zeitwert</b>		<hr/> 58.293,97 €

#### 4.4.4.10.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

**Summe der objektspezifischen** 0,00 €

## Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 58.293,97 €

### 4.4.4.10.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

#### 4.4.4.10.2.1. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) 291.469,85 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 29 Jahre

Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 63,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) - 185.812,03 €

Zeitwert nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages 105.657,82 €

Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages / 10,106

Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag = 10.454,96 €

Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten 0,00 %

= 0,00 €

#### 4.4.4.11. Berechnung des Gebäudewerts: Teehaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup> 22,00

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1980

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.21  
Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Ausstattungsstandard mittel

Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten ) 700,00 € / m<sup>2</sup> BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser,

freistehend, Typ 1.21 entnommenen 700,00 €/m<sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	700,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,00 = 700,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100 )</b>	Korrekturfaktor 0,95
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen )</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	700,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 0,95 * 1,00 = 665,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten )</b>	665,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten ) am Wertermittlungsstichtag</b>	665,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 127,73 / 100 = 849,40 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten )</b>	18.686,80 €
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	22,00 m <sup>2</sup> BGF * 849,40 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,16 = 21.676,69 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	60,00 Jahre
<b>Restnutzungsdauer</b>	16,00 Jahre
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 73,33 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>	- 15.895,52 €
<b>Zeitwert</b>	5.781,17 €

#### 4.4.4.11.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Faktoren der objektspezifischen

## Marktanpassung

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) 0,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 5.781,17 €

### 4.4.4.11.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

#### 4.4.4.11.2.1. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) 21.676,69 €

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 14 Jahre

Wertminderung wegen Alters (nach Linear ) 76,67 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) - 16.619,52 €

Zeitwert nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages 5.057,17 €

Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages / 10,106

Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag = 500,41 €

Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten 0,00 %

= 0,00 €

### 4.4.4.12. Berechnung des Gebäudewerts: Waldscheune

Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup> 63,25

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1980

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Lagergebäude, Typ 31.1 Kaltlager

Ausstattungsstandard einfach

Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten ) 250,00 € / m<sup>2</sup> BGF

<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt Lagergebäude, Typ 31.1 entnommenen 250,00 €/m <sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
<b>manueller Korrekturfaktor</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	250,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,00 = 250,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
<b>für die Ortsgröße (hier: 1.100)</b>	Korrekturfaktor 0,95
<b>für das-Bundesland (hier: Hessen)</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	250,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 0,95 * 1,00 = 237,50 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)</b>	237,50 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2015
<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	127,73
<b>Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag</b>	237,50 €/m <sup>2</sup> BGF * 127,73 / 100 = 303,36 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten)</b>	19.187,52 €
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 9,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten</b>	63,25 m <sup>2</sup> BGF * 303,36 €/m <sup>2</sup> BGF * 1,09 = 20.914,40 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	50,00 Jahre
<b>Restnutzungsdauer</b>	10,00 Jahre
<b>Wertminderung wegen Alters (nach Linear) 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>	- 16.731,52 €
<b>Zeitwert</b>	4.182,88 €

#### 4.4.4.12.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

## Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) 0,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 4.182,88 €

### 4.4.4.13. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 2.831.928,51 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

**Allgemeines** Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 12,00 % der Herstellkosten bewertet.

12,00 % aus 2.831.928,51 € 339.831,42 €

Baunebenkosten 12,00 % 40.779,77 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 380.611,19 €

Gesamtnutzungsdauer 80,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 16,00 Jahre

Wertminderung wegen Alters 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) - 304.488,95 €

Wert der Außenanlagen insgesamt 76.122,24 €

#### 4.4.4.13.1. Ermittlung der Entschädigung der Außenanlagen (Erbbaurecht)

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 380.611,19 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 29 Jahre

Wertminderung wegen Alters 63,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) - 242.639,63 €

Wert der Außenanlagen nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages 137.971,56 €

(inkl. Baunebenkosten)

Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages / 10,106

Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag 13.652,44 €

Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten 0,00 %

0,00 €

#### 4.4.4.14. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 683.794,98 €

Wert der Außenanlagen kapitalisierter Wertvorteil des Erbbauberechtigten 76.122,24 €  
74.784,40 €

Summe der Gebäudeentschädigungen nach Vertragsablauf für den Erbbauberechtigten 0,00 €

Entschädigungen der Außenanlagen nach Vertragsablauf für den Erbbauberechtigten 0,00 €

Vorläufiger Sachwert 834.701,62 €

#### 4.4.4.15. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 8 ImmoWertV Abs.2)

**Zuschlag / Abschlag** Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 0,00 % unterhalb des ermittelten Sachwerts.  
Um die allgemeine Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, inkl. Entschädigungsanteil) 834.701,62 €  
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung -110.000,00 €

Kapitalisierte Mietdifferenz 0,00 €

**Markt angepasster Sachwert des Grundstücks**  
**Gerundeter Sachwert**

724.701,62 €  
rd. 725.000,00 €

#### **4.4.4.16. Begründungen zu den Faktoren**

##### **Wahl der NHK**

Für alle Gebäude wurden die NHK 2000 bewusst gewählt, da die NHK 2000 eine genauere Zuordnung der Herstellungsgebäude für die Gebäude in Bezug auf das fiktive Baujahr und den Ausstattungsstandard zulässt als die NHK 2010. Der Ausstattungsstandard der einzelnen Gebäude wird als gehoben oder hochwertig eingestuft, da zu den in den Tabellen angegebenen, üblichen NHK 2000, die Gebäude, die zu der barocken Schloss Gesamtanlage gehören nicht errichtet werden können. Die NHK 2000 wurden entsprechend an die realistischen und angemessenen Herstellungskosten angepasst. Zusätzlich wird berücksichtigt, dass von Erbbauberechtigten ab 1991 bis 2002 ca. 1.750.000 € investiert wurden. (Siehe auch § 22 WertV)

##### **Ausstattungsstandard**

siehe oben



## 5. Verkehrs- / Marktwert zum Wertermittlungsstichtag

**Verkehrs- / Marktwert zum Wertermittlungsstichtag** für das gesamte Erbbaurecht in 64759 Sensbachtal , Krähberg 1

**Gemarkung** Ober-Sensbach

**Flur / Karte** 14  
**Flurstück** 1/1

**Wertermittlungsstichtag** 26.03.2015

**Verkehrswert / Marktwert** **725.000,00 €**

**Belastungen nicht im Marktwert enthalten** 0,00 €

**Anmerkung** Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Auf das Urheberrecht des Verfassers wird hingewiesen, Fotokopien und Weitergabe des Gutachtens an Dritte nur mit Zustimmung des Verfassers.

Die Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

Dieburg den 19.09.2015

Stempel

Unterschrift