

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

GUTACHTEN¹

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



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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1.	Erbbaugrundbuch Michelstadt	6
1.1.1.	Erbbaurecht	6
2.	Grundstücksbeschreibung	7
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
3.	Gebäudebeschreibung	9
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
4.	Marktwert.....	39
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
5.	Verkehrs- / Marktwert zum Wertermittlungsstichtag	89

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt - Geschäftsstelle - Erbacher Straße 47 64720 Michelstadt/Odw.
Eigentümer	
Erbbauberechtigter	
Auftrag vom	07.01.2015
Grund der Gutachtenerstellung	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren gem. ZVG
Gutachten zur Bewertung für den	Erbbauberechtigten
Bemerkungen zum Erbbaurecht	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.
Zwangsversteigerung	Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Wertermittlungs-Grundlagen	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
Wesentliche rechtliche Grundlagen	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

14

Flurstück

1/1

1.1.1. Erbbaurecht

Vertragsdatum

01.09.1991

Vertragsende

01.09.2031

Vertragsdauer

40 Jahre

Restlaufzeit

16 Jahre

Erbbauzins zu Vertragsbeginn	5.113,00 €
Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag	9.196,00 €
Angemessener Erbbauzinssatz zum Wertermittlungsstichtag	3,00 %
Entschädigungsanteil für den Erbbaurechtsgeber	100,00 %
Vertragserneuerung / -verlängerung (5%)	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

Ort	Sensbachtal
Einwohnerzahl	ca. 1.100
Grundstücksgröße	25.220,00 m ²
Kreis	Odenwaldkreis
Bundesland	Hessen
Wohn- bzw. Geschäftslage	Jagdschloss Krähberg außerhalb im Wald in der Nähe der Gaststätte und Pension Reusenkreuz
Art der Bebauung	Jagdschloss Krähberg ist eine im Barock errichtete bauliche Anlage mit Nebengebäuden
Immissionen	während der Besichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.
Verkehrslage	ungünstige Nah- und Fernverkehrsverbindungen, eigener Pkw erforderlich
Entfernungen	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 Schöllnbach. 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

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

2.4. Erschließung

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

2.5. Amtliches

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	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)
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	es besteht Denkmalschutz laut Auskunft der Denkmalschutzbehörde
Festsetzungen im Bebauungsplan	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."

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

2.6. Rechtliche Gegebenheiten

Anmerkung	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.
Nicht berücksichtigt	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.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	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.
Baugenehmigung	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

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

3.1.2. Ausstattung

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

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

3.1.3. Keller

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

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

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

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Sandsteingewände, Gurtgesims, Rundbogenportal mit Treppenanlage, Eckquaderung, glatter Putz gestrichen, pflanzlicher Bewuchs.
-------------------------	---

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	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). Außentreppe 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 m²

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

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

3.1.8.1.2. Raumbezeichnung: Duschen und WC

Fußboden	Keramik Belag
Deckenflächen	Putz gestrichen
Bad - Innenansichten	2,20 m hoch und geschosshoch verflies, teilweise auch 1,25 m hoch umlaufend verflies
Bad - Installation	durchschnittliche Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	zufriedenstellender Allgemeinzustand
Bad - Ausstattung	WC's, Waschbecken und Duschen
Sanitärobjekte	Standard Objekte und Armaturen
Warmwasserversorgung / Entlüftung	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 m²

3.2. Gebäudebezeichnung: Achtbuchenhaus

3.2.1. Allgemeines

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

3.2.2. Ausstattung

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

3.2.3. Keller

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

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

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

3.2.5. Außenverkleidung

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

3.2.6. Energetische Qualität

Energieausweis	ist nicht vorhanden
-----------------------	---------------------

3.2.7. Mieteinheiten

3.2.7.1. Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss

3.2.7.1.1. Ausstattung:

Fläche	317,00 m ²
---------------	-----------------------

Raumnutzung / Grundriss	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

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

3.2.7.1.2. Raumbezeichnung: Küche

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

3.2.7.1.3. Raumbezeichnung: Sanitär Räume

Fußboden	Keramik Belag
Deckenflächen	Putz gestrichen
Bad - Innenansichten	Geschosshoch umlaufend und 1,25 m hoch verflies
Bad - Installation	durchschnittliche Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	zufriedenstellender Allgemeinzustand
Sanitärobjekte	Standardobjekte in weißer Ausführung, Standardarmaturen
Warmwasserversorgung / Entlüftung	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 m²

3.3. Gebäudebezeichnung: Ostpavillon

3.3.1. 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 renoviert/ saniert
Belichtung und Belüftung	gute Besonnung und Belichtung
Allgemeinbeurteilung	Denkmalgeschützte Gesamtanlage, solider Altbau, modernisiert mit gutem Ausbau

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

3.3.7. Mieteinheiten

3.3.7.1. Einheit: Räume im Erd- Dachgeschoss

3.3.7.1.1. Ausstattung:

Fläche	76,00 m ²
Raumnutzung / Grundriss	Erd- Dachgeschoss: 3 Zimmer, 2 Duschen mit WC
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
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung Unterverteilung
Heizung	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
Warmwasserversorgung	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
Belichtung und Belüftung	gute Belichtung und Besonnung
Mieter / Mietvertrag	zur Zeit leerstehend
Bodenbelag	Keramik Belag und Holzdielen

3.3.7.1.2. Raumbezeichnung: Duschen mit WC

Fußboden	Keramik Boden
Deckenflächen	Putz gestrichen
Bad - Innenansichten	Geschoss hoch umlaufend verflies
Bad - Installation	durchschnittliche Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	zufriedenstellender Allgemeinzustand
Sanitärobjekte	Standardobjekte in weißer Ausführung, Standardarmaturen
Warmwasserversorgung / Entlüftung	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 m²

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 Türefassungen 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 Raumspartreppe

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 m²

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

3.4.7.1.2. Raumbezeichnung: Küche

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

3.4.7.1.3. Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Keramik Belag
Deckenflächen	Putz gestrichen
Bad - Innenansichten	umlaufend ca. 2,00 m hoch verflies
Bad - Installation	durchschnittliche Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	zufriedenstellender Allgemeinzustand
Sanitärobjekte	Standardobjekte in weißer Ausführung, Standardarmaturen
Warmwasserversorgung / Entlüftung	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 m²

3.5. Gebäudebezeichnung: Südpavillon

3.5.1. Allgemeines

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

3.5.2. Ausstattung

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

3.5.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	100% unterkellert
Kellertüren	keine
Kellerwände	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 m²

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

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

3.5.7.1.2. Raumbezeichnung: Duschen mit WC

Fußboden	Keramik Belag
Deckenflächen	Putz gestrichen
Bad - Innenansichten	Geschosshoch und ca. 1,25 m hoch umlaufend verflieset
Bad - Installation	durchschnittliche Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	zufriedenstellender Allgemeinzustand
Sanitärobjekte	Standardobjekte in weißer Ausführung, Standardarmaturen
Warmwasserversorgung / Entlüftung	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 m²

3.6. Gebäudebezeichnung: Westpavillon

3.6.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	In der Ausstattung und Konstruktion entspricht der Pavillon dem Nord-, Ost- und Südpavillon
Bauweise	freistehendes Gebäude
Baujahr	1771
Modernisierungsjahr	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 m²

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 m²

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 ²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Fotovoltaik Anlage mit ca. 4,5 KW demontiert. 2 Zisternen für Regenwasser, Umwälzanlage demontiert
Raumnutzung / Grundriss	Gewächshaus, Seminarraum, Orangerie

Fenster	siehe Baubeschreibung des Gebäude
Verglasung	siehe oben
Eingangstür	aufgedoppelte Holztür
Innentüren	Holztüren
Innenansichten	Bruchstein Sichtmauerwerk, Holzkonstruktionen verglast, Holzverkleidungen
Deckenflächen	Verglasungen, Profilholzverkleidungen mit integrierten Leuchten
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
Belichtung und Belüftung	gute Belichtung und Besonnung
Bauschäden und Baumängel	Umfangreiche Innen- und Außenrenovierungsarbeiten
Mieter / Mietvertrag	Gebäude steht zur Zeit leer
Bodenbelag	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 m²

3.8. Gebäudebezeichnung: Kapellenbau und Remisenanbau

3.8.1. Allgemeines

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

Modernisierungsjahr	2014
Modernisierungsumfang	notwendigste Reparaturarbeiten am Dach und im Deckenbereich
Belichtung und Belüftung	gute Besonnung und Belichtung
Allgemeinbeurteilung	Denkmalgeschützte Gesamtanlage, solider Altbau, modernisiert mit gutem Ausbau
Bauschäden und Baumängel	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

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

3.8.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
--	--------------------

3.8.4. Dach / Dachgeschoss

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

3.8.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	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:

Fläche	1,00 m ²
Raumnutzung / Grundriss	EG: Werkstatträume, Remise, ehemaliger Pferdestall, Remise. 1. OG: Speicherraum und 3 Räume. DG: Speicherraum
Fenster	Holzeinfachfenster, Glasbausteine
Verglasung	Einfachverglasungen
Eingangstür	2-flügelige Holztore
Innentüren	einfache Holzbretter/Stalltüren, Lattentüren
Innenansichten	schadhafter Putz, Holzverbretterungen, sichtbare Fachwerkkonstruktion
Deckenflächen	schadhafter Putz, Holzverbretterungen, sichtbare Deckenbalken
Elektroinstallation	Stark und Schwachstrom für den Betrieb der Werkstatt
Heizung	nicht vorhanden
Belichtung und Belüftung	eingeschränkte Belichtung und Besonnung
Bauschäden und Baumängel	siehe Baubeschreibung des Gebäudes, Notmaßnahmen wurden am Dach und 1. OG und EG durchgeführt (2014)
Mieter / Mietvertrag	steht zur Zeit leer
Bodenbelag	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 m²

3.9. Gebäudebezeichnung: Schloßherberge

3.9.1. Allgemeines

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

3.9.2. Ausstattung

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

3.9.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht vorhanden
--	-----------------

3.9.4. Dach / Dachgeschoss

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

3.9.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Bruchstein Sichtmauerwerk, Sandsteingewände
-------------------------	---

3.9.6. Energetische Qualität

Energieausweis	ist nicht vorhanden
-----------------------	---------------------

3.9.7. Mieteinheiten

3.9.7.1. Einheit: Schloßherberge Erd- und Dachgeschoss

3.9.7.1.1. Ausstattung:

Fläche	73,00 m ²
Raumnutzung / Grundriss	Tagesraum, 2 Duschen, 2 WC, 5 Zimmer
Fenster	Holz Verbundfenster gestrichen
Verglasung	Isolierverglasungen
Fensterbänke	Außenfensterbänke in Sandstein Innenfensterbänke in Holz
Rollläden	keine
Sonstiges	Vergitterungen
Eingangstür	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
Innentüren	Futter und Bekleidungstüren gestrichen
Innenansichten	Putz und Gipskarton gestrichen
Deckenflächen	Putz gestrichen, sichtbare Dachkonstruktion
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
Warmwasserversorgung	siehe Baubeschreibung des Gebäudes
Belichtung und Belüftung	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 Dachgeschosse	Rechteck	+1,000	2,00	9.850 * 7.450	146,76

Summe 146,76 m²

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

Unterhaltungsstau es besteht durchschnittlicher Unterhaltungsstau

Bauschäden und Baumängel Feuchtigkeitseinwirkungen mit Schimmelbildung

3.10.2. Ausstattung

Eingangstür	Holztüren gestrichen mit seitlichen Verglasungen
Deckenflächen	Putz gestrichen
Umfassungswände	Massiv- und Fachwerkbauweise
Innenwände	Massiv- und Fachwerkbauweise
Erdgeschossdecke	Holzbalkenkonstruktion
Fußböden	PVC- und Keramik Beläge
Geschosstreppen	Differenzstufen in Holz
Heizung	Gas- Warmwasser Pumpenheizung mit Außentemperatursteuerung und Nachabsenkungsprogramm
Heizung (Details)	Heizkörper mit Thermostatventilen Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	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 m²

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

3.10.7.1.2. Raumbezeichnung: Küchenbereiche

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

3.10.7.1.3. Raumbezeichnung: WC Anlagen

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

Deckenflächen	Putz gestrichen
Allgemeinbeurteilung	zufriedenstellend
WC - Ausstattung	durchschnittliche Ausstattung WC's, Urinal und Waschbecken
Sanitärobjekte	Standardobjekte und Armaturen
Warmwasserversorgung / Entlüftung	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 m²

3.11. Gebäudebezeichnung: Teehaus

3.11.1. Allgemeines

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

3.11.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere keine

Bauteile

Fußböden	Sandstein Platten
Heizung	siehe Baubeschreibung der Einheit

3.11.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht vorhanden
--	-----------------

3.11.4. Dach / Dachgeschoss

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

3.11.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Eichenholz Rinde, Pflanzlicher Bewuchs
-------------------------	--

3.11.6. Energetische Qualität

Energieausweis	ist nicht vorhanden
-----------------------	---------------------

3.11.7. Mieteinheiten

3.11.7.1. Einheit: Teehaus

3.11.7.1.1. Ausstattung:

Fläche	21,00 m ²
Raumnutzung / Grundriss	1 Raum
Fenster	Holz Einfachfenster gestrichen
Verglasung	Einfachverglasungen
Eingangstür	2-flügelige Holztür mit Maßwerk Oberlicht
Innenansichten	Putz gestrichen
Deckenflächen	Putz gestrichen
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	für Beheizung vorgerichtet
Heizung (Details)	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 m²

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

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.

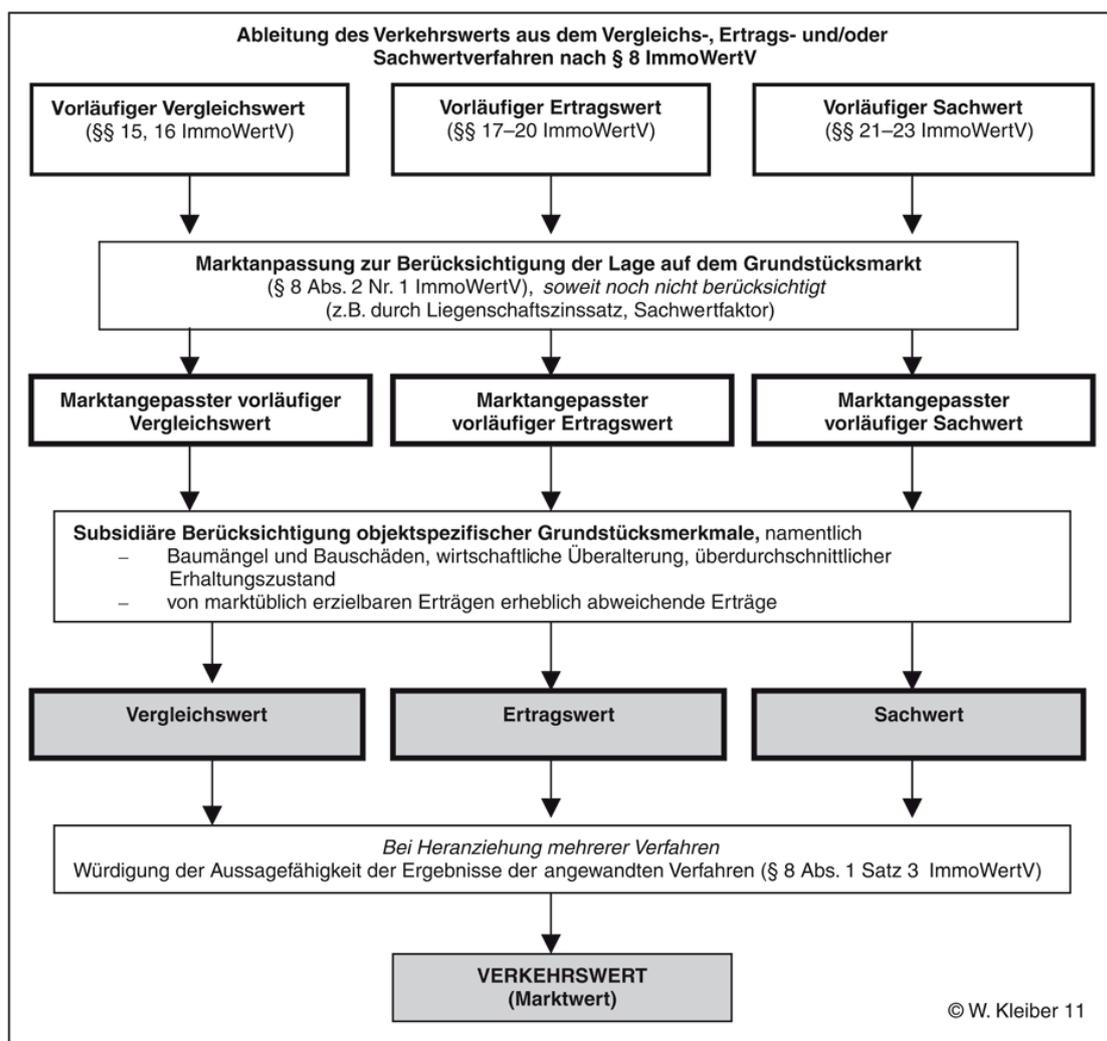
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten 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:

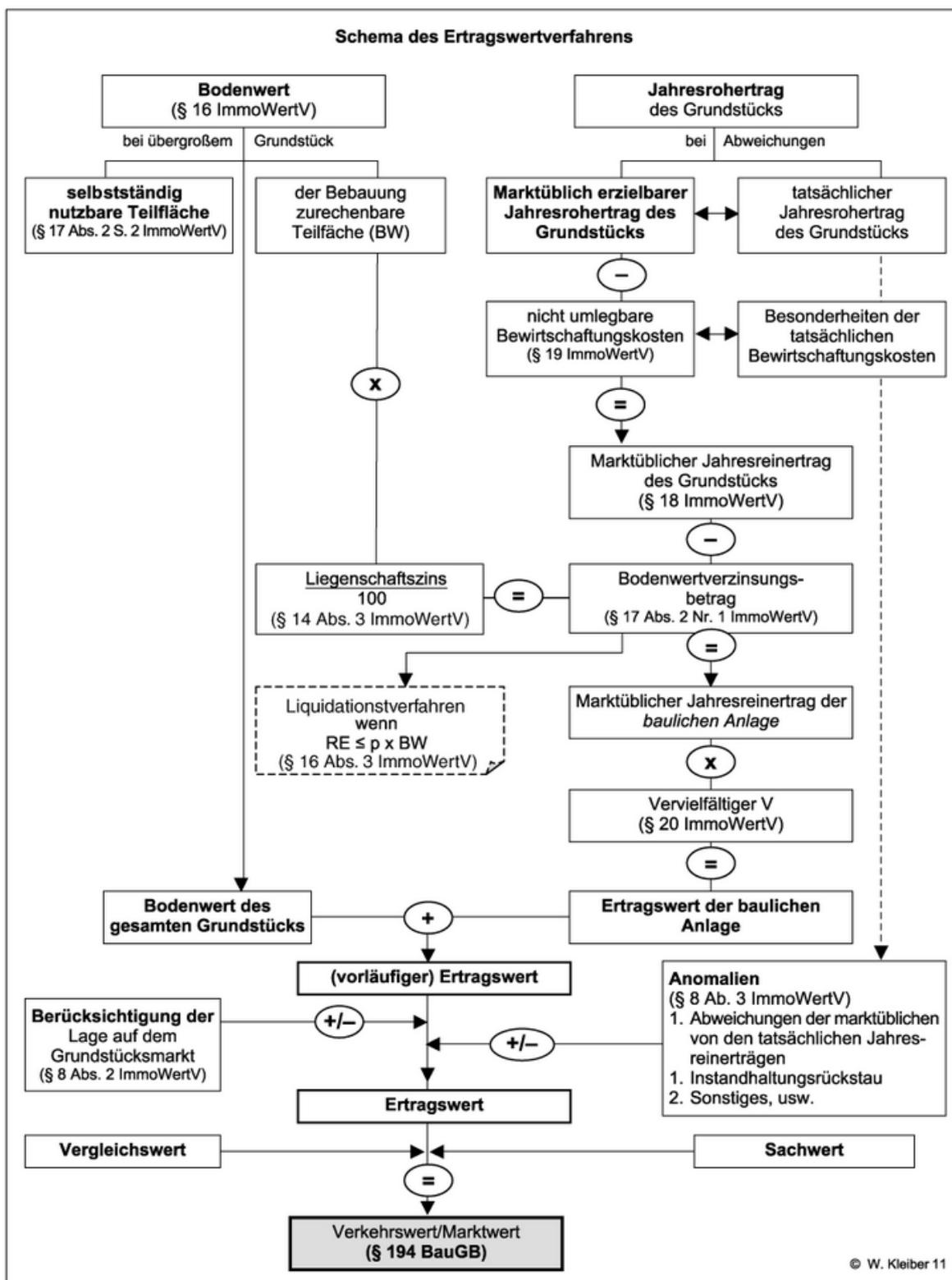
Nach § 17 Abs. 2 Satz 1 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden 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/m²) gestaffelt nach dem Alter der Liegenschaft. In diesem Falle unter Berücksichtigung des Baujahres wurden

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

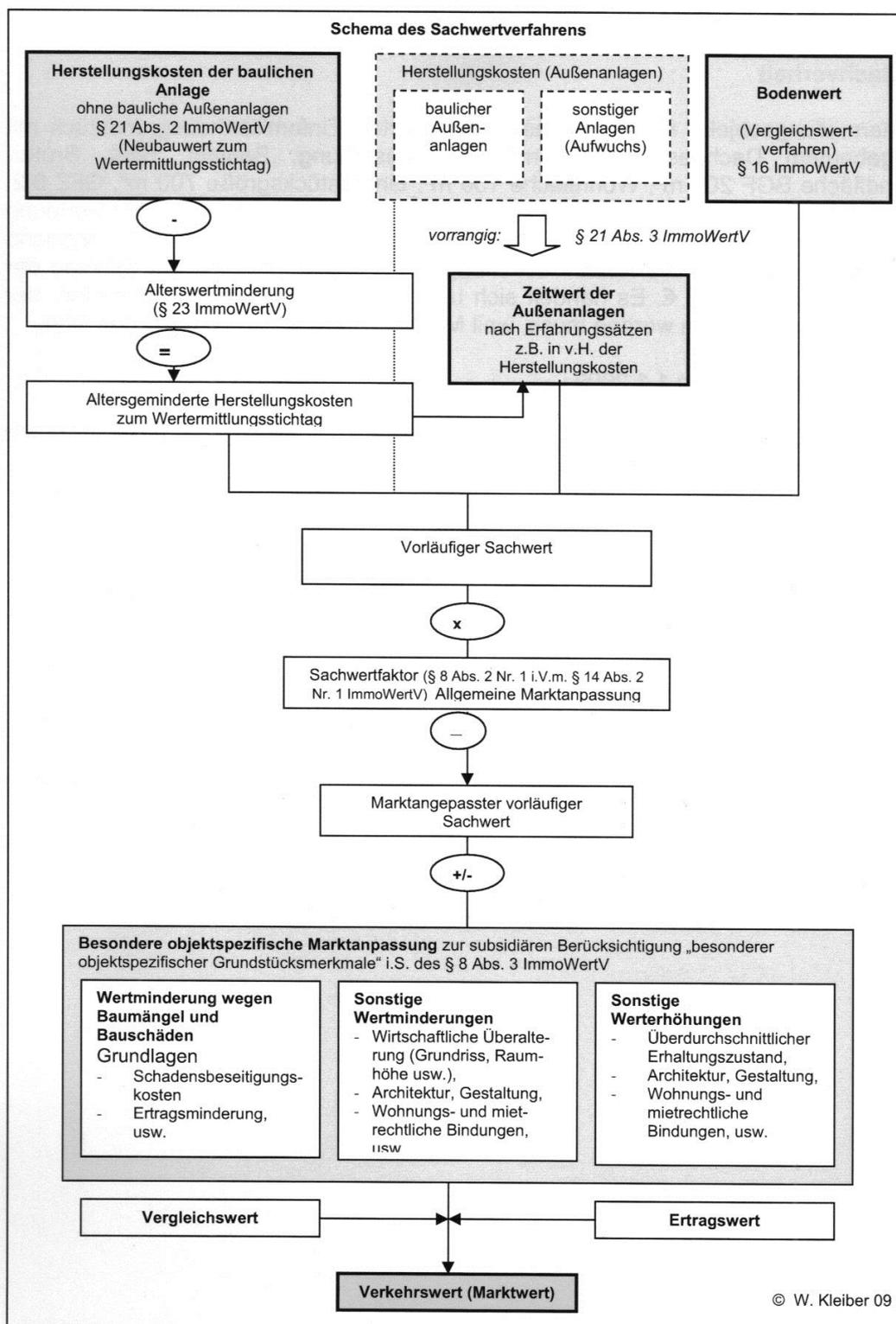
16 Jahre

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

Normalherstellungskosten	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)
Baunebenkosten	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.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	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.
Wertminderung	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)
Bauliche Außenanlagen	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

Objektspezifische Marktanpassung	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

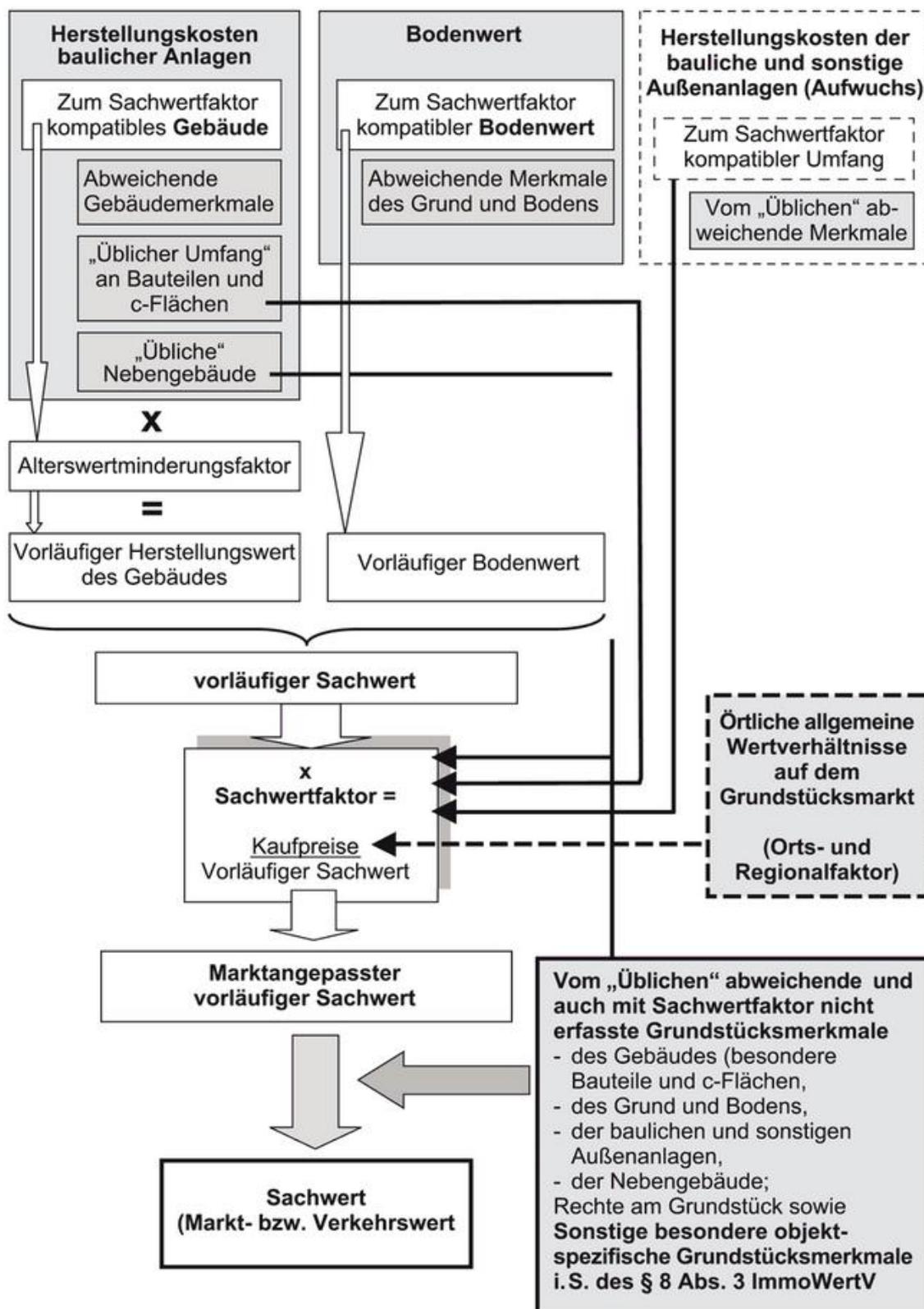
Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

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 € / m²

Richtwertnummer 0

Richtwert der Verkehrsfläche	0,00 € / m ²		
Richtwert für das Ackerland	1,00 € / m ²	Ackerzahl	0,00
Richtwert für das Grünland	0,00 € / m ²	Grünlandzahl	0,00
Richtwert für sonstige Flächen	2,00 € / m ²	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 m² * 30,00 €/m² = 276.600,00 €
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

erschließungsbeitragsfreies Waldfläche 16.000,00 m² * 2,00 €/m² = 32.000,00 €

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 9.220,00 m²

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

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.4.2.3.1. Belastungen durch das Erbbaurecht

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

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

Abweichung Ab- / Zuschläge

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

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

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 30,00 €

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (tatsächlich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	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 m²

Summe Nutzflächen: 939,00 m²

Jährliche Nettokaltmiete 0,00 €

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	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

Kegelbahn				
Teehaus	21,00	4,50	94,50	1.134,00
Waldscheune	1,00	50,00	50,00	600,00
Stellplätze	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 Wertermittlungsstichtag 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 BWK² - 15.969,59 €

Jährlicher Reinertrag 65.144,41 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz⁴ * Bodenwertanteil 6,00 % * 276.600,00 € - 16.596,00 €

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 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 60

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 61

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils

565.414,63 €

4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Mehr-/ Mindermiete ⁵	0,00 €
Leibrente ⁶	0,00 €
Leerstand	0,00 €
Reparaturstau ⁷	<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 Mietdifferen z	Kap. Mietdifferen z
	€ / 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

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 60

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 89

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 61

Wohnen - jünger 22 Jahre	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 €
Gewerbe	58.494,00	4,00	2.339,76
Stellplätze - Gewerbe	3.600,00	4,00	144,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	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 ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Gewerbe	939,00	10,00	9.390,00
Stellplätze - Gewerbe	1,00	82,60	82,60
Wohnen - jünger 22 Jahre	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 Reparaturstau⁸

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

Summe Reparaturstau 0,00 €

4.4.4. Sachwertermittlung

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

⁸ 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

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	598,62
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1980
Quelle	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
Ausstattungsstandard	gehoben
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	1.455,00 €/ m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Verwaltungsgebäude, Typ 5.2 entnommenen 1.455,00 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	1.455,00 €/m ² BGF * 1,00 = 1.455,00 €/m ² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 1.100)	Korrekturfaktor 0,95
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	1.455,00 €/m ² BGF * 0,95 * 1,00 = 1.382,25 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	1.382,25 €/m ² BGF
Wertermittlungsstichtag	26.03.2015
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	127,73

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

4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Bauschäden / -mängel⁹ -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 / -mängel¹⁰ - 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 €

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 63

¹⁰ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

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

4.4.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Aichtbuchenhaus

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

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

4.4.4.2.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Bauschäden / -mängel¹¹ -8,84 % vom Zeitwert	-10.000,00 €
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)	-10.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen	103.062,45 €

¹¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 66

Grundstücksmerkmale

4.4.4.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.4.2.2.1. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹² - Einzelaufstellung

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

4.4.4.2.2.2. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) 565.312,25 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 29 Jahre

Wertminderung wegen Alters (nach Linear) 63,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) - 360.386,56 €

Zeitwert nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages 204.925,69 €

Barwertfaktor vor Ablauf des Erbbaurechtvertrages / 10,106

Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag = 20.277,63 €

Entschädigungsanteil des Erbbauberechtigten 0,00 %

= 0,00 €

4.4.4.3. Berechnung des Gebäudewerts: Ostpavillon

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

¹² Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadessachverständigen wird empfohlen

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

Baunebenkosten)

Zeitwert	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	
Ausstattungsstandard	gehoben	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	790,00 €/ m ² BGF	
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 entnommenen 790,00 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.	
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00	
Korrektur	790,00 €/m ² BGF * 1,00 = 790,00 €/m ² BGF	
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren	
für die Ortsgröße (hier: 1.100)	Korrekturfaktor 0,95	
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00	
Korrektur	790,00 €/m ² BGF * 0,95 * 1,00 = 750,50 €/m ² BGF	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	750,50 €/m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	26.03.2015	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	127,73	
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag	750,50 €/m ² BGF * 127,73 / 100 = 958,61 €/m ² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten)	103.529,88 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten	108,00 m ² BGF * 958,61 €/m ² BGF * 1,16 =	120.094,66 €
Gesamtnutzungsdauer	80,00 Jahre	
Restnutzungsdauer	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 m² 144,00

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		
Ausstattungsstandard	gehoben		
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	790,00 €/m ² BGF		
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 entnommenen 790,00 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.		
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00		
Korrektur	790,00 €/m ² BGF * 1,00 = 790,00 €/m ² BGF		
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren		
für die Ortsgröße (hier: 1.100)	Korrekturfaktor 0,95		
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00		
Korrektur	790,00 €/m ² BGF * 0,95 * 1,00 = 750,50 €/m ² BGF		
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	750,50 €/m ² BGF		
Wertermittlungstichtag	26.03.2015		
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	127,73		
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag	750,50 €/m ² BGF * 127,73 / 100 = 958,61 €/m ² BGF		
Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten)	138.039,84 €		
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten	144,00 m ² BGF	* 958,61 €/m ² BGF	* 1,16 = 160.126,21 €

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

4.4.4.5.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

**Bauschäden / -mängel¹³ -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 / -mängel¹⁴ - 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 €

¹³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 72

¹⁴ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadessachverständigen wird empfohlen

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

4.4.4.6. Berechnung des Gebäudewerts: Westpavillon

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
Ausstattungsstandard	gehoben
Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	790,00 €/ m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 entnommenen 790,00 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	790,00 €/m ² BGF * 1,00 = 790,00 €/m ² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 1.100)	Korrekturfaktor 0,95
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	790,00 €/m ² BGF * 0,95 * 1,00 = 750,50 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	750,50 €/m ² BGF
Wertermittlungsstichtag	26.03.2015

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

4.4.4.6.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

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

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 24.018,93 €

4.4.4.6.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.4.6.2.1. 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 €

4.4.4.7. Berechnung des Gebäudewerts: Gewächshaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	129,39
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
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	680,00 €/m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.21 entnommenen 680,00 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	680,00 €/m ² BGF * 1,00 = 680,00 €/m ² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 1.100)	Korrekturfaktor 0,95
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	680,00 €/m ² BGF * 0,95 * 1,00 = 646,00 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne	646,00 €/m ² BGF

Baunebenkosten)

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

4.4.4.7.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

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

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 33.030,06 €

4.4.4.7.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.4.7.2.1. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) 123.847,24 €

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 29 Jahre

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

4.4.4.8. Berechnung des Gebäudewerts: Kapellenbau und Remisenanbau

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

Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)

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

4.4.4.8.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Bauschäden / -mängel¹⁵ -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 / -mängel¹⁶ - Einzelaufstellung

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

¹⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 78

¹⁶ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

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

4.4.4.8.2.2. Ermittlung der Entschädigung (Erbbaurecht)

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

4.4.4.9. Berechnung des Gebäudewerts: Schloßherberge

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	146,76
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	gehoben
Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	850,00 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	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.
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00

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

4.4.4.9.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)	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 m² 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 €/ m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise Die dem Gebäudetypenblatt Gemeindezentren, Bürgerhäuser, Typ 8 entnommenen 1.160,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00	
Korrektur	$1.160,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 = 1.160,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren	
für die Ortsgröße (hier: 1.100)	Korrekturfaktor 0,95	
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00	
Korrektur	$1.160,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,95 * 1,00 = 1.102,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	1.102,00 €/m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	26.03.2015	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	127,73	
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag	$1.102,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 127,73 / 100 = 1.407,58 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten)	251.267,11 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten	$178,51 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.407,58 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,16 = 291.469,85 \text{ €}$	
Gesamtnutzungsdauer	80,00 Jahre	
Restnutzungsdauer	16,00 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (nach Linear) 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 233.175,88 €
Zeitwert		<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 m² 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 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser,

freistehend, Typ 1.21 entnommenen 700,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	700,00 €/m ² BGF * 1,00 = 700,00 €/m ² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 1.100)	Korrekturfaktor 0,95
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	700,00 €/m ² BGF * 0,95 * 1,00 = 665,00 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	665,00 €/m ² BGF
Wertermittlungsstichtag	26.03.2015
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	127,73
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag	665,00 €/m ² BGF * 127,73 / 100 = 849,40 €/m ² BGF
Herstellungswert des Gebäudes (ohne Baunebenkosten)	18.686,80 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten	22,00 m ² BGF * 849,40 €/m ² BGF * 1,16 = 21.676,69 €
Gesamtnutzungsdauer	60,00 Jahre
Restnutzungsdauer	16,00 Jahre
Wertminderung wegen Alters (nach Linear) 73,33 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 15.895,52 €
Zeitwert	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 m² 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 € / m² BGF

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