
Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	4
3.1	Lage	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bodenbeschaffenheit	4
3.4	Grundstücksgestalt	5
3.5	Erschließungszustand.....	5
3.6	Baubeschreibung	5
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	5
3.6.2	Baujahr	5
3.6.3	Gebäudebeschreibung Wohnhaus mit Anbau	6
3.6.4	Gebäudebeschreibung Nebengebäude (ehemalige Scheune)	11
3.7	Außenanlagen.....	12
3.8	Besondere Einrichtungen.....	13
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
3.9.1	Wirtschaftliche Grundrisslösung	16
3.9.2	Wirtschaftliche Geschosshöhen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Verkehrswert.....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	34
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	34
5.4	Verwendete fachspezifische Software	34

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Hauptstraße 6 34637 Schrecksbach-Holzburg
Grundbuch von	Holzburg Blatt 333 lfd. Nr. 1
Gemarkung	Holzburg
Flur 1	Flurstück 44/1
Grundstücksgröße	996 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 23. März 2021)

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich weder um ein Kulturdenkmal noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	gemischte Baufläche (M)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortskern von Schrecksbach-Holzburg. Holzburg hat ca. 360 Einwohner, die Großgemeinde Schrecksbach hat einschließlich der Ortsteile ca. 3.000 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten sind in Holzburg nicht vorhanden. Der tägliche Bedarf kann z.B. in Schrecksbach gedeckt werden, der darüber hinaus gehende Bedarf z.B. in Schwalmstadt oder Alsfeld.
Verkehrslage	Die Verkehrslage von Holzburg ist mäßig, Holzburg liegt ca. 2,5 km von Schrecksbach und ca. 9 km von Alsfeld und ca. von 15 km von Schwalmstadt entfernt. In Alsfeld besteht Anschluss an die A 5, weiterhin sind Schulbusverbindungen vorhanden.
Himmelsrichtungen	Das Wohnhaus mit Anbau ist überwiegend nach Süden hin orientiert.
Beeinträchtigungen	keine
benachbarte störende Betriebe	keine

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schrecksbach als gemischte Baufläche (M) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Die Bebauung des Bewertungsgrundstücks erfolgt daher nach § 34 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	Das Bewertungsgrundstück ist überwiegend steil nach Süden hin einfallend.
Baugrund	Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form	unregelmäßig, annähernd trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in der Anlage
Länge	an der Hauptstraße ca. 56 m
Tiefe	im Mittel ca. 19 m
Grenzverhältnisse	Das Nebengebäude (ehemalige Scheune) ist im Westen als Grenzbebauung ausgeführt.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße	Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine innerörtliche asphaltierte Durchgangsstraße mit beidseitigen Bürgersteigen.
Versorgung	Vorhanden sind Wasser, Strom und Telefon.
Entwässerung	Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Zweigeschossiges in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes annähernd voll unterkellertes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit eingeschossigem massiv in Mauerwerk errichtetem Wohnhausanbau mit Flachdachkonstruktion sowie zweigeschossigem tlw. massiv in Mauerwerk und überwiegend in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetem Nebengebäude (ehemalige Scheune) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Zweckbestimmung	Einfamilienwohnhaus mit zwei Garagen und Abstellräumen im Nebengebäude

3.6.2 Baujahr

Baujahr	Wohnhaus und Nebengebäude unbekannt, geschätztes Baujahr um 1910; Wohnhausanbau ca. 1973
---------	---

3.6.3 Gebäudebeschreibung Wohnhaus mit Anbau

Bei dem ursprünglichen Wohngebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges annähernd voll unterkellertes (massive Unterkellerung) in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, das Baujahr ist unbekannt, es wird mit um 1910 geschätzt. Das Wohnhaus hat wahrscheinlich Naturstreifenfundamente, eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände im Kellergeschoss aus Naturstein- bzw. Ziegelsteinmauerwerk, Decke über dem Kellergeschoss massiv in Stahlbeton, Außen- und Innenwände ab dem Erdgeschoss in Holzfachwerkkonstruktionen (teilweise Lehmausfachungen und teilweise Bimssteinausfachung), Geschossdecken ab dem Erdgeschoss aus Holzbalken mit wahrscheinlich Lehmeinschub, zimmermannsmäßige Holzsatteldachkonstruktion mit einer Betondachsteindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer- bzw. Zinkblech. Straßenseitig ist in der Dachkonstruktion ein Zwerghaus vorhanden, die Satteldacheindeckung entspricht der des Hauptdachs.

Die sichtbare Fassade des Kellergeschosses ist mit einem Putz mit Anstrich versehen, im westlichen Giebelbereich auch unverputztes Natursteinmauerwerk, straßenseitige und rückwärtige Außenfassaden ab dem Erdgeschoss als sichtbare Holzfachwerkkonstruktionen (mit Sanierungsbedarf), westliche Giebelfassade ab dem Erdgeschoss mit einer kleinformatigen wahrscheinlich asbesthaltigen Eternitplattenverkleidung, östliche Giebelfassade im Ober- und Dachgeschoss mit einer Holzbrettverkleidung.

Fenster teilweise aus Kunststoff und teilweise aus Holz mit Isolierverglasung (tlw. sind noch erneuerungsbedürftige Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden), die Fenster haben teilweise Kunststoffaufsatzrollläden. Im Kellergeschoss ist talseitig ein verzinktes Stahlfenster mit Einfachverglasung eingebaut.

Vor dem Treppenhaus befindet sich talseitig ein eineinhalbgeschossiger massiv in Mauerwerk ausgeführter Eingangsvorbau, die Außenfassade ist mit einem Rauputz versehen (Anstrich erneuerungsbedürftig) und hat ein großflächiges Glasbausteinfenster. Die Flachdachfläche wird als Balkon genutzt.

Am östlichen Giebel wurde in ca. 1973 ein eingeschossiger nicht unterkellertes massiv in Mauerwerk errichteter Wohnhausanbau mit Flachdachkonstruktion ausgeführt. Der Wohnhausanbau hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente, eine Betonbodenplatte oberhalb von verlorenem Mauerwerk, Außen- und Innenwände massiv in Mauerwerk, Geschossdecke über dem Kellergeschoss massiv in Stahlbeton, die Holzflachdachkonstruktion ist aufgrund eines in 2013 erfolgten Brandschadens erneuerungsbedürftig.

Die Außenfassade des Anbaus besteht im umlaufenden Sockelbereich aus einem einfachen sanierungsbedürftigen Unterputz, ab dem Erdgeschoss ist ein Rauputz aufgebracht (straßenseitig mit Putzablösungen infolge brandschadensbedingter Dachundichtigkeiten, Anstrich insgesamt erneuerungsbedürftig).

Fenster des Wohnhausanbaus aus Leichtmetall mit Isolierverglasung (im Wohnzimmer durch den Brandschaden teilweise beschädigt), die Fenster haben Kunststoffrollläden (mit elektrischem Antrieb).

Kellergeschoss:

Eingangstürelement zum Treppenhaus aus einem massiven Holzürblatt mit Holzzarge, vor dem Hauseingangstürelement befindet sich eine Vordachkonstruktion (Flachdach aus Leichtmetall).

Treppenhausflur mit Mosaikfliesenbodenbelag, Wände Strukturputz, Decke Profilholzbrettverkleidung, einfache elektrische Beleuchtung.

An das Treppenhaus angrenzender Kellerflur (abweichend vom vorliegenden Grundrissplan vom Treppenhaus abgeteilt) teilweise mit Mosaikfliesen und teilweise mit einfachem PVC-Bodenbelag, Wände Rappputz, Decke mit in laienhafter Heimwerkerqualität ausgeführter Gipskartonplattenverkleidung, einfache elektrische Beleuchtung.

Links vom Treppenhaus gelegener Kellerraum mit erneuerungsbedürftigem PVC-Fußboden, Wände teilweise verputztes Natursteinmauerwerk und teilweise Rappputz, Decke lediglich verspachtelte einfache Gipskartonplattenverkleidung, einfache elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Über ein Holztürelement gelangt man in den südlichen Grundstücksbereich.

Das vom Kellerraum abgeteilte Öllager ist über eine Stahlblechlücke erschlossen und hat einen Estrichfußboden, Wände und Decke Rappputz, einfache elektrische Beleuchtung. Öltanks sind nicht vorhanden. Der Öllageraum ist sanierungsbedürftig, insbesondere im erdberührten Außenwandbereich sind Feuchtigkeitsschäden infolge baualtersbedingt mangelhafter bzw. fehlender Bauwerksabdichtungsmaßnahmen ersichtlich.

Heizungsraum mit Estrichfußboden ohne Belag, Wände Putz mit Anstrich, Decke erneuerungsbedürftige gespachtelte Gipskartonplattenverkleidung mit Anstrich, einfache elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung sowie Ausgussbecken und Waschmaschinenanschluss. Die Holzbalkendecke weist aufgrund der brandschadensbedingten Undichtigkeit des Flachdachs des Wohnhausanbaus erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf und ist insgesamt sanierungsbedürftig.

Aufgestellt sind ein erneuerungsbedürftiger Buderus Logana Ölheizkessel Baujahr 1973 und ein ebenfalls modernisierungsbedürftiger Buderus Warmwasserspeicher mit nicht bekanntem Inhalt. Über diese Heizkesselanlage wurden in der Vergangenheit das Wohnhaus mit Anbau beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Rückwärtiger Kellerraum mit Estrichfußboden mit Beschichtung, Wände überwiegend Natursandstein-Sichtmauerwerk, zum Heizungsraum hin Putz mit Anstrich, Decke als Hourdies-Decke mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. In diesem Kellerraum befindet sich der Wasserhausanschluss einschl. Zähler.

Erdgeschoss:

Treppe vom Keller- zum Erdgeschoss als viertelgewendelte frei tragende Holzterrasse mit Massivholztrittstufen und Holzgeländer (Treppe mit erneuerungsbedürftigem Anstrich), Treppenhauswände teilweise Rappputz mit Anstrich und teilweise Rauhfaserpapier mit Anstrich, Decke Profilholzbrettverkleidung, einfache elektrische Beleuchtung. Im Deckenbereich besteht Sanierungsbedarf aufgrund von Feuchtigkeitsschäden infolge von Dachundichtigkeiten.

Diele mit erneuerungsbedürftigem Teppichbodenbelag, Wände und Decke mit einer Holzverkleidung versehen, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Innentüren im Erdgeschoss aus einfachen glatt furnierten Holztürrahmen mit Holzzargen, normale Beschläge.

Elternschlafzimmer mit erneuerungsbedürftigem Laminatfußboden, Wände Rauhfaserpapier mit erneuerungsbedürftigem Anstrich, Decke mit einfacher Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Kinderzimmer mit erneuerungsbedürftigem Teppichbodenbelag, Wände und Decke erneuerungsbedürftige Rauhfaserpapier mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Das an die Diele angrenzende Duschbad (abweichend vom vorliegenden Grundrissplan wurde das WC ins Kinderzimmer erweitert) befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand, siehe auch die in den Anlagen beigefügten Fotos.

Küche mit erneuerungsbedürftigem Fliesenbodenbelag, Wände und Decke überwiegend erneuerungsbedürftige Rauhfaserpapier mit Anstrich, Wand zum Anbau hin mit durch infolge der Dachundichtigkeit des Flachdachs des Anbaus eindringender Feuchtigkeit abgelöstem Putz und teilweise brandschadensbedingt beschädigter Fachwerkkonstruktion, im Küchenarbeitsbereich erneuerungsbedürftiger Fliesenspiegel, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Elektroherd-, ein Dunstabzugshauben- und ein Spülenanschluss.

Esszimmer mit erneuerungsbedürftigen Tonfliesenbodenbelag oberhalb der erheblich durch gebogenen augenscheinlich einsturzgefährdeten Holzbalkendecke, Wände teilweise Mustertapete, teilweise Rauhfaserpapier mit Anstrich und teilweise Spaltfliesenverkleidung, Decke Rauhfaserpapier mit Anstrich mit aufgesetzten Holzdeckenbalkenimitaten, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Im Anbau gelegenes Wohnzimmer mit erneuerungsbedürftigem Tonfliesenbodenbelag, Wände erneuerungsbedürftige Muster- bzw. Rauhfaserpapier mit Anstrich, im Bereich zur Küche hin erneuerungsbedürftiges Sichtklinkermauerwerk, Decke = Untersicht der durch den Brandschaden sanierungsbedürftigen Holzflachdachkonstruktion, die teilweise noch mit einer Gipskartonplattenverklei-

derung versehen ist, normale elektrische Beleuchtung und einfache bis normale elektrische Ausstattung mit brandschadensbedingtem Reparaturbedarf. Im Wohnzimmer ist es in 2013 durch einen damals aufgestellten Kaminofen zu dem Brandereignis gekommen. Durch brandschadensbedingte Dachundichtigkeiten sind im Wandbereich teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschäden entstanden.

Über ein Balkontürelement mit erneuerungsbedürftiger Verglasung gelangt man vom Wohnzimmer aus auf den angrenzenden Balkon. Der Balkon besteht aus einer auskragenden Stahlbetonplatte mit sanierungsbedürftigem Fliesenbelag, fachgerechte Bauwerksabdichtungsmaßnahmen sowie eine Entwässerungsrinne fehlen, an der Balkonuntersicht ist eine Betonsanierung erforderlich, da die Bewehrung der Balkonplatte ersichtlich ist. Das umlaufende Balkongeländer besteht aus einer Holzbretterverkleidung, die an Vierkantstahlgeländerpfosten befestigt und sanierungsbedürftig ist. Die Balkonfläche ist teilweise durch die Flachdachkonstruktion des Wohnhausanbaus überdacht, die Dachuntersicht ist mit einer erneuerungsbedürftigen Profilholzbrettverkleidung versehen, Außenbeleuchtung und Außensteckdose sind vorhanden.

Arbeitszimmer (ohne Innentüre) mit erneuerungsbedürftigem Teppichbodenbelag, Wände und Decke mit brandschadens- bzw. feuchtigkeitsschadensbedingt erneuerungsbedürftiger Gipskartonplattenverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache bis normale elektrische Ausstattung mit brandschadensbedingtem Reparaturbedarf.

Das Erdgeschoss wird über Stahlgliederheizkörper mit Thermostatventilen beheizt, diese sind teilweise in energetisch nachteiligen Heizkörpernischen installiert.

Obergeschoss:

Treppe vom Erd- zum Obergeschoss als geradläufige frei tragende Holztreppe mit Massiv-holztrittstufen und Zwischenpodest sowie Holzgeländer (Treppe mit erneuerungsbedürftigem Anstrich), Treppenhauswände Rauhfaser tapete mit erneuerungsbedürftigem Anstrich, Decke bzw. Untersicht des Treppenlaufs der Treppe zum Dachgeschoss Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung.

Auf Höhe des Treppenzwischenpodestes gelangt man über ein Holzbalkontürelement auf den oberhalb des Eingangsvorbaus gelegenen Balkon. Der Balkon hat eine Abdichtung aus einer Kunststoffdichtungsbahn ohne weiteren Fußbodenaufbau, Geländer aus Stahlzierprofilen (sanierungsbedürftig, Geländerpfosten von oben durch die Abdichtung befestigt).

Treppenhausflur mit erneuerungsbedürftigem Teppichbodenbelag, Wände und Decke erneuerungsbedürftige Rauhfaser tapete mit Anstrich (im Deckenbereich Feuchtigkeitsschäden infolge von Dachundichtigkeiten), normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Im Treppenhaus befindet sich eine Aufputzelektrozählerverteilung, es handelt sich um eine einfache nicht mehr zeitgemäße Ausführung ohne FI-Schutzschalter, siehe auch das in den Anlagen beige-fügte Foto.

Innentüren im Obergeschoss aus einfachen glatten weiß gestrichenen Holztürblättern mit Holzzargen, normale Beschläge.

Wohnzimmer mit erneuerungsbedürftigem Teppichbodenbelag, Wände Rauhfaser tapete mit erneuerungsbedürftigem Anstrich, Decke reparaturbedürftige Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Küche mit erneuerungsbedürftigem Laminatfußboden, Wände und Decke erneuerungsbedürftige Rauhfaser tapete mit Anstrich, im Küchenarbeitsbereich Fliesenspiegel, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Elektroherd- und ein Spülenanschluss.

Badezimmer mit gefliestem Bodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind eine Einbaubadewanne, ein Stand-WC und ein Waschtisch, modernisierungsbedürftiger 1970er Jahre Ausstattungsstandard.

Die Zimmer 1 und 2 sind vergleichbar ausgestattet mit erneuerungsbedürftigen Teppichbodenbelägen, Wände und Decken erneuerungsbedürftige Rauhfaser tapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung (Deckenspots im Zimmer 2), normale elektrische Ausstattung. Infolge des darunter gelegenen Erdgeschosses aufgetretenen Brandschadenereignisses ist es im Bereich der Deckendurchführung der Heizungsleitungen zu einem Brandüberschlag gekommen, weiterhin sind Rußspuren vorhanden.

Das Obergeschoss wird über Stahlgliederheizkörper mit Thermostatventilen beheizt.

Dachboden:

Zum Dachboden führt eine ältere Holzwangentreppe mit Zwischenpodest und Holzgeländer mit gedrechselten Stäben, Treppenhauswände und Decke Raufasertapete mit erneuerungsbedürftigem Anstrich, einfache elektrische Beleuchtung.

Dachboden im westlichen Gebäudeteil mit Spanplattenfußboden, im östlichen Gebäudebereich Lehmestrich (Oberfläche der Holzbalkendecke), Giebelwände sichtbare Holzfachwerkkonstruktionen mit Lehmausfachung, Dachschrägen = Unterseite der Dachkonstruktion (Dachsparren mit mineralischem Wärmedämmeinschub, teilweise aus den Sparrenfeldern herausgerutscht ist), gute elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Im Bereich des oberhalb des Treppenhaus gelegenen Zwerghauses sind Dachundichtigkeiten ersichtlich, die zu den bereits angeführten Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus geführt haben.

3.6.4 Gebäudebeschreibung Nebengebäude (ehemalige Scheune)

Zweigeschossiges nicht unterkellertes teilweise massiv in Mauerwerk und teilweise in Holzfachwerkkonstruktion errichtetes Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde wahrscheinlich ursprünglich als landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude (Scheunengebäude) errichtet, das Ursprungsbaujahr ist unbekannt, es wird zeitgleich mit dem Wohnhaus auf ca. 1910 geschätzt. Im Zuge des Wohnhausanbaus in 1973 wurde das Erdgeschoss des Gebäudes zu Garagen- und Abstellräumen umgebaut, weiterhin erfolgten in 2000 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (z.B. Erneuerung des Dachstuhls, Einbau einer Hourdiesdecke oberhalb der südlichen Garage).

Das Gebäude hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente, eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände im Erdgeschoss massiv in Mauerwerk (teilweise Natursandstein- und teilweise wahrscheinlich Bimsstein- bzw. Hohlblockmauerwerk), Decke über dem Erdgeschoss als Hourdiesdecke, Außenwände im Ober- und Dachgeschoss teilweise in Holzfachwerkkonstruktionen und teilweise massiv in Mauerwerk, zimmermannsmäßige Holzstülpdachkonstruktion mit einer Betondachsteindeckung, Dachrinnen und Fallrohr aus Kupferblech.

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im straßenseitigen Giebelbereich aus einer Trapezblechverkleidung oberhalb eines verputzten Sockels, die westliche Gebäudelängsfassade besteht im Erdgeschoss teilweise aus Natursandsteinsichtmauerwerk, sonst sichtbare Holzfachwerkkonstruktionen mit verputzten Gefachen und deckend gestrichenen Holzbalken (die Außenfassade wurde um 2000 saniert), die östliche Längsfassade ist im Erdgeschoss überwiegend mit einem Rauhputz mit Anstrich versehen, teilweise Natursandsteinsichtmauerwerk, Obergeschossfassade teilweise sichtbare Holzfachwerkkonstruktion mit verputzten Gefachen und deckend gestrichenen Holzbalken und teilweise Holzstülpchalung (die Fassade wurde ebenfalls um 2000 saniert). Die nördliche Giebelfassade ist im Obergeschoss mit einem Putz mit Anstrich versehen, der Dachgeschossgiebel besteht aus sichtbaren Holzfachwerkkonstruktionen, vergleichbare Ausführung wie zuvor beschrieben.

Die beiden Garagen im Erdgeschoss haben handelsübliche Stahlblechschwingtore, oberhalb der Garagentore ist eine Vordachkonstruktion mit Betondachsteindeckung ausgeführt, rückwärtig ist ein einfaches Stahlfenster mit Einfachverglasung eingebaut. Im Obergeschoss und im Dachgeschossgiebel sind Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung vorhanden (in 2000 eingebaut).

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss war zum Zeitpunkt meines Ortstermins nicht zu besichtigen, die nachfolgende Beschreibung des Innenbereichs gibt den im Zuge einer in 2012 erfolgten Besichtigung festgestellten Zustand wieder.

Die südliche Garage hat einen Betonfußboden ohne Belag, Wände überwiegend und mit Anstrich versehen, zur nördlichen Garage hin Natursandstein-Sichtmauerwerk bzw. unverputztes Ziegel-

steinmauerwerk mit Anstrich, Decke als sichtbare Hourdies-Decke ohne Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung einschl. Drehstromanschlüssen.

Abstellraum mit Betonfußboden ohne Belag, Wände einfacher Rappputz, sichtbare Hourdies-Decke mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Nördliche Garage mit Beton- bzw. Estrichfußboden ohne Belag, Wände erneuerungsbedürftiger Rappputz, sichtbare Hourdies-Decke mit erneuerungsbedürftigem Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und gute elektrische Ausstattung.

Obergeschoss:

Zum Obergeschoss gelangt man über ein Holzeingangstürelement am nördlichen Giebel, das Obergeschoss befindet sich weitgehend in einem Rohbauzustand, der Dachboden hat einen Betonfußboden ohne Belag, Wände teilweise unverputztes Poroton- bzw. Ziegelsteinmauerwerk und teilweise unverputzte Holzfachwerkkonstruktionen mit Ziegelsteinausmauerung, Dachschrägen = Unterseite der Dachkonstruktion (Dachsparren mit mineralischem Wärmedämmeinschub), normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung sowie Drehstromanschluss.

3.7 Außenanlagen

Zur Hauptstraße hin ist das Bewertungsgrundstück im östlichen Grundstücksbereich mit einer in Natursteinmauerwerk erstellten Hangstützmauer eingefriedet, oberhalb der Stützmauer befindet sich ein einfacher Stahlzaun. Der straßenseitig westlich gelegene Grundstücksbereich ist im Bereich des Nebengebäudes nicht eingefriedet. Das Nebengebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung ausgeführt. Der am südlichen Giebel des Nebengebäudes gelegene Freiflächenbereich ist als Pflanzbeet angelegt, angepflanzt sind einige Büsche, Sträucher und Koniferen.

Die östlich vor den Garagen gelegene Freifläche (Garagenzufahrt) ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt, diese weist Setzungsschäden auf.

Zum höher gelegenen Grundstücksbereich (auf Kellergeschossniveau des Wohnhauses mit Anbau) hin ist eine in Natursandsteinmauerwerk ausgeführte Hangstützmauer mit oberseitigem Stahlzaun ausgeführt, zu diesem Grundstücksniveau führt eine ältere Natursandsteintreppe mit nachträglich ausgeführtem und reparaturbedürftigen Natursteinbelag und Stahlgeländer. Entlang der Hangstützmauer sind auf Garageneinfahrtsebene einige Büsche und Sträucher angepflanzt.

Die südlich des Wohnhauses mit Anbau gelegene Grundstücksfreifläche ist überwiegend mit Rasen eingesät, integriert sind einige Büsche und Sträucher sowie entlang des Gebäudebestands einige Pflanzbeete. Weiterhin befindet sich hier eine ca. 4,00 m x 2,00 große mit Betonverbundsteinpflaster befestigte Freifläche.

In Verlängerung der Außentreppe befindet sich westlich im Bereich des Wohngebäudes eine mit sanierungsbedürftigem Fliesenbelag versehene Wegefläche, die zum Eingang im Kellergeschoss des Wohngebäudes und zum Obergeschoss des Nebengebäudes führt. Entlang dieser Wegefläche

ist nach Norden hin eine weitere Natursandsteinhangstützmauer ausgeführt, die oberhalb dieser Hangstützmauer gelegene Freifläche ist überwiegend mit Rasen eingesät, nach Norden hin einfache Ligusterhecke, nach Westen hin Stahlzauneinfriedung. In die Freifläche integriert ist ein Kunststoff-Gartenteich.

Der äußerst nördliche Grundstücksbereich (hinter dem Wohnhausanbau) ist steil nach Norden hin ansteigend und überwiegend mit Rasen bzw. natürlichem Aufwuchs versehen, integriert sind einige Laubsträucher und Laubbäume sowie Koniferen.

Der östliche Grundstücksbereich ist teilweise mit Rasen eingesät und im Böschungsbereich zur straßenseitigen Hangstützmauer überwiegend mit natürlichem Aufwuchs versehen, integriert sind einige Laub- und Nadelbäume. Nach Norden hin ist eine Koniferenhecke entlang der Grundstücksgrenze angepflanzt.

Die Außenanlagen haben einen normalen Ausstattungsstandard und befinden sich aufgrund des langen Leerstands des Bewertungsobjektes in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsbedarf innerhalb der befestigten Freiflächen und generellem Pflegerückstand.

3.8 Besondere Einrichtungen

Keine.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibungen unter 3.6.3 bis 3.6.5 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

In der vorliegenden Wertermittlung werden Wertminderungen aufgrund der nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

<u>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</u>	<u>Wertminderung</u>
Sanierungsbedarf Fassaden Wohnhaus und Anbau	ca. 12.000,- €
Balkonsanierung erforderlich	ca. 7.000,- €
Sanierungsbedarf Holzbalkendecke über Heizungsraum, Reparaturbedarf Decken Treppenhaus einschl. Dachreparaturen	ca. 8.000,- €
Erneuerung Flachdach Anbau	ca. 27.000,- €
Erneuerung der Heizungsanlage, Neuausführung (Sanierung und Tankanlage) Öllager	ca. 20.000,- €
Modernisierung Duschbad/WC EG sowie Bad OG	ca. 12.000,- €
Modernisierung Innenausbau (einschl. Beseitigung Brandschäden), tlw. Fenstererneuerung, Wärmedämmmaßnahmen zum/im unbeheizten Dachgeschoss, ca. 275 €/m ² Wohnfläche x 225 m ²	ca. 62.000,- €
Summe	ca. 148.000,- €

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Wohnhaus und Anbau befinden sich, dies nicht nur durch den bereits in 2013 entstandenen Brandschaden sondern auch durch den langen Leerstand in einem durchgreifend modernisierungs- und renovierungsbedürftigem Zustand. Insbesondere sind neben den noch vorhandenen Brandschäden zusätzliche Feuchtigkeitsschäden im Gebäudeinneren aufgetreten, da keinerlei Schadensbeseitigung an der Flachdachkonstruktion des Anbaus durchgeführt wurde und infolgedessen über Jahre Feuchtigkeit in das Gebäude eindringen konnte. Der Brand ist in einem im Wohnzimmer des Anbaus an der Wand zur Küche im Ursprungsgebäude aufgestellten Kaminfeuer entstanden und hat Teile der Wandkonstruktion zwischen Wohnzimmer und Küche und der Giebelwand der darüber gelegenen Zimmer 1 und 2 im Obergeschoss des Ursprungsgebäudes sowie sowohl die Deckenuntersicht des Flachdachs als auch die Holzflachdachkonstruktion einschließlich Abdichtung des Anbaus in Mitleidenschaft gezogen. Hierbei wurden auch Teile der in diesen Bereichen vorhandenen Haustechnik (Heizungs- und Elektroinstallationen) beschädigt. Darüber hinaus sind Verunreinigungen durch Ruß und Feuchtigkeitsschäden durch Löschwasser entstanden.

Laut dem vom Gebäudeversicherer in 2013 herangezogenen Sachverständigen sind zur

Schadensbeseitigung die nachfolgenden Maßnahmen erforderlich:

- Erneuerung der Holzflachdachkonstruktion des Anbaus
- Erneuerung der Abdichtung sowie Wärmedämmmaßnahmen an der vorgenannten Flachdachkonstruktion
- Erneuerung von 76,5 m² Fußbodenaufbau (schwimmender Estrich) einschließlich Fliesenarbeiten
- Erneuerung des Kaminfeuers
- Putz- und Trockenbauarbeiten an Wänden und Decken der vom Brand betroffenen Räume
- Erneuerung von vier Innentüren
- Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten (u.a. 226,5 m² Wandflächen mit Strukturtapeete tapezieren, 201,50 m² Wand- und Deckenflächen deckend streichen, 96,5 m² Deckenflächen mit Rauhfasertapeete tapezieren und streichen, 73 m² Teppichboden erneuern, Balkongeländer reinigen und streichen)
- Ausführung von 10 Doppelsteckdosen und für Brennstellen einschließlich neuer Zuleitungen
- Reparaturbedarf Heizungsinstallation, Demontage und Montage von fünf Heizkörpern.

Laut Auskunft des Eigentümers wurde der Brandschaden bereits vom Gebäudeversicherer reguliert (Zeitwertentschädigung), so dass ein zukünftiger Erwerber des Bewertungsobjektes keinen Anspruch auf eine Entschädigung mehr hat.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt, das Wohnhaus hat unter der Berücksichtigung der bereits durchgeführten und der vorstehenden als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen (Einbau isolierverglaster Fenster, Einbau einer neuen Heizkesselanlage, Wärmedämmmaßnahmen im Dachgeschoss bzw. in der zu erneuernden Flachdachkonstruktion des Anbaus) einen überwiegend energetisch modernisierten Standard.

3.9.1 Wirtschaftliche Grundrisslösung

Das Wohnhaus hat im Erdgeschoss einschließlich des Wohnhausanbaus eine Wohnfläche von ca. 152 m² und im Obergeschoss eine Wohnfläche von ca. 73 m², damit insgesamt ca. 225 m². Das Wohnhaus wurde in der Vergangenheit als Zweifamilienhaus genutzt, ist aber bereits seit 2012 leer stehend. Die Wohnungen sind aufgrund des zentral gelegenen Treppenhauses (das durch die Erdgeschosswohnung führt) jedoch nicht in sich abgeschlossen. Eine Zweifamilienhausnutzung mit abgeschlossenen Wohneinheiten ließe sich erst nach der Durchführung von Umbaumaßnahmen (Grundrissänderungen) realisieren, weshalb in der vorliegenden Wertermittlung von einer Einfamilienhausnutzung ausgegangen wird. Die Grundrisslösungen sind zweckentsprechend, in beiden Etagen sind jedoch gefangene Räume vorhanden.

Das Erdgeschoss des Nebengebäudes wird als Garage genutzt. Das nicht ausgebaute Obergeschoss ist zu einfachen Lagerzwecken nutzbar, es könnte jedoch auch ein höherwertiger Ausbau erfolgen.

3.9.2 Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die Geschosshöhen entsprechen der Hessischen Bauordnung (HBO) bzw. genießen Bestandsschutz und sind nutzungsentsprechend.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 34637 Schrecksbach-Holzburg, Hauptstraße 6 zum Wertermittlungstichtag 07.05.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Holzburg	333	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Holzburg	1	44/1	996 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2014**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2015
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	996,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2015 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	20,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	20,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	07.05.2021	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	20,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		996,00	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	20,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	20,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	20,00 €/m²	
Fläche	×	996 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	19.920,00 € rd. 19.900,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2021 insgesamt **19.900,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Seit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sind in der Lage des Bewertungsobjektes keine signifikanten Bodenwertveränderungen feststellbar, so dass der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen wird.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein, auch die Grundstücksgröße ist lagetypisch, so dass keine Anpassungen des Bodenrichtwerts erforderlich sind.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Wohnhausanbau	Garagen u. Nebengebäude
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	371,00 m ²	88,00 m ²	167,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.05.2021 (2010 = 100)	134,1	134,1	134,1
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	646,00 €/m ² BGF	1.011,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	866,29 €/m ² BGF	1.355,75 €/m ² BGF	328,55 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	321.393,59 €	119.306,00 €	54.867,85 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile		5.500,00 €	
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	321.393,59 €	124.806,00 €	54.867,85 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• prozentual	57,14 %	57,14 %	50,00 %
• Betrag	183.644,30 €	71.314,15 €	27.433,92 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	137.749,29 €	53.491,85 €	27.433,93 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	137.749,29 €	53.491,85 €	27.433,93 €

Gebäudesachwerte insgesamt	218.675,07 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 8.747,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 227.422,07 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.900,00 €
vorläufiger Sachwert	= 247.322,07 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,78
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 192.911,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 148.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 44.911,21 €
	rd. 45.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,9		0,1	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,9	0,1		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,2	0,8			
insgesamt	100,0 %	24,2 %	50,2 %	24,1 %	1,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	24,2	137,94
2	635,00	50,2	318,77
3	730,00	24,1	175,93
4	880,00	1,5	13,20
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,1			645,84

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 645,84 €/m² BGF
rd. 646,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhausanbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,9		0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,2	0,5	0,3		
insgesamt	100,0 %	1,2 %	35,9 %	61,8 %	1,1 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhausanbau

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	1,2	11,04
2	1.025,00	35,9	367,97
3	1.180,00	61,8	729,24
4	1.420,00	1,1	15,62
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.123,87 gewogener Standard = 2,6			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.123,87 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbau	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.011,48 €/m ² BGF
	rd.	1.011,00 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garagen u. Nebengebäude

Die Normalherstellungskosten für das Nebengebäude werden in Anlehnung an die NHK 2010 für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen und unter der Berücksichtigung von Erfahrungswerten sowie des vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustands mit 245,00 €/m² BGF angenommen.

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Wohnhausanbau

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon	5.500,00 €	
Summe	5.500,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Zeitwert in einem prozentualen Anteil des Gebäudesachwertes geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen haben einen mittleren Ausstattungsstandard mit Instandhaltungsbedarf im Bereich der Bodenbefestigungen und Pflegerückstand. Der Zeitwertansatz erfolgt daher mit 4% der Gebäudesachwerte im mittleren Drittel der üblichen Bandbreite von 2% bis 8% der Gebäudesachwerte.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (218.675,07 €)	8.747,00 €
Summe	8.747,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses mit Anbau wird nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Schwalm-Eder-Kreises mit 70 Jahren angenommen, für das Nebengebäude erfolgt ein Gesamtnutzungsdaueransatz von 60 Jahren.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1910 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 8,8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,3	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		1,0	7,8	

Ausgehend von den 8,8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1910 = 111 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 111 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 40 Jahren =) 1981.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhausanbau

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	3,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,5	
Summe		0,0	6,5	

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1973 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 48 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 40 Jahren =) 1981.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garagen- u. Nebengebäude

Das ca. 1910 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Unter der Berücksichtigung des vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustands (insbesondere unter der Berücksichtigung der ca. 2000 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen) wird eine Restnutzungsdauer von noch 30 Jahren angenommen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

In Anlehnung an die im aktuellen Immobilienmarktbericht 2021 [7] veröffentlichten Sachwertfaktoren halte ich

unter Berücksichtigung der für Schrecksbach prognostizierten demographischen Entwicklung bei dem vorliegenden Bodenwertniveau und dem vorläufigen Sachwert von ca. 247.000,- € einen Sachwertfaktor von ca. 0,78 für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-27.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsbedarf Fassaden Wohnhaus und Anbau -12.000,00 € • Balkonsanierung erforderlich -7.000,00 € • Sanierungsbedarf Holzbalkendecke über Heizungsraum, Reparaturbedarf Decken Treppenhaus einschl. Dachreparaturen -8.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-121.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung Flachdach Anbau -27.000,00 € • Erneuerung der Heizungsanlage, Neuausführung (Sanierung und Tankanlage) Öllager -20.000,00 € • Modernisierung Duschbad/WC EG sowie Bad OG -12.000,00 € • Modernisierung Innenausbau (einschl. Beseitigung Brandschäden), tlw. Fenstererneuerung, Wärmedämmmaßnahmen zum/im unbeheizten Dachgeschoss, ca. 275 €/m² Wohnfläche x 225 m² -62.000,00 € 	
Summe	-148.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **45.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 34637 Schrecksbach-Holzburg, Hauptstraße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Holzburg	333	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schrecksbach	1	44/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2021 mit rd.

45.000 €

in Worten: fünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Marburg/Lahn, den 11. Juni 2021



Hans Elmshäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Freier Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Immobilienmarktbericht 2021 für den Bereich des AfB Homberg

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Januar 2021) erstellt.

Berechnung der Bruttogrundfläche

(Die nachfolgenden Berechnungen erfolgen in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie können daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in Berechnung eingehenden Maße wurden den in der Anlage beigefügten Bauzeichnungen entnommen bzw. aus den Zeichnungen herausgemessen, eine Überprüfung des Gebäudebestands wurde nicht durchgeführt.)

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. $12,48 \times 7,80 + 3,15 \times 1,30$		
	- $2,50 \times 3,80$	=	91,90 m ²
Erdgeschoss	ca. $12,22 \times 7,60$	=	92,90 m ²
Obergeschoss	= EG	=	92,90 m ²
Dachgeschoss	= OG	=	92,90 m ²
	Brutto-Grundfläche Wohnhaus	=	370,60 m²

Wohnhausanbau

<u>Erdgeschoss</u>	ca. $10,12 \times 8,70$	=	88,00 m ²
	Brutto-Grundfläche Wohnhausanbau	=	88,00 m²

Nebengebäude

Erdgeschoss	ca. $9,90 \times 8,45$	=	83,70 m ²
Obergeschoss	= EG	=	83,70 m ²
	Brutto-Grundfläche Nebengebäude	=	167,40 m²

Berechnung der Wohnfläche

Wohnhaus mit Anbau

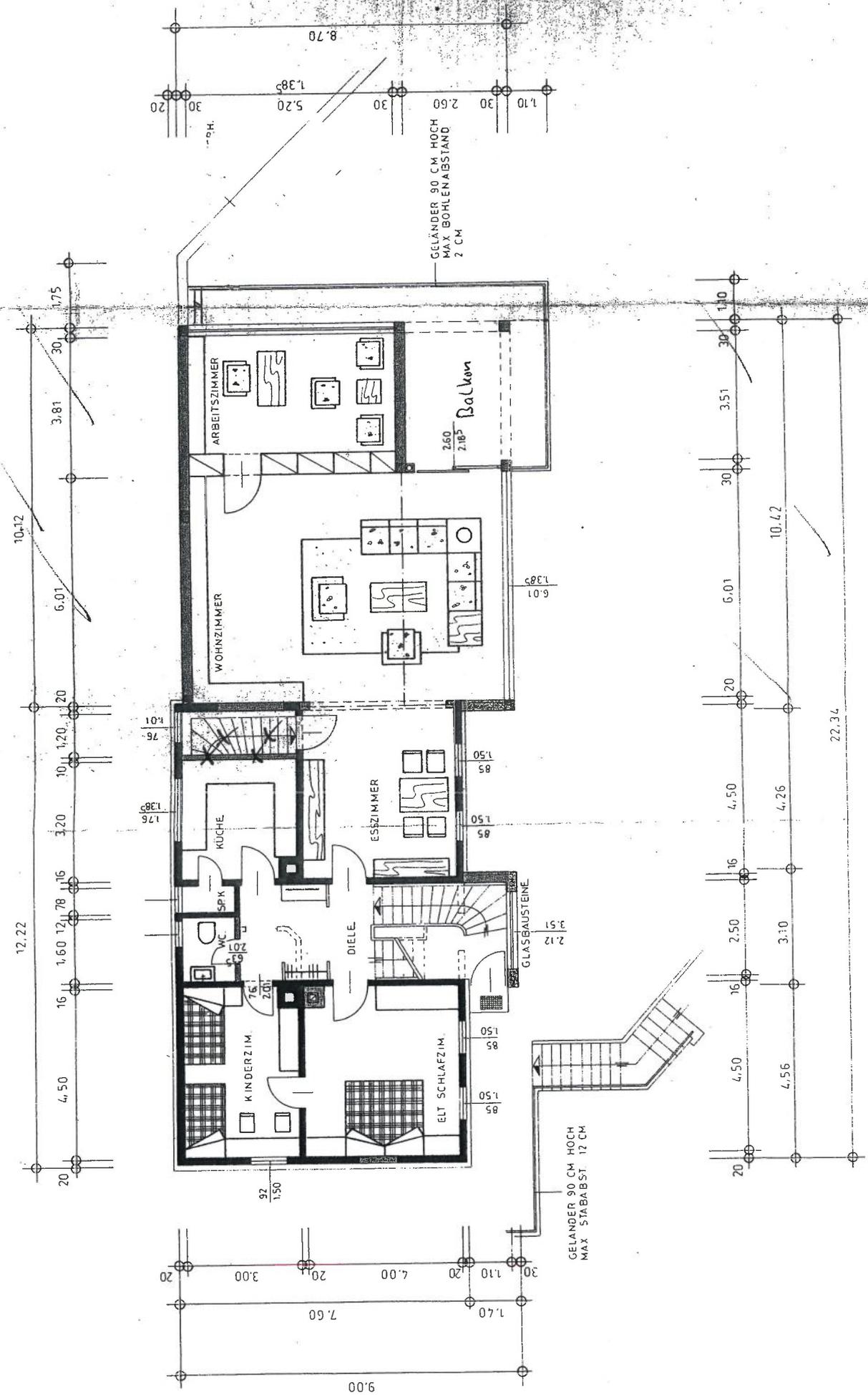
Erdgeschoss

Diele	ca. 2,50 x 3,50	=	8,80 m ²
Eltern	ca. 4,50 x 4,00	=	18,00 m ²
Kind (tatsächlich kleiner)	ca. 4,50 x 3,00	=	13,50 m ²
WC (tatsächlich größer)	ca. 1,60 x 1,40	=	2,20 m ²
Küche	ca. 4,50 x 3,00	=	13,50 m ²
Speisekammer	ca. 0,78 x 1,40	=	1,10 m ²
Essen	ca. 4,50 x 4,00	=	18,00 m ²
Wohnen	ca. 6,01 x 8,10	=	48,70 m ²
Arbeiten	ca. 3,81 x 5,20	=	19,80 m ²
Balkon	ca. (4,91 x 4,00 + 5,00 x 1,10) x ½	=	12,60 m ²
			156,20 m ²
	- 3% Putzabzug	=	4,40 m ²
	Wohnfläche Erdgeschoss	=	151,50 m ²

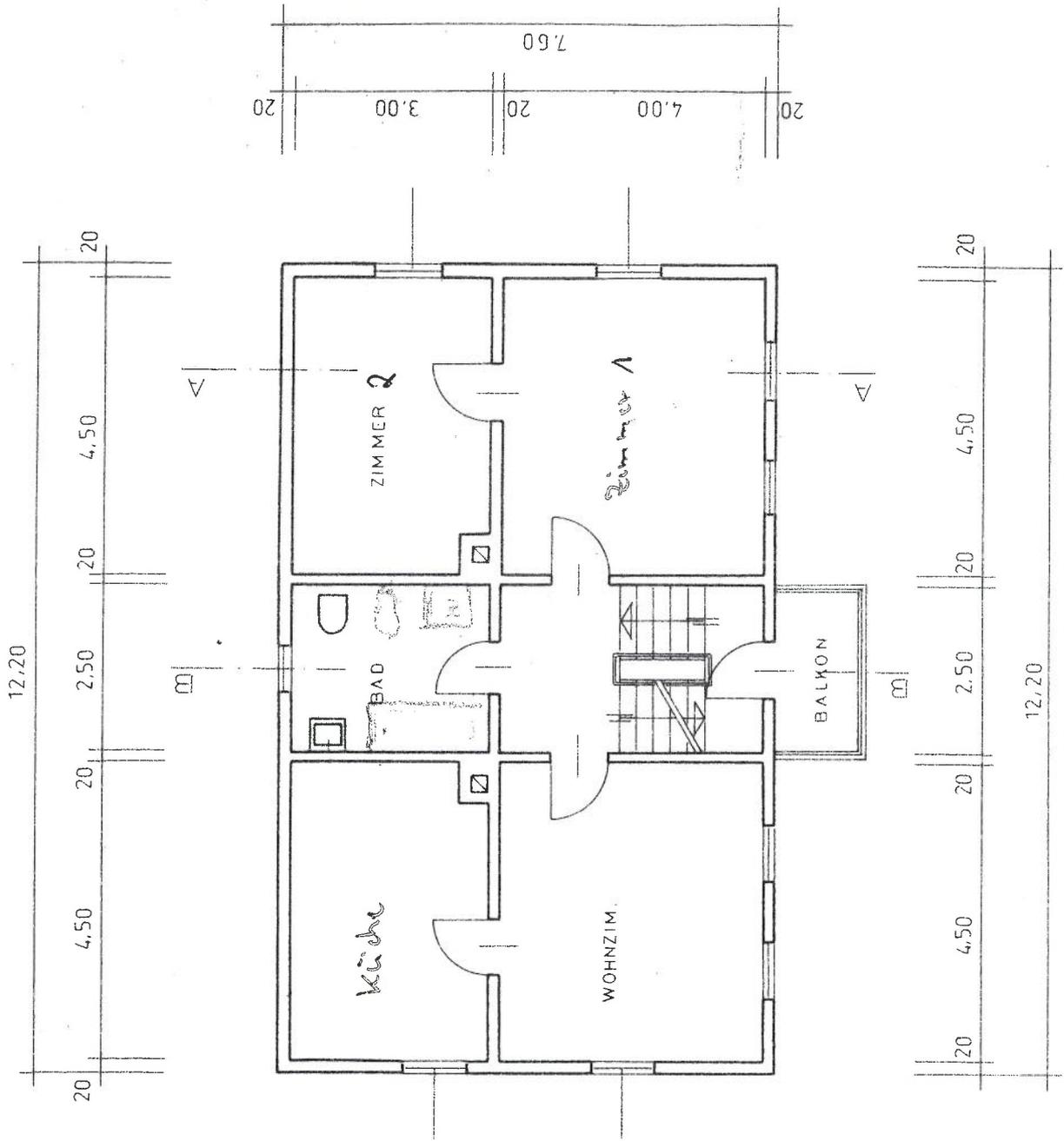
Obergeschoss

Flur	ca. 2,50 x 1,75	=	4,40 m ²
Wohnen	ca. 4,50 x 4,00	=	18,00 m ²
Küche	ca. 4,50 x 3,00	=	13,50 m ²
Bad	ca. 2,50 x 3,00	=	7,50 m ²
Zimmer 1	ca. 4,50 x 4,00	=	18,00 m ²
Zimmer 2	ca. 4,50 x 3,00	=	13,50 m ²
Balkon	ca. 2,40 x 1,25 x ¼	=	0,80 m ²
			75,70 m ²
	- 3% Putzabzug	=	2,30 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss	=	73,40 m ²

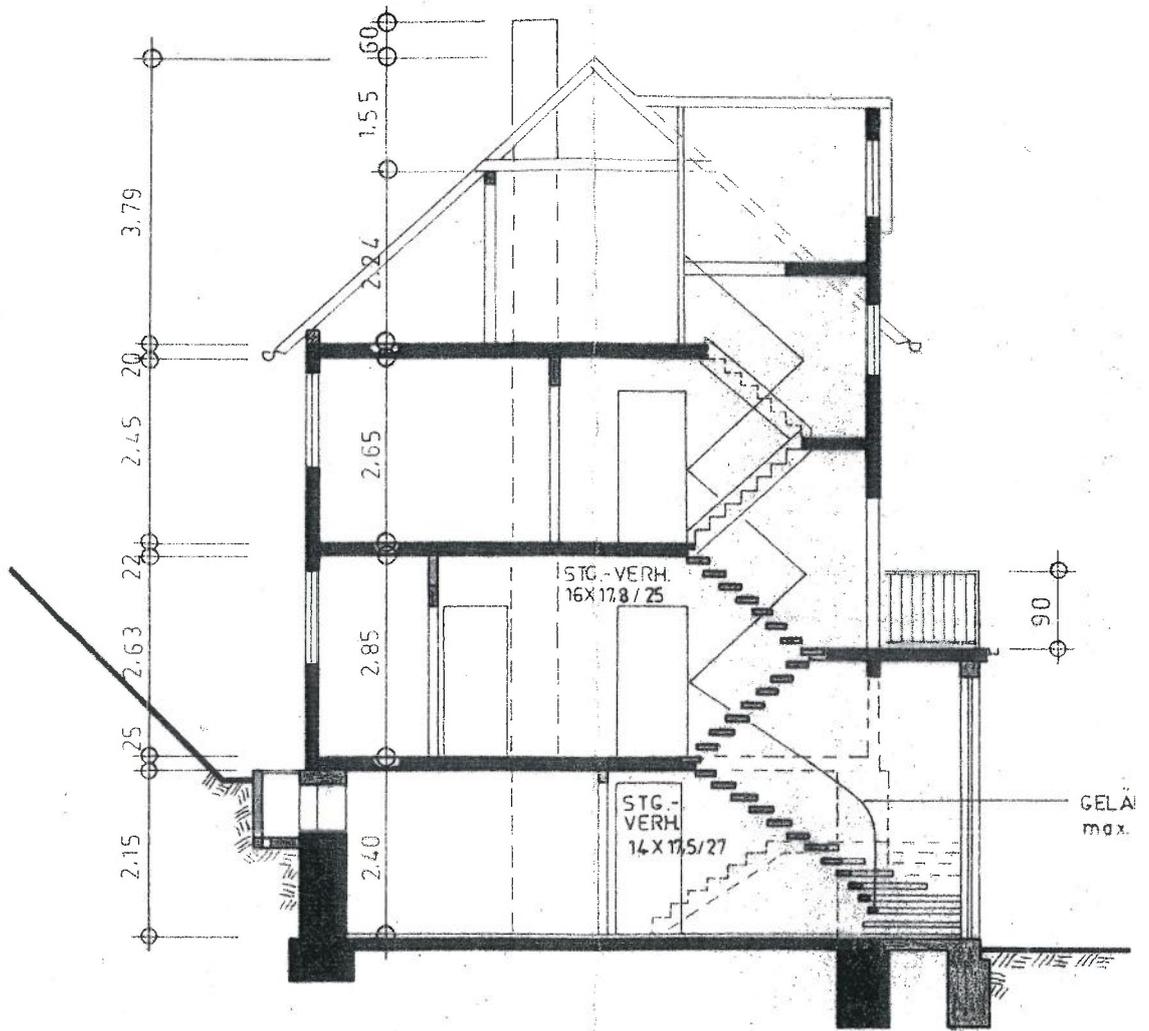
Wohnfläche insgesamt 151,50 m² + 73,40 m² = 224,90 m²



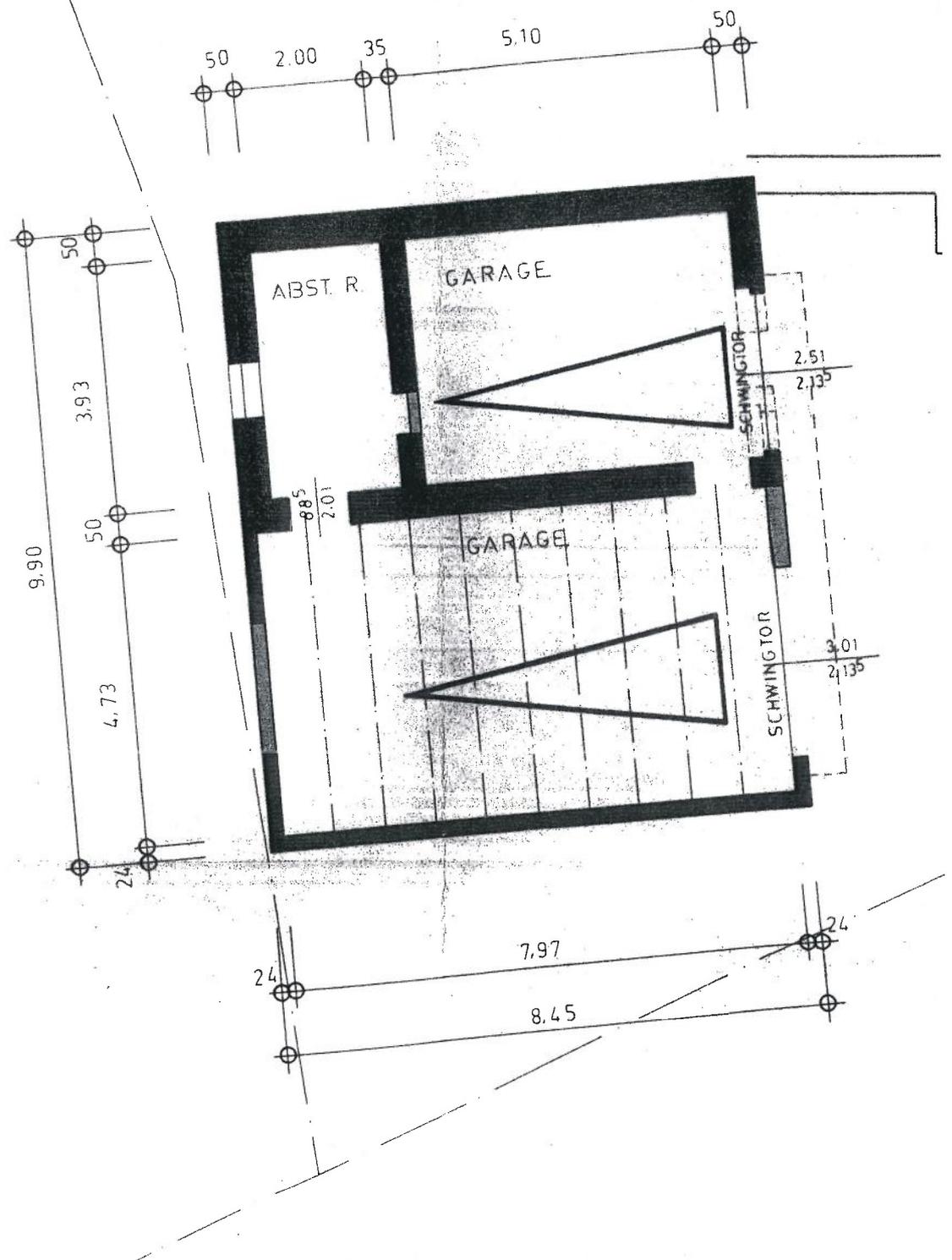
ERDGESCHOSS



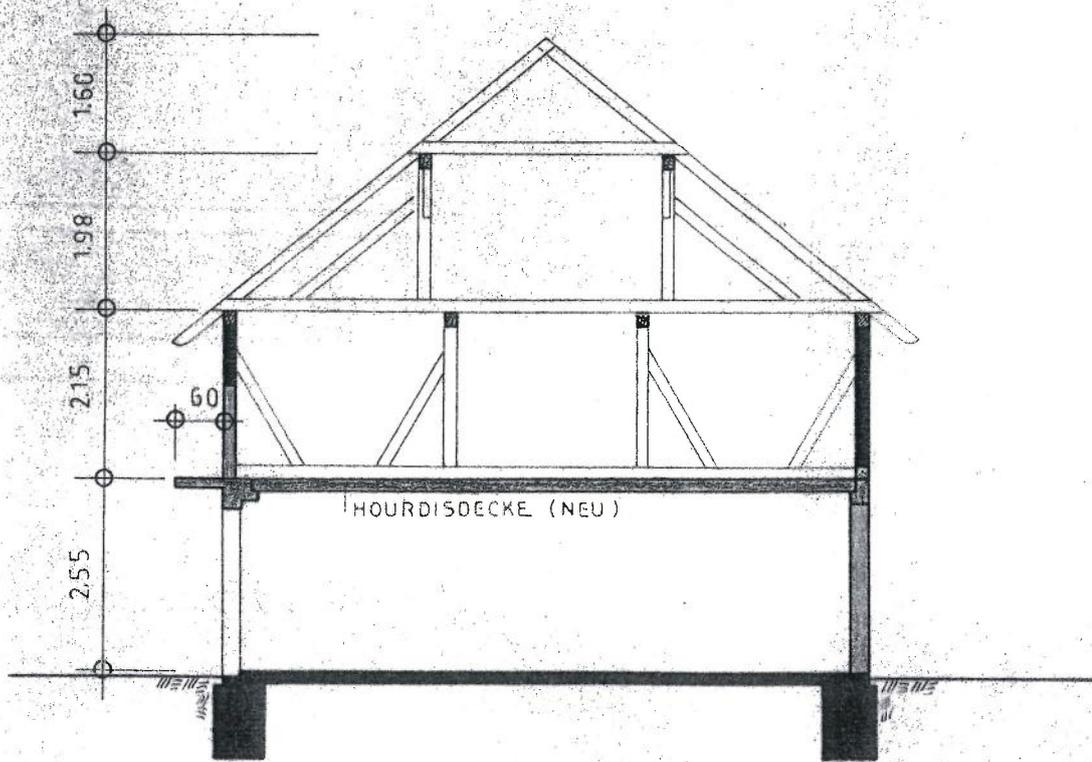
OBERGESCHOSS



Schnitt Wohnhaus



Erdgeschoss Nebengebäude



Schnitt Nebengebäude