



An das
Amtsgericht Dillenburg
- Zweigstelle Herborn -
Westerwaldstraße 16

35745 Herborn

Daniel Arfeller

Dipl.-Ing.
Gutachter für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro Arfeller
Hofbergstraße 6
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705
Fax: 02662 5337
E-Mail: info@arfeller.com

Az.: 2212 101
40 K 25/22

Datum: 22.03.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer

Arztpraxis bebaute Grundstück
in 35753 Greifenstein - Beilstein, Westerwaldstraße 44



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.01.2023 ermittelt mit rd.

498.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. der Anlagen.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Arztpraxis	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Fenster und Türen.....	11
3.2.5	Garagenausstattung.....	12
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Sanitärausstattung	12
3.2.7	Besondere Bauteile und Einrichtungen	13
3.2.8	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Ertragswertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	20
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Sachwertberechnung	26
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	27
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32

4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.5	Verkehrswert.....	33
4.7	Wertermittlungsergebnisse.....	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	36
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	36
6	Anlagen.....	37
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	37
6.2	Straßenkarte	38
6.3	Ortsplan	39
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	40
6.5	Fotostandpunkte	41
6.6	Fotos.....	42
6.7	Pläne.....	59
6.7.1	Grundriss Erdgeschoss	59
6.7.2	Grundriss Obergeschoss.....	60
6.8	Flächenberechnung	61

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Arztpraxis (Anbau an bestehende Praxis)
Objektadresse:	Westerwaldstraße 44 35753 Greifenstein – Beilstein
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Beilstein, Blatt 1323, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Beilstein, Flur 2, Flurstück 149 (1.069 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn - Westerwaldstraße 16 35745 Herborn
	Auftrag vom 12.12.2022 (Datum des Auftragseingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	12.01.2023
Qualitätsstichtag:	12.01.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	12.01.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 08.08.2022;
- Baulastenauskunft;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.12.2022.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Pläne der Teilungserklärung (Grundrisse);
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Gemeinde Greifenstein;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Nähere Angaben zur **Verkehrs- und Geschäftslage** im folgenden Gutachtentext.
- Nähere Angaben zum **baulichen Zustand** im folgenden Gutachtentext.
- Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- Verdacht auf **Altlasten** besteht nicht.
- Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist derzeit ungenutzt.
- Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vorhanden (weitere Angaben im Anschreiben).
Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB ist vorhanden (weitere Angaben im Anschreiben).
- Die örtliche **Lagebezeichnung** des Objekts stimmt mit den Angaben im Beschluss überein.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
- Ein **Energiepass** gemäß der EnEV ist nicht vorhanden.

Es besteht eine wirtschaftliche Einheit des Bewertungsobjekts mit dem Gebäude auf Flurstück 148/1 (ursprüngliche Praxis mit Wohnung).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Greifenstein (ca. 7.800 Einwohner); Ortsteil Beilstein (ca. 1.575 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Herborn (ca. 12 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 98 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 277 (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Herborn (ca. 12 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 103 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Beilstein; Geschäfte des täglichen Bedarfs 5 km entfernt; Kindergarten und Schule vor Ort; Zahnarzt und Apotheke vor Ort; Bäckerei in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage, einfache Gewerbelage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1-2-geschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine bekannt
Topografie:	mittlere Hanglage, von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 24 m
mittlere Tiefe:	ca. 46 m
Grundstücksgröße:	1.069 m ²
Bemerkungen:	Eckgrundstück, relativ regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Grundstück ist mehrseitig erschlossen: Es besteht ein direkter Grundstückszugang von der Westerwaldstraße an der südwestlichen Grundstücksseite. Eine abgehende Stichstraße von der Westerwaldstraße dient der Erschließung der nordwestlichen Grundstücksseite. Oberhalb des Grundstücks verläuft ein nicht befestigter Wirtschaftsweg
Straßenart:	Straße mit gemäßigttem Verkehr; Nutzung der Straße als Zubringer zur L3046
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege zweiseitig vorhanden, im Stich nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser- und Stromanschluss über Nachbargebäude auf Flurstück 148/1; Kanalanschluss vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.12.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Beilstein, Blatt 1323 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Vereinigungsbauast
(Wortlaut der Eintragung: „Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellten Flurstücke Gemarkung Beilstein, Flur 2, Flurstück 148/1 und Flur 2 Flurstück 149 werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.“)

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen 23/2008-BA-10-019 (Errichtung/Erweiterung einer Arztpraxis) ist vorhanden. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Arztpraxis bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ca. 8 Stellplätze und 4 Garagenplätze (jeweils 2 hintereinanderliegend) sowie weitere Stellplatzmöglichkeit vor der Garage.

Das Objekt war bis zum Sommer 2022 eigengenutzt und ist derzeit ungenutzt.

Es besteht eine wirtschaftliche Einheit des Bewertungsobjekts mit dem Gebäude auf Flurstück 148/1 (ursprüngliche Praxis mit Wohnung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Arztpraxis

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, nicht unterkellertes, ein- bis zweigeschossiges Gebäude mit integrierter Garage, genutzt als Arztpraxis; Das Gebäude ist östlich mit einem weiteren Gebäude (Praxis im EG, Wohnung im OG) baulich verbunden, es besteht eine wirtschaftliche Einheit.
Anmerkung:	Die Haupteinschließung im Erdgeschoss erfolgt derzeit über das Gebäude auf dem östlichen Nachbargrundstück. Ein weiterer Zugang ist über den Stichweg im Obergeschoss möglich.
mögliche Nachfolgenutzungen:	Gemeinschaftspraxis, Behandlungsräume Gesundheitswesen, Büro, Pflegeeinrichtung
Baujahr:	ca. 2008/9 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung:	keine wesentlichen Modernisierungen seit Baujahr
Fläche:	rd. 354 m ² Nutzfläche EG; rd. 166 m ² Nutzfläche OG inklusive Terrassenanteil; rd. 54 m ² Nutzfläche Garage OG
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Wartezimmer, Flurbereich, Nebenraum, WC-Damen, WC-Herren, WC-Behinderte, 3 Sprechzimmer, Notaufnahme, 5 Behandlungszimmer, Archiv, Labor, Du-Bad
Obergeschoss:	Eingang, Sozialraum, Küche, Abstellraum, Zimmer, Seminarraum, Flur, Dachterrasse

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente (gemäß Unterlagen)
Umfassungswände:	Mauerwerk, 36,5 cm (gem. Plänen)
Innenwände:	Mauerwerk oder ggf. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Geschosstreppen:	Treppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag; Edelstahlgeländer
Dach:	Stahlbeton-Flachdach mit Bitumenabdichtung und Dachterrassenaufbau; flaches Pyramidendach aus Holz ohne Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein (Frankfurter Pfanne); flaches Walmdach an der Garage; Regenrinnen aus Zinkblech

3.2.4 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden, tlw. elektrisch bedienbar; Oberlicht aus Plexiglas o.ä.; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoffen, außen aus Aluminium
Hauseingangstür:	barrierefreier Zugang für das Erdgeschoss derzeit nur über das Nachbargebäude; bei Bedarf kann ein eigener Eingang für das Erdgeschoss hergestellt werden; obere Tür aus Kunststoff mit Glaseinsatz sowie Seitenelement mit Glaseinsatz, Mehrfachverriegelung;
Zimmertüren:	Türen aus Holzwerkstoffen (glatt weiß), entsprechende Holzzargen; Brandschutztür am Gebäudeübergang

3.2.5 Garagensausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Fenster, Türen, Tore:	Kunststofffenster, Stahltür; breites Sektionaltor mit Antrieb, weiteres Sektionaltor zum Garten als Durchfahrtstor
Sonstiges:	Ausgussbecken vorhanden

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, bezogen über das Nachbargrundstück Flurstück 148/2 (gemäß telefonischer Auskunft bei der Gemeinde)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Anschluss über Nachbargebäude (Altpraxis); objektentsprechende Ausstattung; je Raum ein oder mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper bzw. Leuchtstoffröhren; TV-Sat-Anlage vorhanden; keine/wenige Lan-Kabel Dosen vorhanden
Heizung:	gebäudeeigene Heizung nicht vorhanden; derzeit wird das Gebäude über das Nachbargebäude mitgeheizt (Öl-Zentralheizung von 2009, gem. Auskunft beim Orts-termin), Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Energieausweis:	liegt nicht vor
Warmwasserversorgung:	dezentral über Elektro-Boiler an den Entnahmestellen
Sanitäre Installation:	baujahresentsprechende sanitäre Ausstattung in mittlerem Standard; mehrere Zimmer mit Waschbecken ausgestattet
Behinderten-WC, EG:	Waschbecken, wandhängendes Behinderten-WC, Seifenspender, Papiertuchspender, Spiegel
Damen-WC, EG:	Waschbecken, WC-Kabine mit wandhängendem WC, 2 Seifenspender, Papiertuchspender, Spiegel
Herren-WC, EG:	Waschbecken, WC-Kabine mit wandhängendem WC, 2 Seifenspender, Papiertuchspender, Spiegel
Herren-WC, EG:	Waschbecken, WC-Kabine mit wandhängendem WC, Seifenspender, Papiertuchspender, Spiegel, 2 Pissoirs
Damen-WC, EG:	Waschbecken, 2 WC-Kabinen mit wandhängenden WC, Seifenspender, Papiertuchspender, Spiegel
Du-Bad, EG:	Waschbecken, wandhängendes WC, Seifenspender, Papiertuchspender, Spiegel, bodengleiche Dusche mit Vorhang

3.2.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Dachterrassenaufbau aus Holzbohlen mit Grobsplitt und Stahl-Aluminium-Geländer
Besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage vorhanden (nicht Gegenstand dieser Wertermittlung)
Küchenausstattung:	Küchenzeile in guter Qualität mit üblichen Geräten von 2009 vorhanden (nicht Gegenstand dieser Wertermittlung)
Aufzug:	nicht vorhanden

3.2.8 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat (Behandlungsräume); Fliesen (Sanitärräume, Treppenhaus)
Wandbekleidungen:	Malervlies mit Anstrich (insgesamt); Fliesen, halb- bis tlw. raumhoch (Sanitärräume)
Deckenbekleidungen:	überwiegend abgehängte Decken mit Einbaulampen; Tapeten mit Anstrich (Räume im Obergeschoss)

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	nutzungentsprechend zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	überwiegend befriedigend bis ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	leichte Feuchteschäden im Sockelbereich Außenputz, ansonsten ggf. kleinere baujahresübliche Kleinmängel
Hauseingangsbereich (außen):	normal gepflegt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresentsprechend als gut zu bezeichnen. Die Ausstattung hat einen überwiegend mittleren Standard. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt. Zur nachbarunabhängigen Versorgung sind eine Heizung, sowie Strom- und Wasseranschlüsse ans öffentliche Netz herzustellen.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen (Strom, Wasseranschluss, Heizung) zum Nachbargebäude; Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege- und Stellplatzbefestigung (Betonpflastersteine), Rasenfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen; tlw. Einfriedung (Zaun, Hecken). Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Arztpraxis bebaute Grundstück in 35753 Greifenstein - Beilstein, Westerwaldstraße 44, zum Wertermittlungstichtag 12.01.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Beilstein</i>	1323	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Beilstein</i>	2	149	1.069 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- 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 **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.01.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.069 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	50,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.01.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	1.069	× 0,96	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	48,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	48,00 €/m²	
Fläche		×	1.069 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	51.312,00 €	
			rd. 51.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2023 **51.300,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2: Die Flächenanpassung erfolgt gemäß den in [1] hinterlegten Grundstücksgrößen-Umrechnungstabelle.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Arztpraxis	1	Praxis	520,00		6,00	3.120,00	37.440,00
Garage	2	Garage		4,00	25,00	100,00	1.200,00
	3	Stellplätze		8,00	12,50	100,00	1.200,00
Summe			520,00	12,00		3.320,00	39.840,00

Das Objekt ist derzeit ungenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	39.840,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 9.028,80 €
jährlicher Reinertrag	= 30.811,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,70 % von 51.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.411,10 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 28.400,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,204
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 488.595,32 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 51.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 539.895,32 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 539.895,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 45.000,00 €
Ertragswert	= 494.895,32 €
	rd. 495.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung (DIN 277). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte veröffentlichten Gewerberaum-Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis, Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebertal (Seite 34) und
 - aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	1.195,20
Instandhaltungskosten	----	12,00	6.240,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.593,60
Summe			9.028,80 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze
- bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Das ca. 2009 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2009 = 14 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 14 Jahre =) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 36 Jahre =) 14 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 14 Jahre =) 2009. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Arztpraxis und Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 2009
- zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-45.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Umbau Eingangssituation Erdgeschoss • Einbau einer gebäudeeigenen Heizungsanlage • Herstellen eines gebäudeeigenen Stromanschlusses, Umbau • Herstellen eines gebäudeeigenen Wasseranschlusses, Umbau 	
Summe	-45.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ 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 Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes 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 miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke 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 Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Arztpraxis	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	596,00 m ²	79,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.01.2023 (2010 = 100)	171,8	171,8
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.285,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.207,63 €/m ² BGF	833,23 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	1.315.747,48 €	65.825,17 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	28.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	1.343.747,48 €	65.825,17 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre	36 Jahre
• prozentual	28,00 %	28,00 %
• Faktor	0,72	0,72
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	967.498,19 €	47.394,12 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	967.498,19 €	47.394,12 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	1.014.892,31 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 30.446,77 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 1.045.339,08 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 51.300,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.096.639,08 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,50
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 548.319,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 45.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 503.319,54 €
	rd. 503.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) 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.

Herstellungskosten

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

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

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 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	62,0 %	38,0 %	0,0 %

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard- Ausführung
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Arztpraxis

Nutzungsgruppe:

Bürogebäude

Gebäudetyp:

Bürogebäude, Massivbau

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.040,00	62,0	644,80
4	1.685,00	38,0	640,30
5	1.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.721,80 gewogener Standard = 3,4			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.635,71 €/m² BGF

rd. 1.285,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

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).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen 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 Zuschlagsschätzungen 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: Arztpraxis besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachterrassenaufbau	28.000,00 €	
Summe	28.000,00 €	

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.014.892,31 €)	30.446,77 €
Summe	30.446,77 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-45.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Umbau Eingangssituation Erdgeschoss • Einbau einer gebäudeeigenen Heizungsanlage • Herstellen eines gebäudeeigenen Stromanschlusses, Umbau • Herstellen eines gebäudeeigenen Wasseranschlusses, Umbau 	
Summe	-45.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **495.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **503.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[503.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 495.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 0,960 = \text{rd. } 498.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **495.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **503.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Arztpraxis bebaute Grundstück in 35753 Greifenstein - Beilstein, Westerwaldstraße 44,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Beilstein</i>	1323	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Beilstein</i>	2	149

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2023 mit rd.

498.000 €

in Worten: vierhundertachtundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Müschbach, den 22. März 2023

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4.7 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Arztpraxisgrundstück**

Flur 2

Flurstücksnummer **149**in **Greifenstein - Beilstein, Westerwaldstraße 44**Wertermittlungstichtag: **12.01.2023**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	47,99	1.069	51.300,00
Summe:			47,99	1.069	51.300,00

Objektdaten						
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Arztpraxis	596	520	2009	50	36
Gesamtfläche	Garage	79	54	2009	50	36

Wesentliche Daten				
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	39.840,00	9.028,80 € (22,66 %)	4,70	0,50

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	98,65 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-86,54 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	957,69 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,50
Verkehrswert/Reinertrag:	16,16

Ergebnisse	
Ertragswert:	495.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	503.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	498.000,00 €
Wertermittlungstichtag	12.01.2023

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2022) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

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

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

6 Anlagen

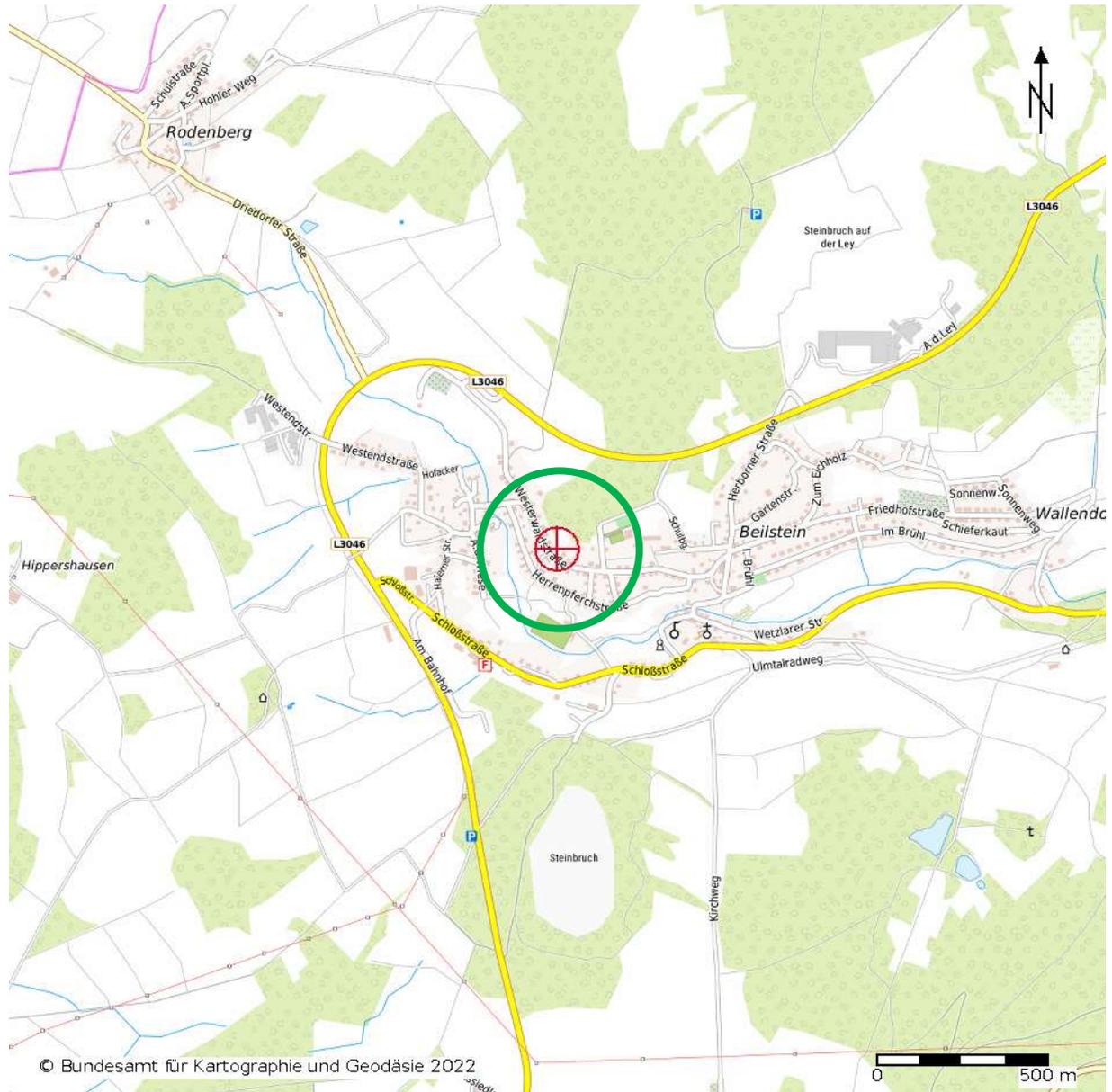
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

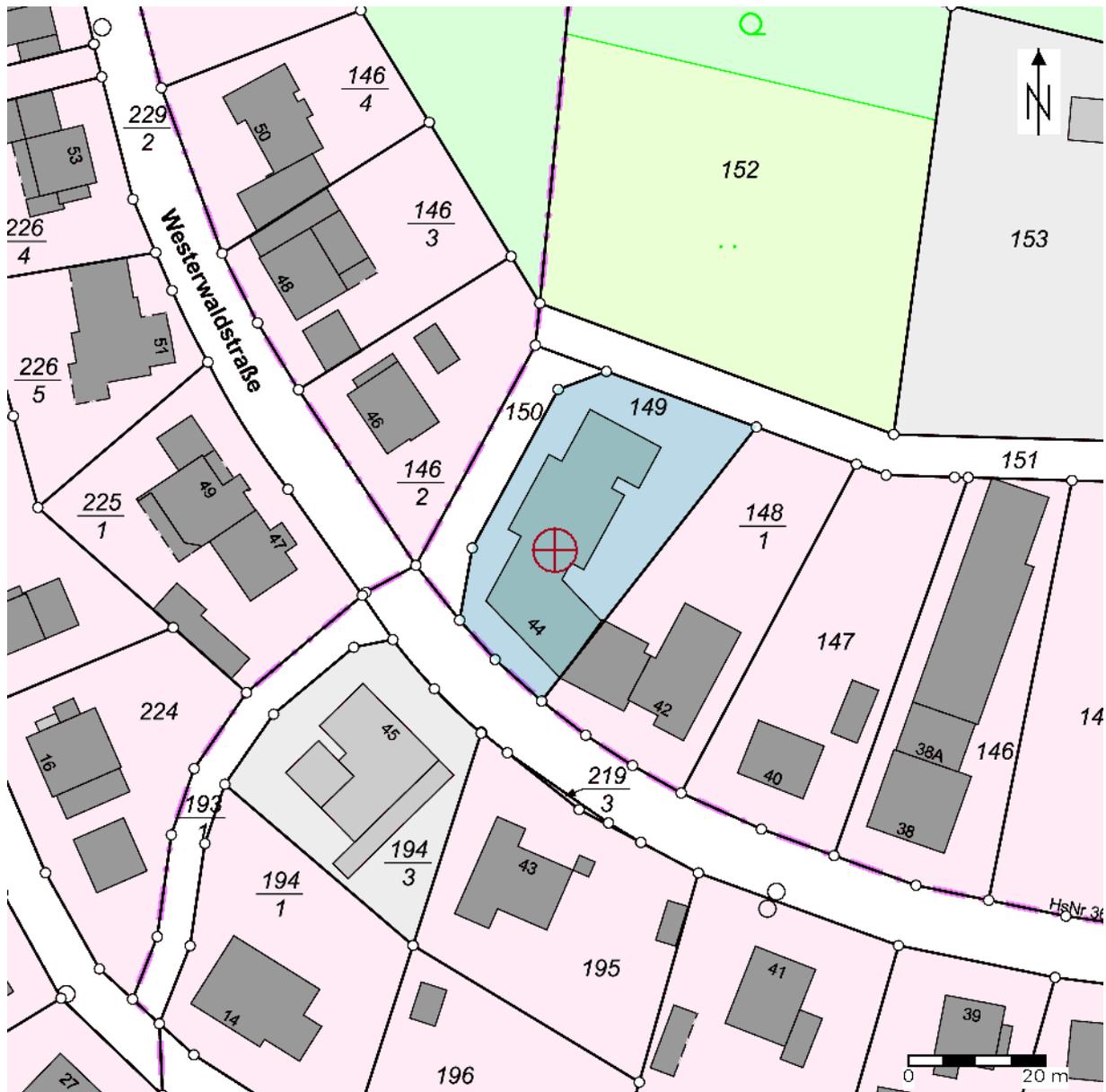


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

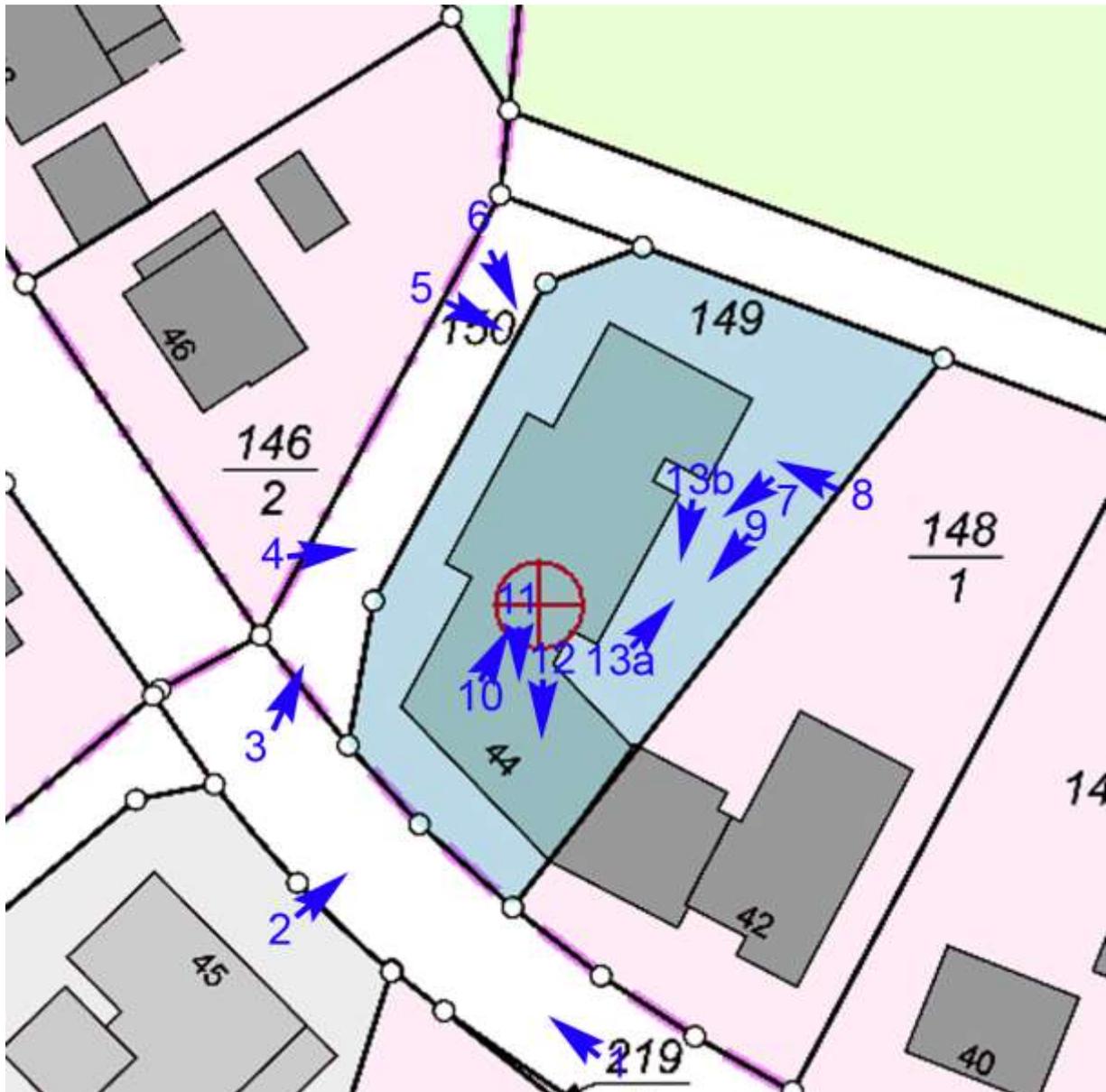
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße, rote Linie markiert die Grundstücksgrenze



2 Straßenansicht, Südwestansicht



3 Stichweg Richtung Norden, oberer Gebäudeteil, Seitenansicht



4 Seitenansicht oberer Gebäudeteil



5 Garage, oberer Eingang, ebenerdig zum Obergeschoss



6 Westansicht



7 Rückansicht



8 Rückseite Garage



9 Rückseite des südlichen Gebäudeteils



10 Ansicht Seminarraum (Obergeschoss)



11 Dachterrasse



12 Dachterrasse



13 a Gartenansicht



13 b Gartenansicht



14 a Dachoberlicht



14 b verschmutztes Fenster Seminarraum



15 Eingangstür Obergeschoss



16 Seminarraum Obergeschoss



17 a Ankleidekabine Obergeschoss



17 b Nebenraum Obergeschoss



18 Küche (Sozialraum) Obergeschoss



19 Zimmer Obergeschoss (Kunsttherapie)



20 Zimmer Obergeschoss (Kunsttherapie)



21 a Flur Obergeschoss



21 b Treppenhaus zum Erdgeschoss



22 Dusch-Bad im Erdgeschoss





23 a Durchgang zum Nachbargebäude



23 b Flur Erdgeschoss



24 Flur/Wartebereich Erdgeschoss



25 a Toiletten Erdgeschoss



25 b Toiletten Erdgeschoss



26 Behandlungsraum Erdgeschoss



27 a Behandlungsraum Erdgeschoss



27 b Behandlungsraum Erdgeschoss



28 Flur Erdgeschoss



29 a Toiletten Erdgeschoss



29 b Medizinische Geräte



30 Archivraum



31 a Laborküche Erdgeschoss



31 b Laborküche Erdgeschoss



32 a Infusionsraum Erdgeschoss



32 b Infusionsraum Erdgeschoss



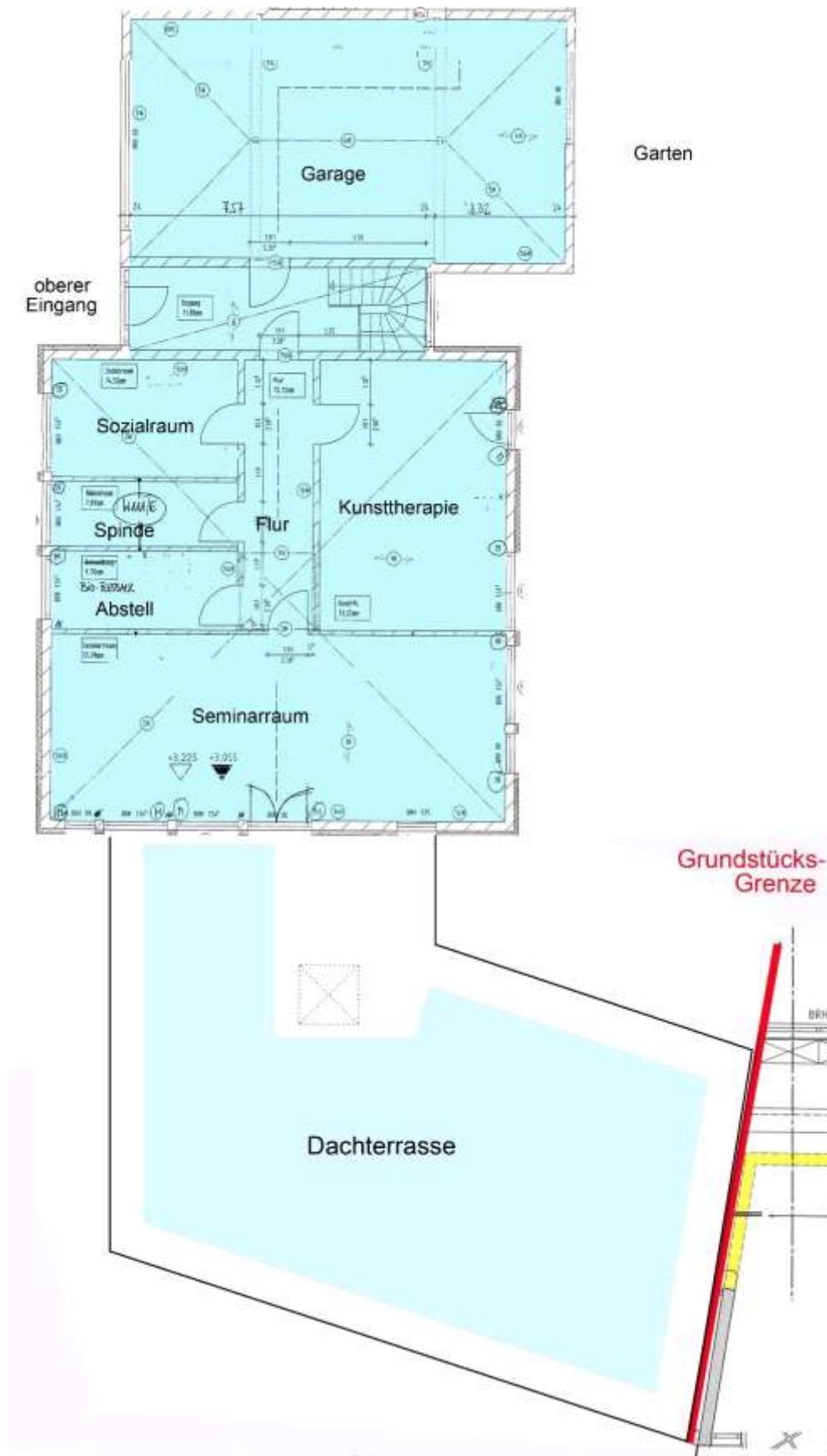
33 Behandlungsraum Erdgeschoss



34 a Waschbecken in Zimmern Erdgeschoss 34 b Zimmer Erdgeschoss

6.7.2 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, tlw. wurden Anpassungen vorgenommen, Abweichungen sind möglich.

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m ²	Faktor	Netto-Fläche m ²
Erdgeschoss						
	Warten 2	5,34	5,76	30,76	0,970	29,84
	Sprechzimmer 4			18,64	0,970	18,08
	Sprechzimmer 5			17,26	0,970	16,74
	Sprechzimmer 6			18,02	0,970	17,48
	Notaufnahme			11,50	0,970	11,16
	Verteiler	4,64	6,51	30,17	0,970	29,27
	Flur 2	8,51	2,14	18,17	0,970	17,62
		2,40	1,35	3,24	0,970	3,14
	Grenz/Trennwand	-6,75	0,12	-0,78	1,000	-0,78
	Flur 3			25,83	0,970	25,06
	Beh. WC			3,84	0,970	3,72
	Nebenraum			6,78	0,970	6,58
	Behandlung 2			16,63	0,970	16,13
	Infusionsraum			39,55	0,970	38,36
	Hyperthermie			19,34	0,970	18,76
	Du/WC			5,49	0,970	5,33
	Fieberraum			13,61	0,970	13,20
	Behandlung 1			16,63	0,970	16,13
	WC H II			2,54	0,970	2,46
	WC D II			2,54	0,970	2,46
	Archiv	8,01	6,01	48,14	0,970	46,70
	Labor	2,89	6,01	17,34	0,970	16,82
	Summe Nutzfläche EG					354,26
Obergeschoss						
	Nebeneingang			11,80	0,970	11,45
	Sozialraum			14,52	0,970	14,08
	Flur			12,12	0,970	11,76
	Nebenraum			7,89	0,970	7,65
	Bio-Feedback			9,70	0,970	9,41
	Seminarraum			55,98	0,970	54,30
	Kunsttherapie			33,22	0,970	32,22
	Terrasse	10,00	10,00	100,00	0,250	25,00
	Summe Nutzfläche OG					165,87
Nebengebäude						
	Garage	11,13	5,00	55,65	0,970	53,98
	Summe Nutzfläche					53,98
	Summe EG+OG					520,14
	Summe EG+OG+Garage					574,12
	Nutzfläche gesamt				ca.	574,00