

Hans Elmshäuser

Freier Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden



Helwigswiese 16 35043 Marburg
Tel. 06421 – 970 75 Fax.: 06421 - 970 76
hans@elmshaeuser.de

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Auftraggeber:	Amtsgericht Kirchhain Niederrheinische Straße 32 35274 Kirchhain
Objektanschrift:	Blaue Pfütze 20 u. 22 35282 Rauschenberg
Art des Objektes:	aus zwei ursprünglichen Doppelhaushälften bestehendes denkmalgeschütztes Einfamili- enhaus (wirtschaftliche Einheit)
Wertermittlungsstichtag:	19. April 2022
Qualitätsstichtag:	19. April 2022
besichtigt am:	19. April 2022
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungssache 41 K 2/22
Bodenwert:	7.670,- €
Sachwert:	25.000,- €
Verkehrswert:	25.000,- €

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte ohne eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes, die getroffenen Feststellungen erfolgen lediglich aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung des § 194 BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	3
3.1	Lage	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bodenbeschaffenheit	4
3.4	Grundstücksgestalt	4
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.....	6
3.7	Außenanlagen.....	7
3.8	Besondere Einrichtungen.....	7
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	7
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	12
4.4.3	Sachwertberechnung	15
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.5	Verkehrswert	22
5	Ermittlung der „Einzel“-Verkehrswerte der Flurstücke	23
5.1	Flurstück 120 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1)	23
5.2	Flurstück 121 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2)	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6.3	Weitere verwendete Quellen.....	25
6.4	Verwendete fachspezifische Software	25

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Blaue Pfütze 20 u. 22 35282 Rauschenberg
Grundbuch von	Rauschenberg Blatt 1726 lfd. Nr. 1 u. 2
Gemarkung	Rauschenberg
Flur 24	Flurstücke 120 u. 121
Grundstücksgröße	55 m ² + 63 m ² = 118 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom unbekannt)

Laut Auskunft des Auftraggebers sind in Abteilung II des Grundbuchs keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Kulturdenkmal (KD), das innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (GA) liegt.

Alle baulichen Maßnahmen am Gebäude bedürfen daher der Zustimmung nach § 18 HDSchG.

Der denkmalschutzbedingt erhöhte Instandhaltungskostenaufwand mit daraus resultierender geringerer Nachfrage und geringeren Kaufpreisen wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Markt-anpassungsfaktor (Sachwertfaktor) berücksichtigt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	gemischte Baufläche (M)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtkern von Rauschenberg. Rauschenberg hat ca. 2.200 Einwohner, einschließlich der Stadtteile sind es ca. 4.700 Einwohner. Einrichtungen zur Deckung

	des täglichen Bedarfs sowie eine Grundschule und Ärzte sowie ein Schwimmbad sind vorhanden. Der mittel- bis langfristige Bedarf kann z.B. in Kirchhain und Marburg gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist mittel, Rauschenberg liegt ca. 8 km von Kirchhain und ca. 20 km von Marburg entfernt, Busverbindungen bestehen nach Kirchhain und Marburg, in Kirchhain ist Eisenbahnanschluss vorhanden.
Himmelsrichtungen	Der Gebäudebestand ist nach Süden und Westen und das Hinterhaus ist nach Westen und Osten hin orientiert. Aufgrund der straßenseitig sehr „engen“ Bauweise weisen beide Gebäude teilweise nur eine eingeschränkte natürliche Belichtung auf.
Beeinträchtigungen	keine
benachbarte störende Betriebe	keine

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg als gemischte Baufläche (M) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Eine mögliche Bebauung erfolgt daher nach § 34 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	Das Bewertungsgrundstück ist leicht nach Süden und Osten hin einfallend.
Baugrund	Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form	annähernd trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen
Länge	an der Straße Blaue Pfütze ca. 10,5 m
Tiefe	im Mittel ca. 11 m
Grenzverhältnisse	Das Bewertungsobjekt ist im Norden und teilweise im Süden als Grenzbebauung ausgeführt.

Nach Osten und nach Süden sind nur geringe Grenzabstände vorhanden und jeweils die natürliche Belichtung einschränkende Nachbargebäude grenznah vorhanden.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Bei der Straße Blaue Pfütze handelt es sich um eine asphaltierte schmale innerstädtische Erschließungsstraße ohne Bürgersteige.

Versorgung

Vorhanden sind in der Straße Wasser, Strom und Telefon, entsprechende Hausanschlüsse werden als gegeben unterstellt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt augenscheinlich über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art

aus zwei ursprünglichen Doppelhaushälften bestehendes zweigeschossiges augenscheinlich voll unterkellertes (Kellergeschoss = Sockelgeschoss) im Kellergeschoss teilweise massiv in Mauerwerk und darüber in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes Wohngebäude mit augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss

Zweckbestimmung

Das Bewertungsobjekt wurde in der Vergangenheit als Einfamilienhaus genutzt und soll seit längerem leer stehen. Trotz der ursprünglichen Doppelhauseigenschaft wird unter Berücksichtigung der sehr geringen Gebäudegröße(n) und des vorhandenen und vermuteten Modernisierungsbedarfs als wirtschaftliche Nutzung eine Einfamilienhausnutzung unterstellt.

Die beiden Grundstücke und Gebäudeteile stellen damit eine wirtschaftliche Einheit dar.

3.6.2 Baujahr

Baujahr

unbekannt, geschätzt deutlich vor 1900

3.6.3 Gebäudebeschreibung

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt meines Ortstermins nicht zu besichtigen, da die Nachlassverwalterin keinen Zugang zum Gebäude ermöglichen konnte. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher aufgrund einer äußeren Inaugenscheinnahme.

Zweigeschossiges augenscheinlich voll unterkellertes (Kellergeschoss = Sockelgeschoss mit wahrscheinlich relativ geringer lichter Raumhöhe) im Kellergeschoss teilweise massiv in Mauerwerk und überwiegend in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes aus zwei ursprünglichen Doppelhaushälften bestehendes Wohngebäude mit augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Natursteinstreifenfundamente, wahrscheinlich einen gestampften Naturfußboden, eventuell auch eine nachträglich ausgeführte Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände im Kellergeschoss teilweise in Natursandsteinmauerwerk, sonst Außen- und Innenwände in Holzfachwerkkonstruktionen mit wahrscheinlich Lehmausfachung, Geschossdecken als Holzbalkendecken mit wahrscheinlich Lehmeinschub, Holzsatteldachkonstruktion mit einer älteren Betondachsteineindeckung. Laut Auskunft einer Nachbarin soll die Decke über dem Obergeschoss zumindest teilweise „eingestürzt“ sein.

Die Außenfassade besteht im Außenwandsockelbereich aus Natursandsteinsichtmauerwerk, am südlichen Giebel verputzte Kellergeschossaußenwand, sonst sanierungsbedürftige Holzfachwerksichtfassade mit darüber hinaus teilweise vorhandenem Sanierungsbedarf an den Fachwerkkonstruktionen.

Fenster als erneuerungsbedürftige einfach verglaste Holzfenster, Haustüre und Türen zum Kellergeschoss sind ebenfalls erneuerungsbedürftig.

Für das nicht besichtigte Gebäudeinnere wird aufgrund des äußeren Eindrucks von einem durchgreifend modernierungs- und renovierungsbedürftigen, im Bereich der Decke zum Dachgeschoss auch sanierungsbedürftigen Unterhaltungszustand ausgegangen.

Innentreppen vermutlich als baujahrestypische Holzwangentreppen, Innentüren vermutlich einfache Holztüren.

Laut Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters wurde das Gebäude in der Vergangenheit über Holzeinzelraumöfen beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgte vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer bzw. -boiler. In der vorliegenden Wertermittlung wird der Einbau einer zeitgemäßen Zentralheizung mit Warmwasserbereitung als bereits durchgeführt unterstellt. Ein Nahwärmeanschluss ist derzeit jedoch nicht realisierbar, da in der Straße Blaue Pfütze keine Nahwärmeleitung verlegt ist.

3.7 Außenanlagen

Die vorhandenen Grundstücksfreiflächen sind mit sanierungsbedürftigem Ortsbeton befestigt. Der rückwärtige schmale Grundstücksstreifen ist mit einer Überdachung versehen, die aufgrund des schlechten Unterhaltungszustands zurückzubauen ist.

3.8 Besondere Einrichtungen

Am Gebäudeteil Nr. 22 befindet sich ein Zigarettenautomat. Angaben zum Vertrag und zur Höhe der in der Regel eine umsatzabhängig gezahlten Miete habe ich von der Betreiberfirma nicht erhalten. Der in der Regel niedrige erzielbare Ertrag bleibt in der Wertermittlung wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibung unter 3.6.3 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>
vorhandener und vermuteter Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, siehe nachfolgende Erläuterung (+)	ca. 89.000,- €
Sanierungsbedarf Fassade, Schäden Fachwerkkonstruktion und Decke über Obergeschoss	ca. 30.000,- €
Instandhaltungsbedarf Außenanlagen, Rückbau rückwärtige Überdachung	ca. 5.000,- €
Summe	ca. 124.000,- €

(+) Modernisierungs- u. Renovierungsbedarf

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds wird für das Gebäudeinnere von einem insgesamt modernisierungs- und renovierungsbedürftigen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand ausgegangen.

In der Wertermittlung werden daher die folgenden Modernisierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt:

- Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke
- Einbau isolierverglaster Fenster
- Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)
- Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage
- Modernisierung von Bädern / WCs etc.

-
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum
 - Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung

Für diese Modernisierungsmaßnahmen werden in der Punktrastermethode der Sachwerttrichtlinie 12,0 Modernisierungspunkte vergeben (und die unterstellten Modernisierungen werden bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt).

Die aus dem vorhandenen Modernisierungsbedarf resultierende Wertminderung wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung für das Wohnhaus nach den in [1] unter 3.02.2/2.1/1 ff veröffentlichten auf Wohnflächen bezogenen Kostentabellen unter Berücksichtigung von Wertzuschlägen wegen Gestaltungsmöglichkeit und Erst-/Eigennutzung sowie eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen mit rd. 89.000,- € ermittelt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Aufgrund der Berücksichtigung der vorgenannten Wertzuschläge ist darauf hinzuweisen, dass die berücksichtigte Wertminderung geringer ist als die tatsächlich anfallenden Modernisierungskosten!

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. 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 und ist auch aufgrund der Denkmaleigenschaft nicht gesetzlich gefordert.

Das Wohnhaus weist im Bereich der Gebäudehülle augenscheinlich einen baujahrestypischen energetischen Standard auf.

Die Beheizung erfolgte lt. dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister in der Vergangenheit über Holzeinzelraumöfen. Die Warmwasserbereitung erfolgte vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer bzw. -boiler.

In der vorliegenden Wertermittlung werden an energetischen Verbesserungen eine Erneuerung der Fenster und Hauseingangstüren, die Ausführung von Wärmedämmmaßnahmen zum unbeheizten Dachgeschoss und der Einbau einer zeitgemäßen Zentralheizung mit Warmwasserbereitung als bereits durchgeführt unterstellt und sowohl bei der Ermittlung des Ausstattungsstandards als auch der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Im Gegenzug

erfolgt die Berücksichtigung einer entsprechenden Wertminderung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal.

3.9.1 Grundrisslösung, Geschosshöhen

Zur Grundrissgestaltung können aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt eine baujahrestypische, auch aufgrund der ehemaligen „Doppelhauseigenschaft“ einfache Grundrissgestaltung mit eventuell vorhandenen gefangenen Räumen aufweist.

Die überschlägig anhand der aus dem Lageplan herausgemessenen Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt rd. 85 m².

Die lichten Raumhöhen sind augenscheinlich baujahrestypisch stark eingeschränkt und entsprechen nicht den derzeitigen Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume, sie genießen jedoch Bestandsschutz.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem aus zwei ursprünglichen Doppelhaushälften bestehende Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35282 Rauschenberg, Blaue Pfütze 20 u. 22 zum Wertermittlungstichtag 19.04.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rauschenberg	1726	1 u. 2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Rauschenberg	24	120	55 m ²
Rauschenberg	24	121	63 m ²

Fläche insgesamt: 118 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	19.04.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	118 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2022 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)	= 55,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.04.2022	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 55,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	118	× 1,19	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 65,45 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	65,45 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	– 0,45 €/m ²	E4
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 65,00 €/m ²	
Fläche	× 118 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 7.670,00 € <u>rd. 7.670,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2022 insgesamt 7.670,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Das Bewertungsgrundstück hat mit einer Grundstücksgröße von 118 m² eine deutlich kleinere Grundstücksfläche als die des Richtwertgrundstücks von 300 m². Da kleinere Grundstücke zu höheren relativen Bodenwerten gehandelt werden als größere, erfolgt in Anlehnung an die [1] veröffentlichten Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 19%.

E3

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist.

E4

Rundung

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren 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).

4.4.2 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“ oder „€/m²

Wohnfläche“ 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, Eingangstreppen 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 miterfasst 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 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 Unterhaltungstaus 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	220,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 19.04.2022 (2010 = 100)	160,5
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	562,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	902,01 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	198.442,20 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	198.442,20 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre
• prozentual	48,57 %
• Faktor	0,5143
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	102.058,82 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	102.058,82 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		102.058,82 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	107.058,82 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.670,00 €
vorläufiger Sachwert	=	114.728,82 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,30
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	149.147,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	124.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	25.147,47 €
	rd.	25.000,00 €

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 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 %		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
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 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	34,0 %	43,0 %	0,0 %	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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
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 Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

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 Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	34,0	215,90
3	730,00	43,0	313,90
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 660,90 gewogener Standard = 2,3			

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		660,90 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• stark eingeschränkte lichte Raumhöhen, vermutlich gefangene Räume	×	0,85
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	561,76 €/m ² BGF
	rd.	562,00 €/m ² 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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen befinden sich in einem nicht mehr wertrelevanten Unterhaltungszustand. Im nachfolgenden Wertansatz werden Außenanlagen in „normalem“ Umfang und normalen Unterhaltungszustand berücksichtigt. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung einer entsprechenden Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen.

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 vor 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche 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 12 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	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	12,0	

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1900 = 122 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 122 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 34 Jahren =) 1988.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988

zugrunde gelegt.

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. Die Alterswertminderung erfolgt daher vorliegend nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

In Anlehnung an die im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 [7] für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlichten Sachwertfaktoren halte ich bei dem vorläufigen Sachwert von ca. 115.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft, dies auch nach Maklerrecherchen, einen Sachwertfaktor von 1,30 für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Durch den angesetzten Sachwertfaktor ist das Marktgeschehen angemessen berücksichtigt, so dass kein weiterer Zu- oder Abschlag gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 vorgenommen wird.

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 Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-35.000,00 €
• Sanierungsbedarf Fassade, Schäden Fachwerk- konstruktion und Decke über Obergeschoss	-30.000,00 €
• Instandhaltungsbedarf Außenanlagen, Rückbau rückwärtige Überdachung	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-89.000,00 €
• Einfamilienhaus	-89.000,00 €
Summe	-124.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten)		1.339,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	85,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	113.815,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	113.815,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	0,95
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	108.124,25 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	108.124,25 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.507,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	85,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	298.095,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,36
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 149.147,47 €	x	0,36	x (1,25 – 1) = 13.423,27 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		118,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	85,00 m ²
Kostenanteil	×	12,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.018,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	108.124,25 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	13.423,27 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.018,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–88.682,98 €
	rd.	–89.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,820$

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. **25.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem aus zwei ursprünglichen Doppelhaushälften bestehende Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35282 Rauschenberg, Blaue Pfütze 20 u. 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rauschenberg	1726	1 u. 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Rauschenberg	24	120, 121

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2022 mit rd.

25.000 €

in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

5 Ermittlung der „Einzel“-Verkehrswerte der Flurstücke

Nach § 63 ZVG sind im Zwangsversteigerungsverfahren mehrere Grundstücke einzeln auszubieten.

Da das aus zwei ursprünglichen Doppelhaushälften bestehende Bewertungsobjekt in der Vergangenheit als Einfamilienhaus genutzt wurde und diese Nutzung unter Berücksichtigung der sehr geringen Gebäudegröße(n) und des vorhandenen und vermuteten Modernisierungsbedarfs als wirtschaftliche Nutzung unterstellt wird, stellen beide Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit dar.

Die nachfolgende Ermittlung der separaten Verkehrswerte für die beiden Grundstücke erfolgt daher vorliegend nur, um den Anforderungen des ZVG Folge zu leisten.

5.1 Flurstück 120 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1)

Auf dem Flurstück 120 mit einer Größe von 55 m² befindet sich der nördliche Gebäudeteil Blaue Pfütze 22. Sowohl der Grundstücksanteil als auch die auf dem Flurstück vorhandene Brutto-Grundfläche betragen jeweils ca. 47% der Gesamtgrundstücksfläche bzw. der gesamten Brutto-Grundfläche.

Daher entspricht der auf das Flurstück 120 entfallende Anteil 47% des Verkehrswerts der aus beiden Flurstücken bestehenden wirtschaftlichen Einheit, also $25.000,- \text{ €} \times 0,47 = 11.750,- \text{ €}$

Der Verkehrswert des Flurstücks 120 für ein Einzelausgebot im Zwangsversteigerungsverfahren entspricht damit 11.750,- €.

5.2 Flurstück 121 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2)

Auf dem Flurstück 121 mit einer Größe von 63 m² befindet sich der südliche Gebäudeteil Blaue Pfütze 20. Sowohl der Grundstücksanteil als auch die auf dem Flurstück vorhandene Brutto-Grundfläche betragen jeweils ca. 53% der Gesamtgrundstücksfläche bzw. der gesamten Brutto-Grundfläche.

Daher entspricht der auf das Flurstück 121 entfallende Anteil 53% des Verkehrswerts der aus beiden Flurstücken bestehenden wirtschaftlichen Einheit, also $25.000,- \text{ €} \times 0,53 = 13.250,- \text{ €}$

Der Verkehrswert des Flurstücks 121 für ein Einzelausgebot im Zwangsversteigerungsverfahren entspricht damit 13.250,- €.

Marburg/Lahn, den 23. November 2022



Hans Elmshäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Freier Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 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] 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 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

6.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Marburg: Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich des AfB Marburg

6.4 Verwendete fachspezifische Software

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

Berechnung der Brutto-Grundfläche

(Die nachfolgende Berechnung erfolgt in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie kann daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die BGF-Berechnung eingegangenen Gebäudeaußenmaße wurden aus dem Lageplan herausgemessen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnung übernommen werden kann.)

Haus-Nr. 20

Kellergeschoss	ca. $(5,00 + 5,40)/2 \times 5,60$	=	29,10 m ²
Erdgeschoss	= KG	=	29,10 m ²
Obergeschoss	= EG	=	29,10 m ²
Dachgeschoss	= OG	=	29,10 m ²
			<hr/>
	BGF Haus-Nr. 20	=	116,40 m ²

Haus-Nr. 22

Kellergeschoss	ca. $(5,10 + 4,20)/2 \times 5,60$	=	26,00 m ²
Erdgeschoss	= KG	=	26,00 m ²
Obergeschoss	= EG	=	26,00 m ²
Dachgeschoss	= OG	=	26,00 m ²
			<hr/>
	BGF Haus-Nr. 22	=	104,00 m ²

BGF gesamt	$116,40 \text{ m}^2 + 104,00 \text{ m}^2$	=	220,40 m ²
------------	---	---	-----------------------

Anteilige Brutto-Grundfläche

Haus-Nr. 20 (Flst. 121)	$116,40 \text{ m}^2 / 220,40 \text{ m}^2$	=	53 %
Haus-Nr. 22 (Flst. 102)	$104,00 \text{ m}^2 / 220,40 \text{ m}^2$	=	47 %

Wohnfläche

Die überschlägig anhand der Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses beträgt ca. 85 m².



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht Nr. 22



Straßenansicht Nr. 20



straßenseitige Freifläche



straßenseitige Freifläche Nr. 22



straßenseitige Freifläche Nr. 20



**Sanierungsbedarf
Fachwerkkonstruktion**



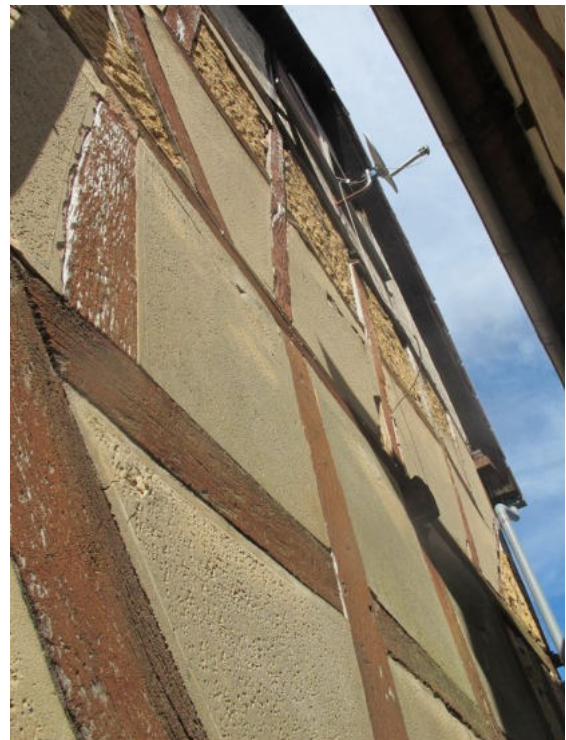
sanierungsbedürftiges Tor



nördlicher Giebel Nr. 22



nördlicher Giebel Nr. 22



südlicher Giebel Nr. 20



**sanierungsbedürftige
Fachwerkkonstruktion**



südliche Freifläche



Rückansicht (Ostansicht)



Rückansicht Nr. 20



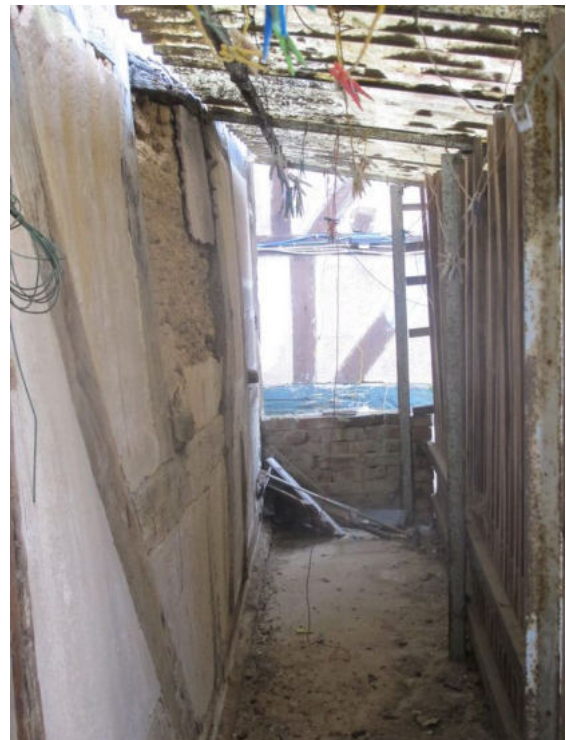
Rückansicht Nr. 22



**sanierungsbedürftige
Fachwerkkonstruktion**



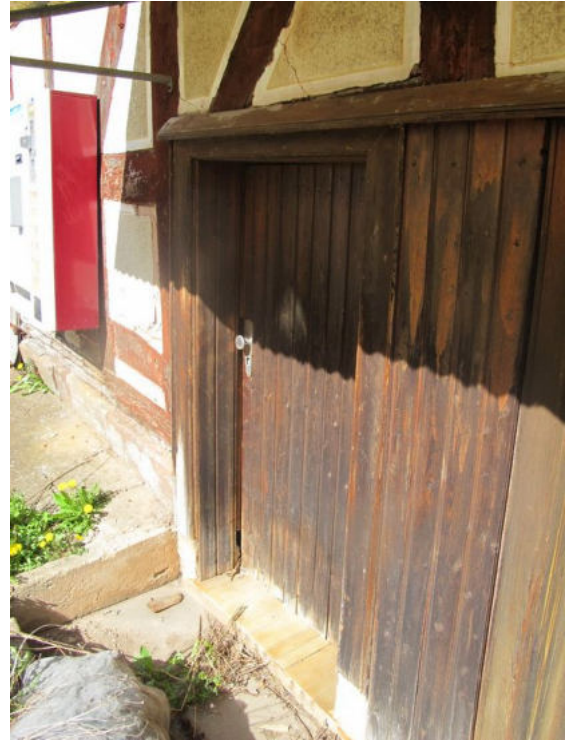
überdachte Freifläche



überdachte Freifläche



Hauseingang Nr. 20



Hauseingang Nr. 22