

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Darmstadt
Mathildenplatz 12
64283 Darmstadt

Datum: 22.11.2023
Mein Az.: 2023-5039

Az. des Gerichts: 61 K 2 / 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)
für das bebaute Grundstück

64347 Griesheim
Friedrich-Ebert-Straße 13

Kategorie	Einfamilienhaus
Objekt	Einfamilienhaus mit ca. 92 m ² Wohnfläche
Grundbuch Blatt	Griesheim 11682
Gemarkung Flur Flurstück	Griesheim 2 607/2
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	17.08.2023
Verkehrswert	479.000 €
Ertragswert	467.000 €
Sachwert	479.000 €
½ Anteil Verkehrswert	rd. 240.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

4.4.4.4.	Außenanlagen.....	43
4.4.4.5.	Zusammenfassung der Sachwerte	43
4.4.4.6.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	44
5.	Zubehör.....	45
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	45
7.	Verkehrswert	46
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung.....	47
9.	Verzeichnis der Anlagen	48
9.1.	Fotos	49
9.2.	Übersichtskarte	65
9.3.	Geschosspläne	66
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	68

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

2. Friedrich-Ebert-Straße 13

2.1. Makrolage

Kreis	Darmstadt-Dieburg
Bundesland	Hessen
Lage	Lage im Rhein-Main-Gebiet ca. 7 km westlich von Darmstadt

2.2. Mikrolage

Ort	Griesheim
Einwohnerzahl	ca. 28.000
Grundstücksgröße	399 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	durchschnittliche Wohnlage
Art der Bebauung	Ausschließlich Wohnbebauung, überwiegend Einfamilienhäuser, dazwischen einige neuere Mehrfamilienhäuser
Immissionen	durchschnittlich: Straßenverkehr Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main
Verkehrslage	Stadtgebiet
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Straßenbahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe.
Lagebeschreibung	Grundstück mit West-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 12,5 m
Mittlere Tiefe	ca. 32 m
Grundstücksform	nahezu rechteckig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauer Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	innerörtlicher Durchgangsverkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege einseitig Parkstreifen und Baumpflanzungen
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Gas Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	Vorranggebiet Siedlung (Bestand)
Festsetzungen im Bebauungsplan	WA = allgemeines Wohngebiet
GRZ	0,4
Bauweise	abweichende, halboffene Bauweise, symmetrische Sattel- und Walmdächer, 30-50° Neigung
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Griesheim

Grundbuch von Griesheim
Blatt 11682
Gemarkung Griesheim
Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
2	607/2	Hof- und Gebäudefläche	399

Summe Flurstücke 399

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

Lfd. Nr. 4: zu Lasten jeden Anteils und zu Gunsten des jeweils anderen Miteigentümers ist das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen bedingt ausgeschlossen;
 eingetragen am 13.06.1995

Lfd. Nr. 5: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2 b: Zwangsversteigerung angeordnet;
 eingetragen am 24.02.2023

Anmerkung Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	aus dem Treppenbereich Dachluke mit Holzauzugsleiter
Dachform	Mansardwalmdach mit seitlich kleiner Gaube
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall, soweit erkennbar
Dachdämmung	Zwischen Sparren keine Dämmung, zwischen Dachziegel und Sparren eine Folie Bodenbelag eine Art Sand oder Lehmschüttung zwischen Holzbalken Dachundichtigkeit im Bereich des Antennenmastes Keine Hinweise auf Holzschädlinge

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Ziegelmauerwerk
Sockel	Ziegel

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Schuppen: Massivbau, Pultdach, Dacheindeckung Wellfaserzementplatten Außenansicht Putz, Sockel Fliesenverblendung Zugangstür Metalltür Innenansicht Bodenbelag Fliesen Wände halbhoch Fliesen, darüber Putz Decke Holzverkleidung Fenster seitlich Holz, Iso-Verglasung Stromanschluss vorhanden Heizung keine
---------------------	---

An den Schuppen angebaut in Richtung Garten:
ein offener Unterstand, Holzkonstruktion, Pultdach mit Wellfaserzementplatten, Bodenbelag: Waschbetonplatten

Außenanlagen

Der Hofbereich ist bis an das Wohngebäude mit Waschbetonplatten belegt.

Der gesamte Zugangs- und Zufahrtsbereich ist mit Betonsteinen gepflastert bis zur Garage.

Zugangstor Metalltor mit zwei Flügeln zuzüglich Personeneingang

Neben dem offenen überdachten Bereich eine Kiesfläche bis Ende Garage, dort beginnt der Garten, überwiegend Rasenfläche, außerdem Ziergehölze.

Einfriedung zum rechten Nachbarn Maschendrahtzaun, nach hinten Flechtmattenzaun und nach links Metallzaun

An die Garage angebaut gartenseitig aus Holz ein einfacher Geräteschuppen mit Pultdach, Dacheindeckung Dachpappe

In den Hof führt von der Küche aus eine Treppe, bestehend aus einem Metallgestell mit offenen Holztrittstufen und einem Metallgeländer.

3.1.7. Energetische Qualität**Energieausweis**

liegt nicht vor

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Wohnhaus

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 92 m ²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Holz
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	Klappläden aus Holz oder Kunststoff, gartenseitig ein Rollladen
Eingangstür	Holz furniertür mit Glaseinsatz in Holz zarge
Innentüren	überwiegend Holz furnier in Holz zargen
Boden	überwiegend Laminat in Bad und Küche Fliesen
Wände	Rauputz
Decken	überwiegend Holzverkleidung und Putz, teilweise mit integrierten Leuchtkörpern
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Belichtung und Belüftung	zufriedenstellend
Küche im Erdgeschoss	Kücheneinrichtung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung
WC im Erdgeschoss	Handwaschbecken und Hänge-WC, Sanitärelemente weiß
Bad im Obergeschoss	Badewanne, Handwaschbecken, Dusche mit Kabine, Hänge-WC, Sanitärelemente weiß

3.3.2. Ausstattung

Eingangstür	Metall
Umfassungswände	Mauerwerk
Fußböden	Fliesen
Heizung	keine Heizung vorhanden

3.3.3. Keller

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

3.3.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pulldach
Dacheindeckung	Welleternit

3.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Sockel	Ziegelverblendung

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV 2021 abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV 2021

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 ff.) Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall – aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart -, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit

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

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

Keine Vergleichswertermittlung

Eine Vergleichswertermittlung nach § 24 ImmoWertV 2021 kann hier also nicht zum Ziel führen, da aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist, beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat, eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist, Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV 2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 24 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen

Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV 2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.2.1. Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 2021). Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Sofern der zuständige Gutachterausschuss, die Stadt oder die Gemeinde über einen Mietspiegel verfügt, wird dieser verwendet. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der IVD-Preisspiegel 2021 und die Mietstatistiken aus dem Internet für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

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

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021) sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellfläche	3,60 €/Jahr
Stellplätze - Wohnen	45,00 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	344,00 €/Jahr

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV 2021). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Im Sinne des § 7 ImmoWertV 2021 ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt.

für Friedrich-Ebert-Straße 13: Liegenschaftszinssatz: 1,20 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein

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

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

Als Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

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

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

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

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

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

Der Sachverständige wählt folglich eine Gesamtnutzungsdauer von

für Friedrich-Ebert-Straße 13: 70 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Friedrich-Ebert-Straße 13: 28 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfließen lässt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten	Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden. (§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.
Wertminderung	Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 4 Abs. 2 und § 38 ImmoWertV 2021). Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)
Bauliche Außenanlagen	Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

4.4. Wertermittlung - Friedrich-Ebert-Straße 13

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

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

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

Stützendes Verfahren

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

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

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

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

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

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 800,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: WA Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 400 m ²

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 wie folgt geschätzt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	399 m ² * 640,00 €/m ² = 255.360,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	399 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		255.360,00 €
Grundstücksgröße		399 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		255.360,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		255.360,00 €

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnhaus	92	13,50	1.242,00	14.904,00
Garage	-	-	50,00	600,00
Schuppen	-	-	10,00	120,00

Jährliche Nettokaltmiete 15.624,00 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	392,60 €	
Instandhaltungsaufwendungen	1.446,00 €	
Mietausfallrisiko	314,88 €	
Summe BWK¹	- 2.153,48 €	
Jährlicher Reinertrag		13.470,52 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	1,20 % * 255.360,00 €	- 3.064,32 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		10.406,20 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre (geschätzt)	
Barwertfaktor bei 28 Jahren Restnutzungsdauer und 1,20 % Liegenschaftszinssatz		* 23,662
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		246.231,50 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.4.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellfläche	1,00	3,60	3,60
Stellplätze - Wohnen	1,00	45,00	45,00
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	344,00	344,00

Verwaltungskosten	392,60 €
% von Rohertrag	2,51 %
Rohertrag	15.624,00 €

4.4.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellfläche	120,00	4,00	4,80
Stellplätze - Wohnen	600,00	2,00	12,00
Wohnen - älter 32 Jahre	14.904,00	2,00	298,08

Mietausfallrisiko	314,88 €
% von Rohertrag	2,02 %
Rohertrag	15.624,00 €

4.4.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellfläche	1,00	102,00	102,00
Stellplätze - Wohnen	1,00	102,00	102,00
Wohnen - älter 32 Jahre	92,00	13,50	1.242,00

Instandhaltungskosten	1.446,00 €
% von Rohertrag	9,25 %
Rohertrag	15.624,00 €

4.4.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁴

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Dachdämmung	15.000,00 €	15.000,00 €
Heizung	10.000,00 €	10.000,00 €
Kellerwände Feuchtigkeit	10.000,00 €	10.000,00 €

Summe Reparaturstau	-35.000,00 €
---------------------	--------------

⁴ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.4.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 272
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1981
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss übliche Gesamtnutzungsdauer: Standardstufe 1: 60 Jahre Standardstufe 2: 65 Jahre Standardstufe 3: 70 Jahre Standardstufe 4: 75 Jahre Standardstufe 5: 80 Jahre
Normalherstellungskosten⁵ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	627,18 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 entnommenen 627,18 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$627,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 627,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 28.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$627,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 627,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	627,18 €/m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	17.08.2023	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$627,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 177,90 / 100 = 1.115,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	303.484,00 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$272 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.115,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	303.484,00 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer⁶	28 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 60,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 182.090,40 €
Gebäudezeitwert		121.393,60 €

4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁷	1.500,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁸	-35.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-33.500,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		87.893,60 €

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

4.4.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	570	635	730	880	1.100

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	100				
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		50	50		
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 570 €/m ² BGF	131,10 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	95,25 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	69,85 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	69,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	69,85 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	31,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 635 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 730 €/m ² BGF	61,43 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	57,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 635 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 730 €/m ² BGF	40,95 €/m ² BGF

Summe	627,18 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,85

4.4.4.1.2.3. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Eingangstreppe	500,00 €
Eingangsüberdachung	500,00 €
Dachgaube	500,00 €

Summe 1.500,00 €

4.4.4.1.2.4. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁹ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Kellerwände Feuchtigkeit	10.000,00 €	10.000,00 €
Heizung	10.000,00 €	10.000,00 €
Dachdämmung	15.000,00 €	15.000,00 €

Summe -35.000,00 €

⁹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Garage

pauschale Zeitwertschätzung

**Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
der objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale** 10.000,00 €

4.4.4.6. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag	Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 30 % abweichend des ermittelten Sachwerts. Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.	
Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)		394.088,87 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 30 %		118.226,66 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt		512.315,53 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung		-33.500,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks		478.815,53 €
Gerundeter Sachwert		rd. 479.000 €

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)



Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Westen





Hauseingang

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

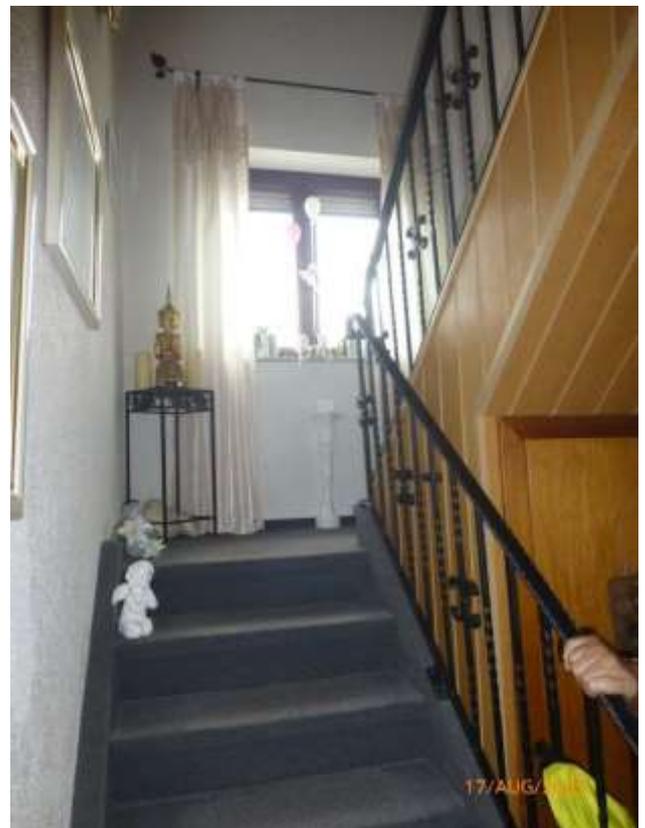
Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Dachraum

Innenansicht Dachraum





Kellertreppe

Keller





Zentralheizung im Keller

Keller





Keller

Keller





Elektroinstallation

Garage





Garage

Garage Innenansicht





Schuppen

Schuppen





Schuppen Innenansicht

Außenanlagen





Außenanlagen

Außenanlagen Garten





Außenanlagen Hof

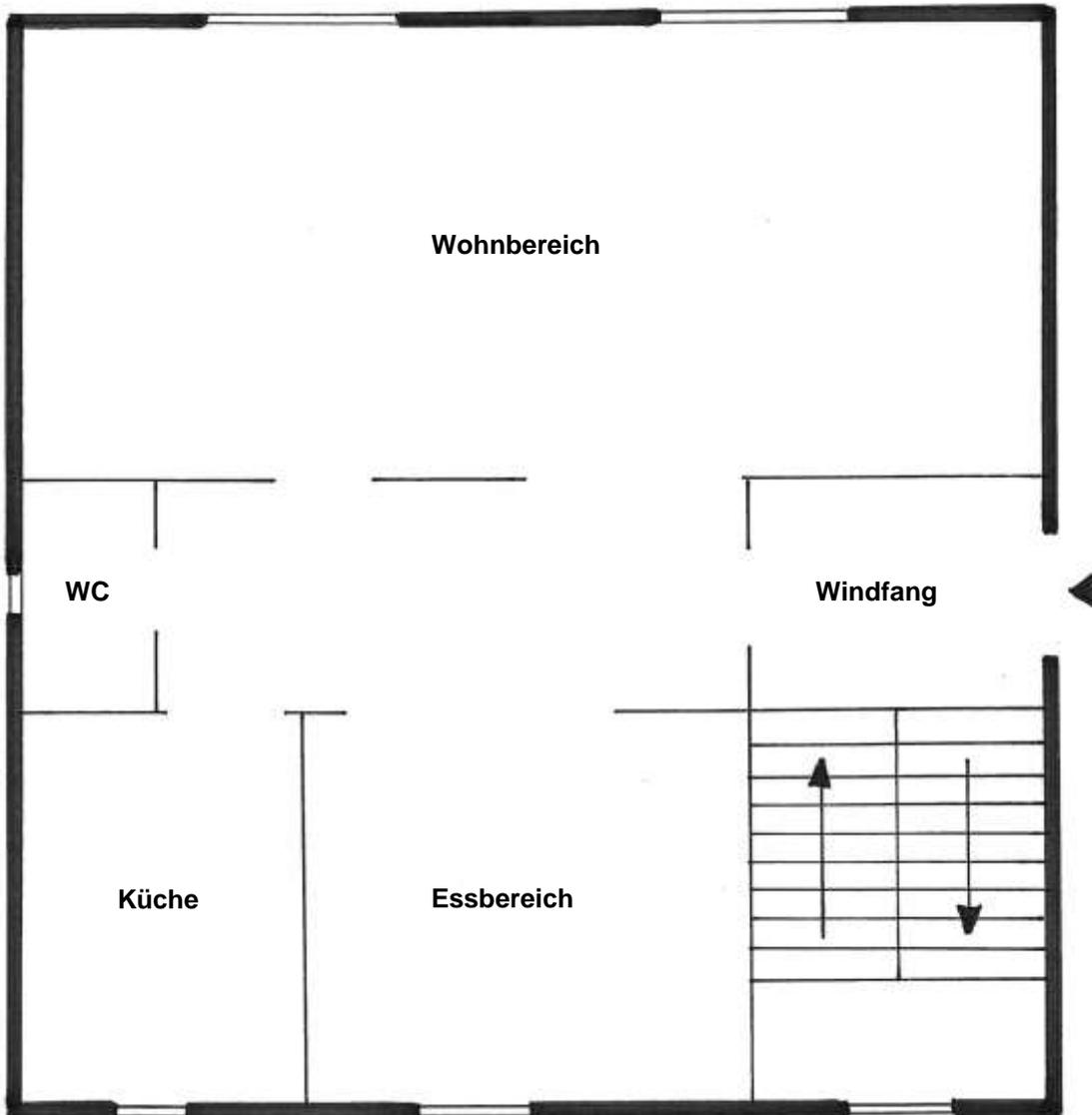
Außenanlagen Zufahrt



9.3. Geschosspläne

Erdgeschoss

unmaßstäbliche Skizze



Obergeschoss

unmaßstäbliche Skizze

