S A C H V E R S T Ä N D I G E N B Ü R O F Ü R I M M O B I L I E N B E W E R T U N G E N

D I P L. - I N G. A R C H I T E K T J Ö R G H O F F M A N N

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

		T e l e f o n	0 61 33 - 7 07 55
Internet:	www.bewertungsgutachter.com	T e l e f a x	0 61 33 - 92 60 69
E-mail:	hoffmann@bewertungsgutachter.com	M o b i l t e l.	0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 04.12.2023

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Darmstadt / Az. 61 K 5/23)

für die **große Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. OG** in

64347 Griesheim, Grüner Weg 12

zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023

Verkehrswert : 4 7 5. 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 04.12.2023

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	**Allgemeine Angaben** (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	**Seite 3**
2.	**Grundstücksbeschreibung** (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	**Seite 7**
3.	**Rechtliche Situation** (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	**Seite 9**
4.	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**Seite 12**
5.	**Gebäudebeschreibung** (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	**Seite 12**
6.	**Außenanlagen und sonstige Anlagen** (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	**Seite 19**
7.	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**Seite 20**
8.	**Verfahrenswahl mit Begründung**	**Seite 21**
9.	**Vergleichswertermittlung**	**Seite 22**
10.	**Bodenwertermittlung**	**Seite 24**
11.	**Ertragswertermittlung** **Das Ertragswertmodell der ImmoWertV** **Ertragswertberechnung** **Erläuterungen zu den Wertansätzen**	**Seite 26** **Seite 27**
12.	**Verkehrswert**	**Seite 30**
13.	**Literaturverzeichnis**	**Seite 31**
14.	**Anlagen**	**Seite 33**

Allgemeine Angaben: (Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Darmstadt
Auftrag vom: 15.08.2023
eingegangen am: 28.08.2023
Aktenzeichen: 61 K 5/23

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-erstellung: ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt: lfd. Nr. 1.) 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Griesheim

Flur: 24
Flurstück: 884, Gebäude- und Freifläche, Grüner Weg 12
Grundstücksgröße: 1050 qm

und

Flur: 24
Flurstück: 800/3, Gebäude- und Freifläche, Grüner Weg 12
Grundstücksgröße: 192 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung und dem Dachboden im 1. Obergeschoss sowie drei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Anm.:
Lt. Eigentümerauskunft gibt es aber im Teilungsplan und vor Ort nur zwei Kellerräume mit der Nr. 2 im KG.

Grundbuch: Griesheim, Blatt 12804

Zubehör: Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB ist nicht vorhanden.

Gebäudeart: **große Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss mit versetzt geschossiger Ebene Dachboden im 1.OG**
in einem 2 ½ - geschossigen, unterkellerten Wohnhaus mit zwei Sondereigentumseinheiten lt. Teilungserklärung.

Die große Einheit Nr. 2 wurde vor Ort verändert in eine Hauptwohnung und in der versetzt geschossigen Geschossebene in eine Einliegerwohnung.

2 Kellerräume, Aufteilungsplan Nr. 2

Sondernutzungsrecht an dem westlichen
PKW-Stellplatz, Aufteilungsplan Nr. II,
in der Doppelgarage

Lt. Teilungsplan gehören zum Gemeinschaftseigentum der beiden Sondereigentümer folgende Flächen:

Treppenhaus
Heizraum / Öllager / Flure und Partyraum im KG
Gartengeräteraum im EG
3 Nebengeb. im Garten als Lagerfläche o.ä.

Das große Grundstück ist Gemeinschaftseigentum.

Bis auf den fiktiven 50/100 Miteigentumsanteil wurde lt. Teilungserklärung keine genaue Zuordnung eines Sondernutzungsrechts an einer speziellen Gartenfläche vorgenommen.

Lt. Teilungserklärung vom 10.03.1987 besteht folgender Sachverhalt: (Ausschnitte nachstehend zitiert)

„ Besondere Vereinbarungen

Zweckbestimmung:
Das gesamte Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken. Ein Gewerbe oder eine freiberufliche Praxis dürfen nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer ausgeübt werden, es sei denn, dass dadurch keine Störungen verursacht werden (Lärm, Publikumsverkehr, etc.)

Veräußerungs- und Vermietungsbeschränkung:
Zur Veräußerung des Sondereigentums ist die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich, ausgenommen bei einer Veräußerung an Ehegatten und/oder Kinder.

Desgleichen ist die schriftliche Einwilligung aller Wohnungseigentümer zur Vermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte erforderlich, ausgenommen an Ehegatten und/oder Kinder.

Solange eine der beide Eigentumswohnungen ganz oder teilweise im Eigentum der jetzigen Eigentümer stehen, sollen Dritte, die nicht Ehegatten oder Kinder der genannten sind, von der Nutzung des im Aufteilungsplan mit „Hobbyraum“ gekennzeichneten und dem Gemeinschaftseigentum zugeordneten Kellerraum ausgeschlossen sein.

Deshalb kann die Zustimmung zur Veräußerung eines Sondereigentums ohne weitere Begründung davon abhängig gemacht werden, dass vorab der Hobbyraum in Abänderung dieser Teilungserklärung der Sondereigentumseinheit zugeordnet wird, die im Eigentum der heutigen Vertragsbeteiligten oder eines von ihnen oder ihrer Ehegatten oder Kinder verbleibt.

Die Zustimmung zur Vermietung kann von dem vorherigen Nachweis abhängig gemacht werden, dass die

Mitbenutzung des Hobbyraums durch den Mieter vertraglich ausgeschlossen ist.

Im Übrigen darf die Zustimmung zur Veräußerung oder Vermietung nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Lastentragung:
Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft einschließlich der Verwaltungskosten tragen die Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen hälftig, dies gilt nicht für die folgenden Kosten und Lasten:

a)
Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum fallenden Kosten allein, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.

b)
Die Kosten für die Heizung werden mit 60 %, die der Warmwasserversorgung mit 70 % auf den Verbrauch, im Übrigen auf die Wohnfläche umgelegt.

Im Übrigen gilt die Heizkostenverordnung, innerhalb deren Rahmen die Eigentümer auch einen anderen Verteilungsschlüssel beschließen können.

Eigentümerversammlung:
Auf das Erfordernis einer jährlichen Eigentümerversammlung wird verzichtet. “

Baujahr: ca. 1986 / 1987

Bad und WC der Hauptwohnung:
lt. Eigentümerauskunft
ca. 2021 erneuert

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Wohnfläche: ca. 133,87 qm Hauptwohnung
ca. 35,41 qm Einliegerwohnung
ca. 169,28 qm = **rd. 169 qm insg.**

(nach vorlieg. Berechnung und eigenem Aufmaß überprüft / Schrägen unter 1-2 m zu ½ gerechnet / Balkon zu ½ ger.)

Tatsächliche Miete: Die große Eigentumswohnung Nr. 2, vor Ort bestehend aus einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung, ist leerstehend. Mieten werden deshalb nicht erzielt.

Hausverwalter (Wohnungseigentumsverwalter):	Lt. Eigentümerauskunft ist kein Hausverwalter bestellt. Eine Hausgeldvereinbarung gibt es nicht. Eine Instandhaltungsrückstellung ist nicht vorhanden.
Ortsbesichtigung:	04.12.2023
Unterlagen:	amtl. Lageplan Einsicht Bauakte Planunterlagen eigenes Aufmaß Bodenrichtwert Teilungserklärung Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis zusätzl. mündl./schriftl. Angaben v. Eigentümer Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Eigent.whg.verkäufen **Anm.:** Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden. **Weitere Anmerkung:** Aus Persönlichkeitsrechten können **keine** Innenfotos der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten und in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von den Eigentümern nicht einstimmig erteilt werden konnte. Innenfotos der Wohnräume können vom Sachverständigen daher lediglich dem Gericht in einem speziellen Anschreiben als gesonderte Anlage beigefügt werden.
Anmerkung:	Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.
Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:	Der Verkehrswert (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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	Im westlichen Bereich von Griesheim, westlich der Oberndorfer Straße
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 7 km bis nach Darmstadt-Hbf. ca. 30 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Leeheim-Wolfskehlen vorh. (ca. 5 km entfernt), bzw. Darmstadt-Hauptbahnhof (ca. 7 km entfernt), überörtl. Busverbindung vorh. Straßenbahnverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 26 (in der Nähe) Anschluss Bundesautobahn A 5 (ca. 6 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen in dem Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben Vieleck unregelmäßiger Grundstückszuschnitt erhebliche Freiflächen vorhanden
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut als Wohnstraße (Stichstraße / Sackgasse)

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Nebengeb. auf Grundstücksgrenze / Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):	Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen. Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 17.02.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist. Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden. Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wert-ermittlung. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt. **Anm.:** Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich. Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grund-

wassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit bebeschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.
Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchs- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen. Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.
bis auf folgende Anmerkungen:	Genehmigt wurde urspr. eine große Wohnung im versetzt geschossigen 1. OG mit Dachboden. Die Teilungserklärung wurde entsprechend vorgenommen. Die vor Ort veränderte Einheit speziell in eine zusätzliche Einliegerwohnung im Dachboden entspricht nicht den urspr. genehmigten Bauunterlagen und dem Teilungsplan aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ein Teilbereich des Treppenpodests wurde dem Wohnungsflur der Einliegerwohnung zugeschlagen.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:	**große Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. OG**
Einteilung:	vor Ort bestehend aus:
	Hauptwohnung: (im 1.OG)
	Wohnraum 2 Schlafzimmer Flur / Diele mit Essplatz Küche / Hauswirtschaftsraum (mit Waschmaschinen- und Wäschetrockner-Anschluss) Bad / WC / Garderobe
	gr. Balkon
	Einliegerwohnung: (versetzt geschossig im 1.OG nach unten)
	Wohnraum (ohne Kochgelegenheit) 1 Schlafzimmer Bad Flur
	kl. Balkon
	Speicherraum (Abstellfläche)

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	Massivdecke
Treppen:	**Geschosstreppe:** Massivtreppe in Stahlbeton mit Natursteinbelag o.ä.
Dachkonstruktion:	Holzkonstr.
Dachform:	Satteldach, tlw. abgeschleppt
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne)
Fassaden:	Verputz als Reibeputz o.ä.
	Sockel: mit Riemchen verkleidet

Fenster:	Holzfenster mit urspr. Isolierglas (aus ca. 1986) Rollläden aus Kunststoff (Rollladengurt hängt im Schlafzi.) geringfügig Vogelschutzgitter ein Dachflächenfenster (mit innenlieg. Sonnenschutz)
Türen:	**Haustür:** Holztür mit Glasausschnitt (Sprossenteilung) **Wohnungstür:** (Hauptwhg.) Holztür furniert **Innentüren:** Holztüren als Türen mit Naturholz-Furnier tlw. Türe mit Glasfüllung mit Umfassungszargen **Eingangstür:** (Einlieger) Kunststofftür mit Glasausschnitt und verglastem Seitenteil **Garagentor:** elektr. betr. Leichtmetallgliedertor o.ä.
Elektroinstallation:	normale Wohnungsinstallation
Heizung:	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern (Küchenheizkörper mit Korrosionserscheinungen) **Heizkessel:** Fabrikat: Schäfer Heiztechnik Herstell.jahr: ca. 1986 Brenner: ca. 1987 **Öltank:** 4 Öltanks als Kunststofftanks á 2000 l (Ölwanne vorhanden)

Warmwasserversorgung:

Warmwasserbereitung über:
Heizungsanlage – zentralen Speicher
(Hauptwhg.)
Fabrikat: Schäfer Domocell
Herstell.jahr: ca. 1986

bzw. Elektroboiler
(Einliegerwhg.)

Sanitäre Einrichtungen:

WC (Hauptwhg.):
WC
kl. Waschbecken (weiße Sanitärobj.)

(gute Ausstattung und Qualität)

Bad (Hauptwhg.):
WC
Doppelwaschbecken
Badewanne (weiße Sanitärobj.)

(gute Ausstattung und Qualität)

Bad (Einlieger):
WC
Waschbecken
Dusche (weiße Sanitärobj.)

(mittlere Ausstattung und Qualität)

Fußböden:

Hauptwohnung:

Diele, Flur:
Fliesen

Wohnr./Schlafr.:
Fertigparkett o.ä.

(Parkett in Teilber. etwas ungenau abgeschliffen)

Küche:
Fliesen
(kleine Schadstellen)

Sanitärr. (Bad):
Fliesen
(großformatige Feinsteinzeugfliesen)

Sanitärr. (WC):
Fliesen
(großformatige Feinsteinzeugfliesen)

Balkon:
Klinkerplatten
(mittel)

Hauswirtschaftsraum:
Fliesen

Einlieger:

Flur:
Natursteinplatten o.ä.

Schlafr.:
Laminat

Wohnr.:
Laminat

Bad:
kleine Fliesen

Balkon:
Teppichauflage
auf Klinkerplatten o.ä., soweit überhaupt einsehbar

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz
mit Tapeten bzw. Anstrich (Raufaser)

Küche (Hauptwhg.):
im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel

(einf. Qualität und Ausstattung /
überstrichen / insg. sanierungsbedürftig)

Sanitärr./WC (Hauptwhg.):
rundum Fliesenspiegel bis ca. 1,20 m hoch

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitärr./Bad (Hauptwhg.):
Fliesenspiegel - großformatige Feinsteinzeugfliesen /
unterschiedlich hoch

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitärr./Bad (Einlieger):
rundum Fliesenspiegel / raumhoch

(mittlere Qualität und Ausstattung)

tlw. auch Ausstattung mit:
Wandholzverkleidung Schlafzi. /
im KG Wandholzverkleidung (Wandbereiche daher nicht einsehbar)

Deckenflächen:	häufiger Deckenholzvertäfelung tlw. Deckenholzverkleidung tlw. Deckenputz mit Anstrich im KG abgehängte Rasterdecke mit Hartfaserplatten o.ä. (Fabr. Odenwald o.ä.) / tlw. Betondecke
Nebenbauteile (Nebengebäude und Nebenanlagen):	**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche / des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht erfasst werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:** 2 Kellerräume, Aufteilungsplan Nr. 2 PKW-Stellplatz in der Doppelgarage, Aufteilungspl. Nr. II (als SNR) Kachelofen Wohnzimmer (mit Feuerstelle im Flur) einf. Einbauschrankteile Gartengeräteraum im EG <u>anteilige Flächen des Gemeinschaftseigentums:</u> Treppenhaus Heizraum / Öllager / Flure und Partyraum im KG 3 Nebengeb. im Garten als Lagerfläche o.ä.

Baulicher Zustand:	Entsprechend dem Alter und Zustand der Wohnung, bis auf die nachstehenden Bauschäden und Baumängel, im Wesentlichen guter bis befriedigender baulicher Zustand.
Ausstattungsstandard:	mittlerer bis guter Ausstattungsstandard

Anmerkungen:
Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.
1 = einfach
2 = mittel
3 = gut
4 = gehoben
5 = stark gehoben
Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig / gute Raumaufteilung / großzügige Räume
Belichtung und Besonnung:	gut
Blickrichtung:	hauptsächlich in den Garten und auf gegenüberliegende Gebäude
Anmerkung zum Energieausweis:	Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **Bauschäden am Sondereigentum:**	z.T. Anmerkungen direkt im Text
	insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	normale Renovierungsmaßnahmen erforderlich
	partieller Feuchteschaden an der Decke / oberer Wandbereich im Bad (Hauptwhg.)
	Fliesenboden vereinzelt mit kl. Schadstellen (partiell)
	ein Rollladengurt hängt im Schlafzi. (partiell)
	Fertigparkett o.ä. in Teilber. etwas ungenau abgeschliffen
	Heizkörper in der Küche mit Korrossionserschein.
	Wandfliesenspiegel / Tapete in Küche sanierungsbedürftig

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :
(soweit in Erfahrung zu bringen, bzw. soweit besichtigt werden konnte / tlw. verschlossene Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums / keine Gewähr für absolute Vollständigkeit der Angaben)

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Fassade in versch. Teilbereichen mit Abnutz.ersch. / Haar-Rissbildungen (mehrere Teilbereiche)

partiell Setzriss an Fassade und im KG erkennbar

überalterter Heizkessel und Warmwasserspeicher - älter als 30 Jahre - Austausch erforderlich / je nach zukünftigem Planungs- und Heizungskonzept, welches für diese Bewertung allerdings nicht unterstellt werden kann, sind völlig unterschiedliche Maßnahmen und Kosten zu erwarten / wichtiger Hinweis: daher kann hier lediglich ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden / ein genaues Planungskonzept mit differenzierter Kostenermittlung wird einem Erwerber in der Zwangsversteigerung empfohlen, der diesen Sachverhalt zusätzlich zu dem o.g. Sicherheitsabschlag in sein Gebot einpreisen sollte, da aus vorgenannten Gründen vom Sachverständigen diesbezüglich keine Haftung übernommen werden kann.

Lt. Eigentümerauskunft ist eine Instandhaltungsrückstellung nicht vorhanden.

allgemeiner wichtiger Hinweis:
Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt.
Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonplatten

großflächige Stellplatz- und Hofbefestigung
mit Betonpflastersteinen

Einfriedung tlw. durch Metallzaun mit PVC o.ä. /
Bewuchs / Maschendrahtzaun /
Stahlgeländerzaun mit Holzbeplankung

mit Hoftor in Stahlkonstr. mit Holzbeplankung
(als Schiebetor)

und Gartentor
in Stahlkonstr. mit Holzbeplankung

PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien

Brunnenanlage im Garten lt. Eigentümerauskunft

Sonstige Anlagen:

Rasenfläche mit
Strauch- und Baumbewuchs

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 50/100 Miteigentumsanteil

an dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in

64347 Griesheim, Grüner Weg 12

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG,

im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Griesheim	12804	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Griesheim	24	884	1.050 m²
Griesheim	24	800/3	192 m²
Fläche insgesamt:			**1.242 m²**

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (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."

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.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Wohnungs- und Teileigentum in erster Linie mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung (Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses). Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen anzubringenden Zu- und Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine, bzw. keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auch auf der Basis von Erfahrungswerten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarem Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Die Erfahrungswerte werden als marktübliche „Durchschnittswerte aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung begründet.

Bei Anwendung des **Ertragswertverfahrens** gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Objekte „marktorientiert“ in die Wertermittlung eingeführt werden, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen.

Vergleichswertermittlung bei Wohnungs-/Teileigentum:

Anonymisierte Zusammenstellung der Daten von Vergleichsobjekten aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Landkreis Darmstadt-Dieburg aus den Jahren 2021-2022:

Stadt	Straße	Wohneinheiten	Baujahr	Etage	Ausstattung	qm	€/qm	Datum
Griesheim	Am Bahnhof	6	1995	DG	3,0	70,6	3.968	2021
Griesheim	Sandgasse	5	1993	1.OG	2,2	70,3	4.623	2021
Griesheim	Freiligrathstraße	2	1977	-	1,8	151,0	2.927	2021
Griesheim	Freiligrathstraße	2	1977	-	1,8	61,0	3.409	2021
Griesheim	Hausweg	6	1991	2.OG	2,5	74,0	3.039	2022
Griesheim	Am Bahnhof	6	1996	2.OG	-	102,7	3.709	2022
Griesheim	Schönweibergasse	5	1984	EG	2,5	84,2	2.969	2022
Griesheim	Schönweibergasse	5	1984	1.OG	2,5	84,2	2.969	2022

Kaufpreise von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung:

Die aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses entnommenen Vergleichskaufpreise stammen aus der Zeit von 2021 bis 2022 und lagen in einer Spanne von 2.927 €/qm bis 4.623 €/qm. Im Mittel wurden für vergleichbare Objekte in der näheren Umgebung des zu bewertenden Objektes 3.452 €/qm erzielt.
Eliminiert man aus Sachverständigensicht die niedrigsten und höchsten Werte (höher als + 30% bzw. niedriger als - 30% vom errechneten Mittelwert) als sog. Ausreißer, ergeben sich i.M. rd. **3.284 €/qm**.

Verkaufsangebote: (Quelle www.immobilienscout24.de)

Verschiedene Verkaufsangebote in der näheren Umgebung liegen von ca. 2.624 €/qm bis ca. 4.338 €/qm. Im Mittel ergeben sich bei 8 Kaufangeboten 3.337 €/qm.
Allerdings kann man davon ausgehen, dass ein realistisch erzielbarer Kaufpreis ca. 10% unter den Kaufangeboten liegt, d. h. 3.337 €/qm (-) 10 % = **3.003 €/qm**.

zunächst ermittelter Zwischenwert
aus vorstehenden Vergleichswerten: **3.144 €/qm**

Zu- oder Abschläge vom zunächst ermittelten Zwischenwert wegen:

Abweichung von der Lage: %
Abweichung vom Baualter: %
Abweichung von der Ausstattung: %
Abweichung von der Wohnungsgröße: - 5 %
Abweichung von der Anzahl der Wohneinheiten + 4 %
Abweichung vom Jahr der Vergleichskaufpreise: - 9 %
(bzgl. stagnierender, bzw. gestiegener, bzw. gefallener Preise)
(Preisverfall wegen steigender Baukosten und Bauzinsen /
lt. statistischem Bundesamt Wiesbaden derzeitiger Preisrückgang bei Eigentumswohnungen in Metropolen im Rhein-Main-Gebiet um ca. 9,8 % gegenüber Vorjahresquartal / im Gut. werden - 9 % angesetzt)

Abweichung vom Unterhaltungszustand:
(Bauschäden/Baumängel und wirtschaftl. Wertminderung, falls vorhanden, wird im nächsten Abschnitt berücksichtigt)

Zwischensumme - 10 %

ermittelter Zwischenwert: 2.830 €/qm

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahrs, des Standards, des Zustands und der Größe der Bewertungseinheit wird zunächst ein Wert von 2.830 €/qm als angemessen angesetzt.

d.h.:

169 qm Wohnfläche x 2.830 €/qm =	478.270 €

zzgl. Einzelbauteilen, die nicht in dem vorstehenden Wert enthalten sind

2 Kellerräume, Aufteilungsplan Nr. 2	4.000 €
PKW-Stellplatz in der Doppelgarage, Aufteilungspl. Nr. II (als SNR)	9.000 €
Zeitwert Kachelofen Wohnzimmer	5.000 €
einf. Einbauschrankteile	500 €
Gartengeräteraum im EG	1.500 €
anteilige Flächen des Gemeinschaftseigentums:	
Treppenh. / Heizr./Öllager/Flure/Partyr. im KG	8.000 €
3 Nebengeb. im Garten als Lagerfläche o.ä.	2.000 €
Zwischensumme	30.000 €

vorläufiger Vergleichswert	508.270 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	. / . €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	508.270 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden am Gemeinschaftseigentum anteilig ca. (unter Berücksicht.d.**nicht** vorh.Instandhaltungsrücklage)	- 30.000 €
- Baumängel bzw. wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum ca.	- . / . €
- Wertminderung wegen Bauschäden am Sondereigentum ca.	- 8.000 €
Zwischensumme	- 38.000 €
Vergleichswert	470.270 €
Vergleichswert der Bewertungseinheit gerundet	**470.000 €**

Der Vergleichswert der Sondereigentumseinheit entspricht einem marktgerechten Preis von ca. 2.781 €/qm, was für das vorliegende Bewertungsobjekt angemessen ist.

Der hier ermittelte Vergleichswert der Bewertungseinheit wird im Folgenden durch das **Ertragswertverfahren** als weiteres vergleichendes Wertermittlungsverfahren geprüft.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **875,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche EFH / ZFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche EFH / ZFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.242 m²
Abschlag als wirtschaftliche Wertminderung	=	10 % Abschlag wg. fehlender Zuordnung eines spez. Sondernutz.rechts an der Gartenfläche
Abschlag für das hintere Flurstück	=	1 % Abschlag für das hintere kl. Flurstück in einer leicht niedrigeren Richtwertzone

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**875,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.12.2023	×	1,12	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche EFH / ZFH	Wohnbaufläche EFH / ZFH	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	980,00 €/m²	
Fläche (m²)	400	1.242	×	0,92	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Abschlag als wirtschaftliche Wertminderung	keine Angabe	10 % Abschlag wg. fehlender Zuordnung eines speziellen Sondernutz.rechts an der Gartenfläche	×	0,90	
Abschlag für das hintere Flurstück	keine Angabe	1 % Abschlag für das hint. kl. Flurstück in einer leicht niedrigeren Richtwertzone	×	0,99	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 803,33 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 803,33 €/m²**	
Fläche	× 1.242 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 997.735,86 € **rd. 998.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 insgesamt **998.000,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	**Index**
Wertermittlungsstichtag	04.12.2023	260,50
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,12**

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	1.242,00	0,92
Vergleichsobjekt	400,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,92**

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	998.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 50/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	499.000,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 499.000,00 € **rd. 499.000,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 **499.000,00 €**.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnhaus)	1	Whg. Nr.2 im 1.OG	169,00		10,50	1.774,50	21.294,00
		Pkw-Stellplatz in Garage				60,00	720,00
		Pkw-Stellplatz im Freien				25,00	300,00
		Zuschlag für ant. Außenanl.				60,00	720,00
Summe			169,00			1.919,50	23.034,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Vergleichsmieten liegen gemäß Sprengnetter-Mietdatenportal im Bereich von 10,33 - 11,76 €/m². Aufgrund der absoluten Übergröße der Wohneinheit Nr. 2 mit 169 m² werden 10,50 €/m² als angemessen angesetzt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**23.034,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**20,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	**–**	**4.606,80 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**18.427,20 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **3,50 %** von **499.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**17.465,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**962,20 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **3,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **47** Jahren Restnutzungsdauer	**×**	**22,899**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**22.033,42 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**499.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**521.033,42 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**521.033,42 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**–**	**38.000,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**483.033,42 €**
	rd.	**483.000,00 €**

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) nach Aufmaß durchgeführt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

GND = 80 Jahre

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

GND = 80 Jahre

Baujahr ca. 1986 / 1987,

Bad und WC der Hauptwhg. ca. 2021 erneuert lt. Eigent.auskunft

als fiktives Baujahr = ca. 1990 geschätzt

fiktives Alter = 33 Jahre

RND = 47 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden am Gemeinschaftseigentum anteilig ca. (unter Berücksicht.d.**nicht** vorh.Instandhaltungsrücklage)	- 30.000 €
- Baumängel bzw. wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum ca.	- . / . €
- Wertminderung wegen Bauschäden am Sondereigentum ca.	- 8.000 €
Zwischensumme	- 38.000 €

Verkehrswert

Eigentumswohnungen werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **470.000 €** ermittelt.

Der unterstützende **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **483.000 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

Vergleichswert = 470.000 € x 70 % = 329.000 €

Ertragswert = 483.000 € x 30 % = 144.900 €

Verkehrswert = 473.900 € **= rd. 474.000 €**

Der **Verkehrswert** für den 50/100 Miteigentumsanteil

an dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in

64347 Griesheim, Grüner Weg 12

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG,

im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Griesheim	12804	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Griesheim	24	884, 800/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 mit nach oben gerundet

475.000 €

in Worten: vierhundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:
Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

[1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung

[2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung

[3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:
Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:
Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten),
Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:
ImmoWertV (2021)

KLEIBER:
Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:
Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :
Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:
Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:
Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:
Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)
Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO
Baunutzungsverordnung

WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG
Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht

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

EnEV
Energieeinsparungsverordnung
(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010

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

WoFlV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

Anlagen zum Objekt:

für die große Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss in

64347 Griesheim, Grüner Weg 12

1. **Karten**
2. **Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
3. **Fotos**

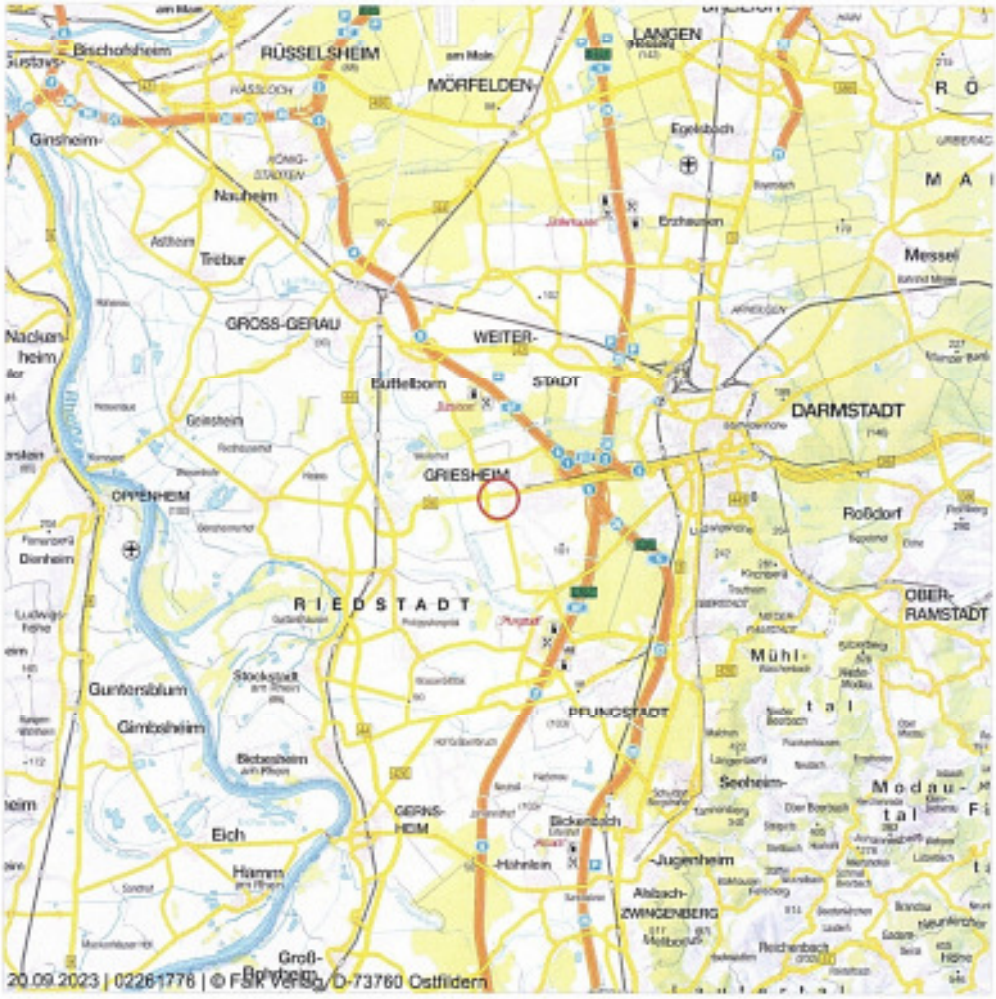
Hinweis:
Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.
Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karten sind lizensiert.
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist skizziert

Übersichtskarte MairDumont

64347 Griesheim . Hess, Grüner Weg

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:300.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckliezenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:300.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Beobstellung 02261776 vom 20.09.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist öffentlich

Regionalkarte MairDumont

64347 Griesheim . Hess, Grüner Weg 1

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckl izenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Expose genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

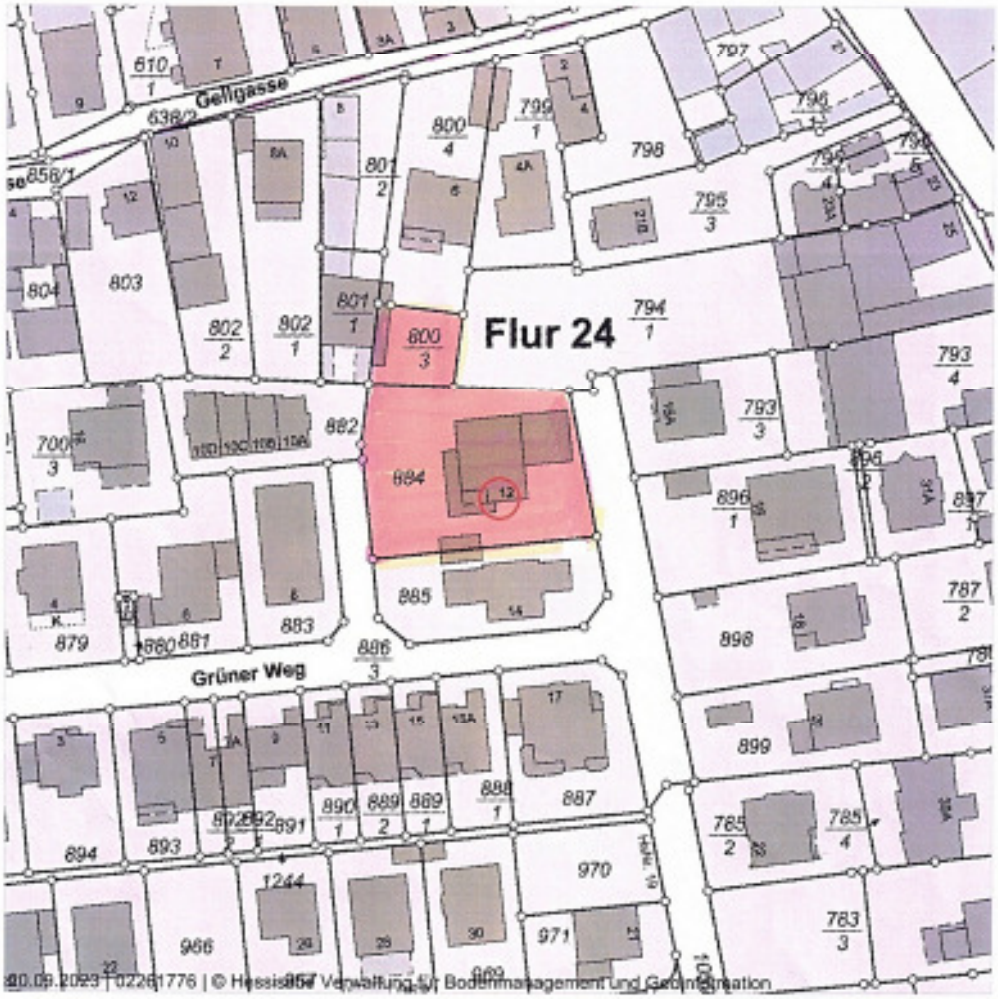
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizensiert

Liegenschaftskarte Hessen

64347 Griesheim . Hess, Grüner Weg

geoport



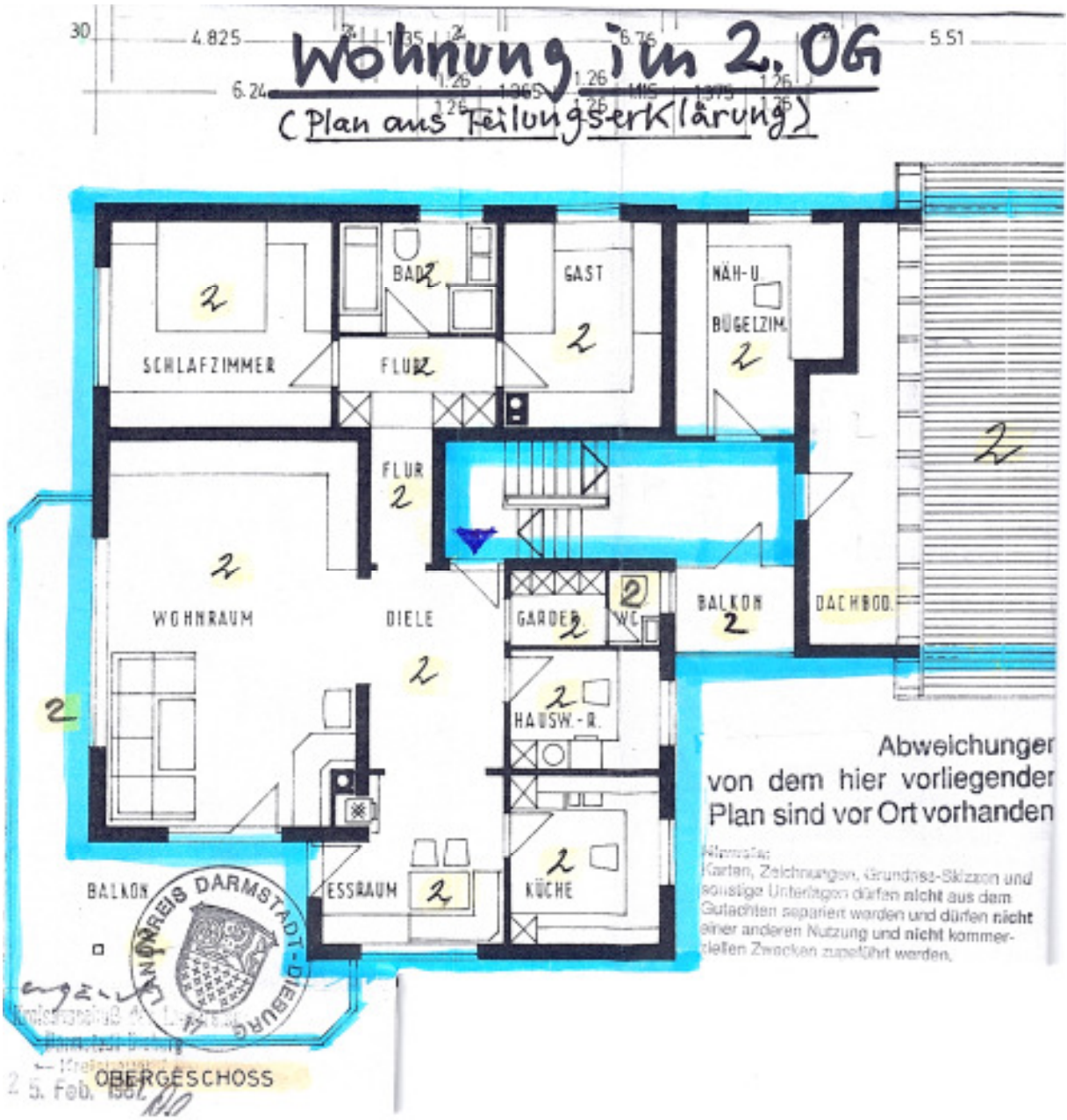
20.09.2023 | 02261776 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

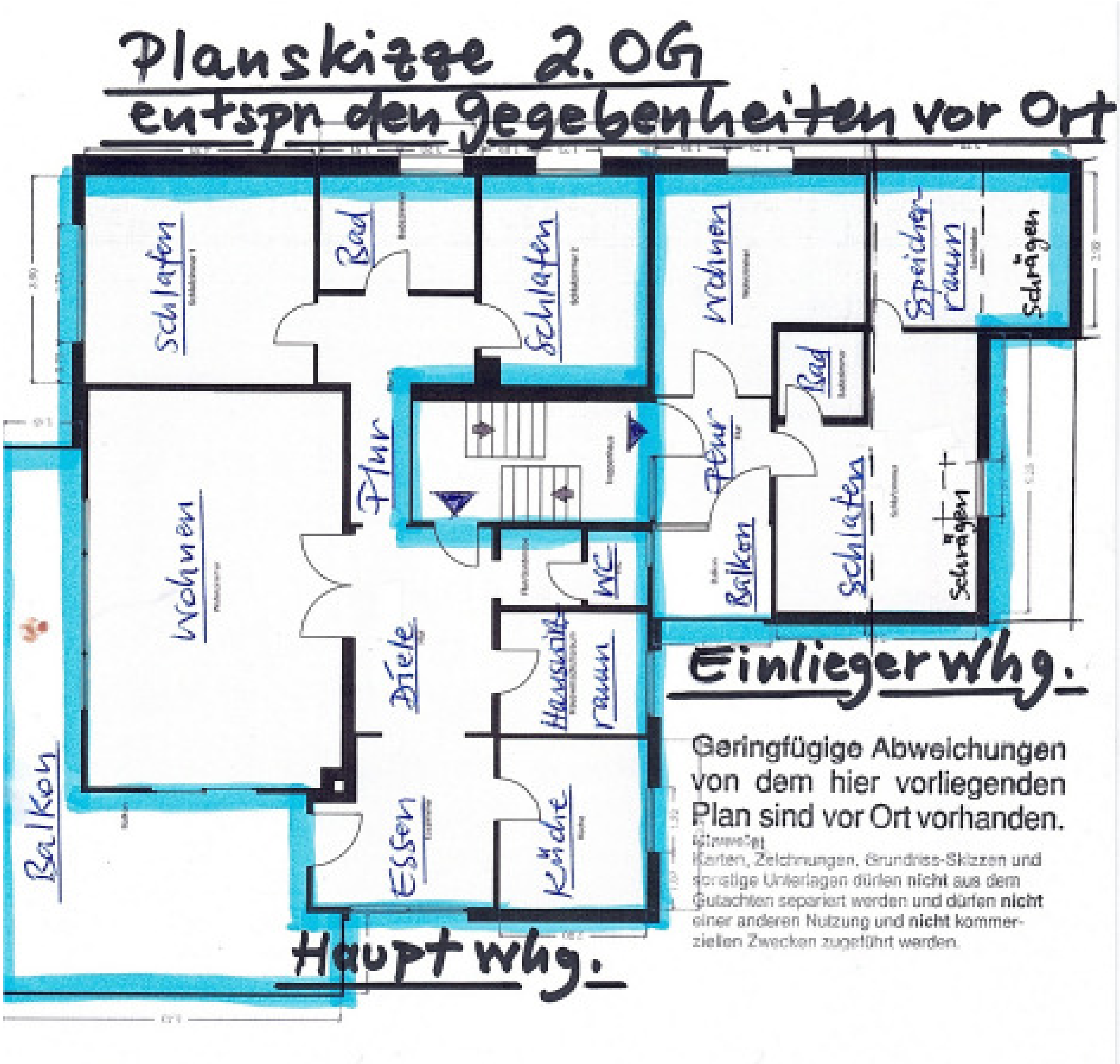
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

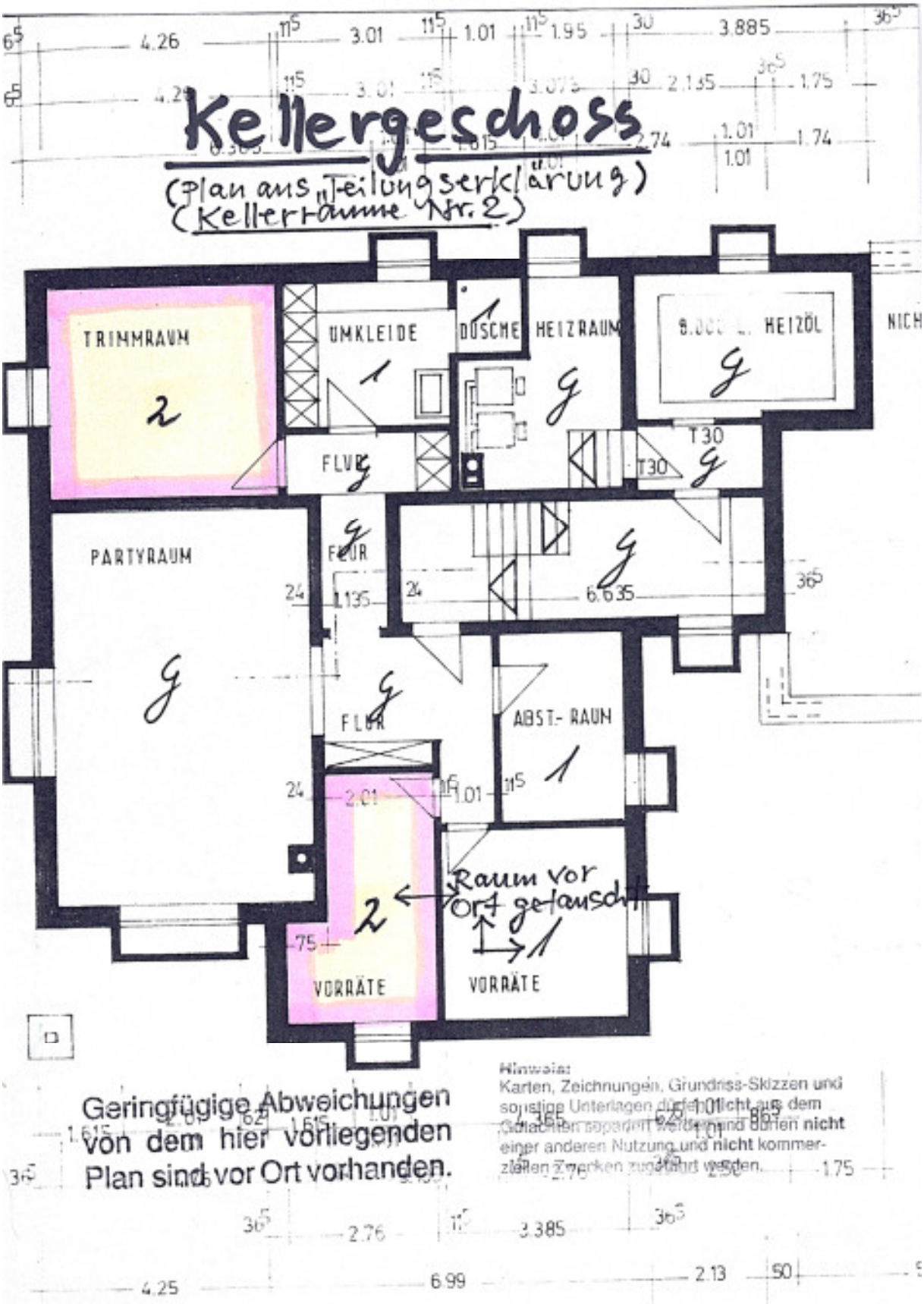
0 100 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

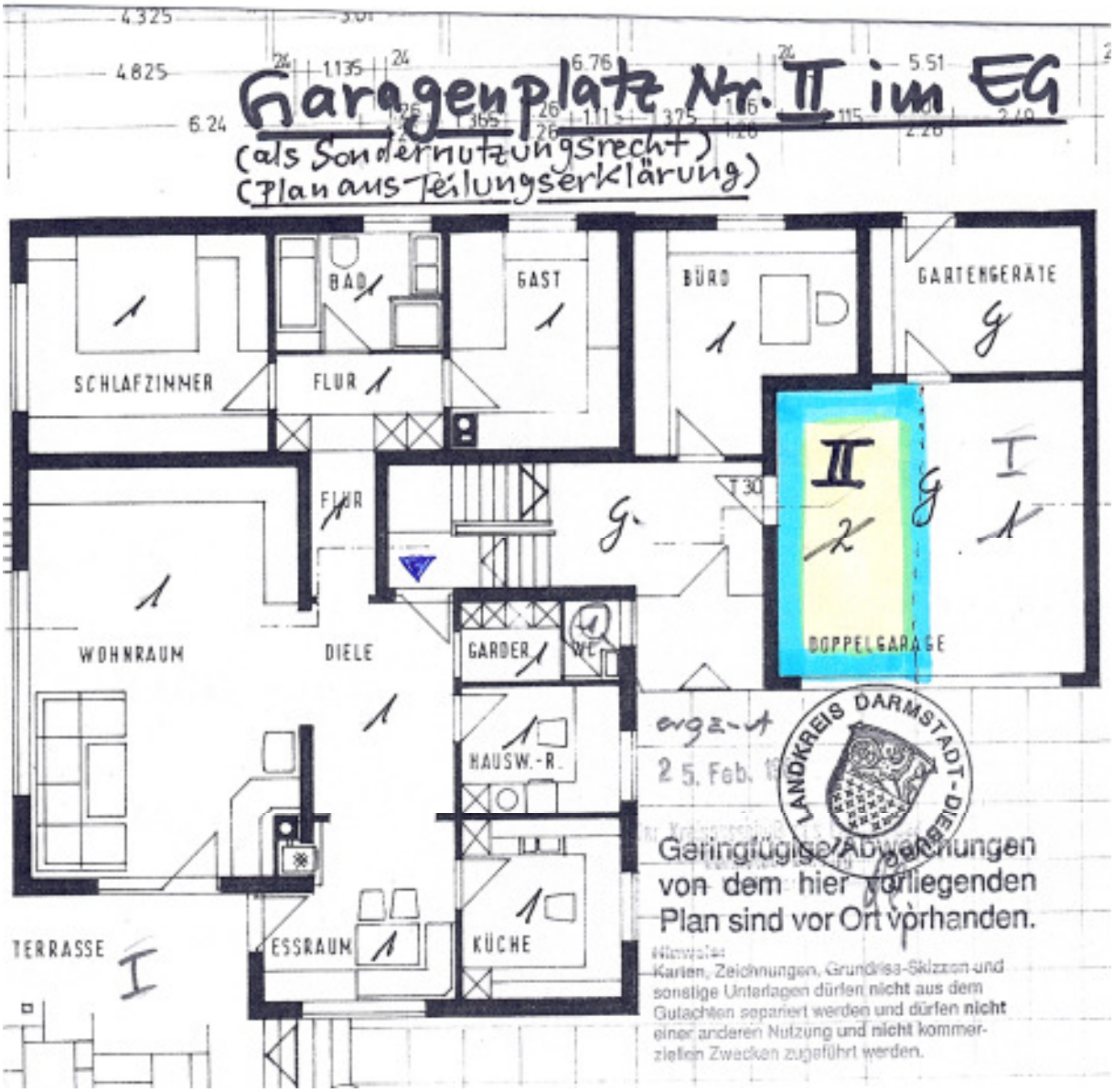
Datenquelle
ALKIS Hessen , Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0, Daten verändert


Wohnung im 2. OG
(Plan aus Teilungserklärung)
SCHLAFZIMMER
BAD
FLUR
GAST
NÄH-U.
BÜGELZIM.
FLUR
WOHNRAUM
DIELE
GARDE
WC
BALKON
DACHBOD.
HAUSW.-R.
BALKON
ESSRAUM
KÜCHE
OBERGESCHOSS
Abweichungen
von dem hier vorliegender
Plan sind vor Ort vorhanden
Hinweise:
Garten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und
sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem
Gutachten separiert werden und dürfen nicht
einer anderen Nutzung und nicht kommer-
ziellen Zwecken zugeführt werden.


Planskizze 2.OG
entspr den Gegebenheiten vor Ort
Schlafen
Bad
Schlafen
Wohnen
Speicherraum
Schrägen
Wohnen
Flur
Flur
Bad
Schlafen
Schrägen
WC
Balkon
Diele
Hauswirtschaftsraum
Einlieger Whg.
Balkon
Essen
Küche
Haupt Whg.
Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.
Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.


Kellergeschoss
(Plan aus „Teilungserklärung)
(Kellerräume Nr. 2)
TRIMMRAUM
2
UMKLEIDE
1
DUSCHE
HEIZRAUM
HEIZÖL
NICH
FLUR
T30
PARTYRAUM
FLUR
FLUR
ABST.- RAUM
1
2
Raum vor Ort getauscht
1
VORRÄTE
VORRÄTE
Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.
Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Architektur-/ Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Architekt Jörg Hoffmann
55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57



Zugangsansicht mit gr. Wohnung im 1.OG

Gartenansicht mit großer Wohnung im 1.OG

Gartenansicht

Doppelgarage (mit Stellplatz Nr. II)

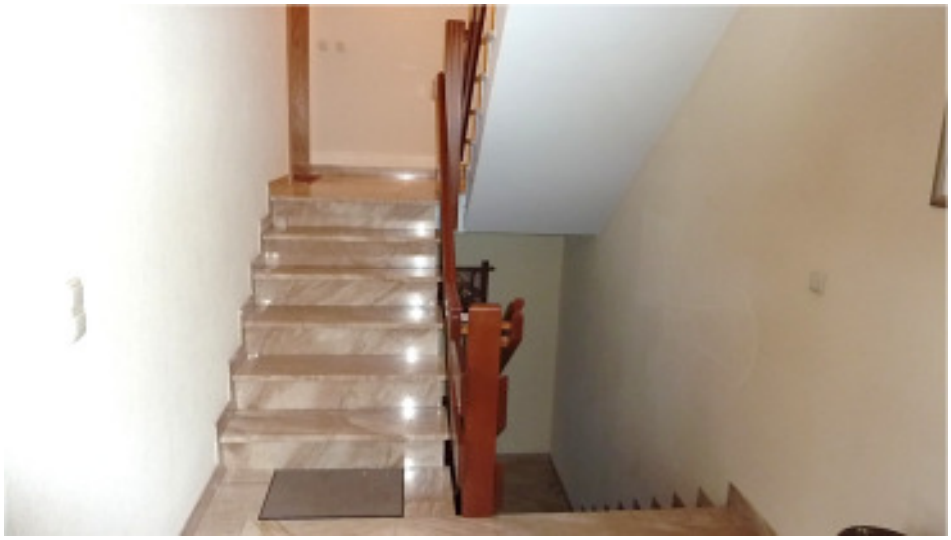
Zugangsbefestigung zum Eingang zur Garage

Hauseingang (links) / Garage (rechts)

PKW-Stellplatz Nr. II (links in der Doppelgarage)

versch. Haar-Rissbildungen an der Fassade

versch. Haar-Rissbildungen an der Fassade



Treppenhaus

Wohnungseingang Einlieger auf versetzt geschossigem Treppenpodest

Wohnungseingang Hauptwhg. im 1.OG

anteiliges Nebengebäude

Blick in Teilgartenbereich mit anteiligem Nebengebäude

anteiliges Nebengebäude

Kellerwandbereich mit Setzriss

hinterer Kellerraum Nr. 2

allg. Heizraum im KG

Öllagerraum im KG