

Hans Elmshäuser

Freier Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden



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

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Auftraggeber: Amtsgericht Marburg
Universitätsstraße 48
35037 Marburg

Objektanschrift: Hinterfeld 14-14 c
35043 Marburg-Bauerbach

Art des Objektes: Eigentumswohnung mit vier Zimmern, Küche, Bad und WC („nach WEG geteiltes Reihenmittelhaus“ Hinterfeld 14 b)

Wertermittlungsstichtag: 14. September 2023

Qualitätsstichtag: 14. September 2023

besichtigt am: 14. September 2023

Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerungssache 83 K 3/23

Bodenwertanteil: 68.500,- €

Ertragswert: 340.000,- €

Sachwert: 340.000,- €

Verkehrswert: 340.000,- €

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

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	4
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulisten	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bodenbeschaffenheit	6
3.4	Grundstücksgestalt	6
3.5	Erschließungszustand	6
3.6	Baubeschreibung	7
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung	7
3.6.2	Baujahr	7
3.6.3	Gebäudebeschreibung	7
3.6.4	Beschreibung des Sondereigentums	7
3.7	Außenanlagen	9
3.8	Besondere Einrichtungen	9
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
3.9.1	Grundrissgestaltung	11
3.9.2	Geschoss Höhen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	12
4.4	Bodenwertermittlung	13
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	14
4.5	Ertragswertermittlung	14
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.5.3	Ertragswertberechnung	17
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	18
4.6	Sachwertermittlung	22
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.6.3	Sachwertberechnung	25
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.7	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Weitere verwendete Quellen	32

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift Hinterfeld 14 b
35043 Marburg-Bauerbach

Grundbuch von Bauerbach
Blatt 848 Ifd. Nr. 1

Gemarkung Bauerbach

Flur 1 Flurstück 267

Grundstücksgröße 1.335 m²

Miteigentumsanteil	250/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen bebst Speicher und der Garage der Nr. 3 des Aufteilungsplans. Es besteht Sondernutzungsrecht an der Freifläche und dem Pkw-Stellplatz sowie an allen konstruktiven Teilen des Gemeinschaftseigentums an dem Reihenhaus, in dem sich die zu diesem Wohnungseigentum gehörenden Räume befinden, im Aufteilungsplan mit 3 bezeichnet.
--------------------	--

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 23.02.2023)

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der Ifd. Nr. 2 die folgende Eintragung vorhanden:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Keine Eintragung im Baulistenverzeichnis der Stadt Marburg (telefonische Auskunft vom 28.09.2023).

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	reines Wohngebiet (WR)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Bauerbach, die Entfernung zum direkten Ortskern beträgt ca. 500 m., Bauerbach hat ca. 1.600 Einwohner, die Stadt Marburg einschließlich der Stadtteile hat ca. 79.000 Einwohner. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden, dieser kann z.B. in Großseelheim oder Ginseldorf gedeckt werden, der darüber hinaus gehende Bedarf kann z.B. in Marburg und Kirchhain gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage von Bauerbach ist mittel, Bauerbach liegt ca. 7 km von Marburg entfernt, die Entfernung zu den Lahnbergen Uniklinikum Universitätsinstituten beträgt ca. 4 km. In Marburg bestehen B3A- und Eisenbahn-Anschlüsse. Bauerbach hat Busverbindung nach Marburg.
Himmelsrichtung	Die zu bewertende Wohnung („Reihenmittelhaus“) ist nach Südwesten und Nordosten hin orientiert.
Beeinträchtigungen	keine
benachbarte störende Betriebe	keine

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Bebauungsplan Nr.13/3 – 3. Änderung der Stadt Marburg, rechtsverbindlich seit 1998 als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Zulässig ist eine zweigeschossige offene Bauweise mit maximal sechs Wohneinheiten, Dachform Satteldach mit Dachneigungen zwischen 28° bis 35°. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,60.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

Das Bewertungsgrundstück ist nach Südosten hin einfallend.

Baugrund

Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form

unregelmäßig, annähernd trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen. Die an das „Reihenmittelhaus“ angrenzende Freifläche, an der ein Sondernutzungsrecht besteht, hat ebenfalls einen trapezförmigen Zuschnitt mit einer Größe von um 250 m².

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Bei der Straße Hinterfeld handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße (Sackgasse mit Wendehammer), die mit Verbundsteinpflaster befestigt ist, straßenseitig sind Kfz-Stellplätze angelegt.

Südwestlich des Bewertungsgrundstücks verläuft ein mit Betonverbundsteinpflaster befestigter Fußweg zur Straße Lohgarten, über den die fußläufige Erschließung des Sondereigentums erfolgt.

Versorgung

Vorhanden sind Wasser, Strom, Erdgas, Glasfaser und Telefon.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt an den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Reihenhausanlage mit vier „nach WEG geteilten Reihenhäusern“
Zweckbestimmung	Eigentumswohnung mit vier Zimmern, Küche, Bad und WC („Einfamilien-Reihenmittelhaus“)

3.6.2 Baujahr

Baujahr (laut Bauunterlagen)	ca. 2000
------------------------------	----------

3.6.3 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsobjekt hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände augenscheinlich massiv in Mauerwerk, Geschossdecke wahrscheinlich aus Stahlbeton, zimmermannsmäßige Holzsatteldachkonstruktion mit einer Betondachsteineindeckung, beidseitig jeweils zwei Satteldachgauben. Rückwärtig ist die Dachkonstruktion oberhalb einer Art Wintergartenkonstruktion verlängert.

Die Außenfassade besteht im Außenwandsockelbereich aus einem glatten Putz und darüber aus einem Rauhputz mit Anstrich.

Die Fenster bestehen aus bauahrestypischen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, teilweise haben diese in den Scheibenzwischenräumen liegende Sprossen, die Fenster haben Kunststoffrollläden (nicht im Wintergarten).

3.6.4 Beschreibung des Sondereigentums

Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung handelt es sich um das „Reihenmittelhaus“ Hinterfeld 14 b.

Erdgeschoss:

Hauseingangstürelement als Kunststofftürblatt mit Ornamentglaslichtausschnitt, normaler Beschlag.

Diele und Flur mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Innentüren aus glatten weißgestrichenen Holztürblättern mit Holzzargen, normale Beschläge.

Küche mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, im Küchenarbeitsbereich Fliesenspiegel, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Vorhanden sind ein Spül- und ein Elektroherdanschluss. Die aufgestellte Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Abstellraum (Speisekammer) mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung.

WC mit Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung sowie elektromotorische Ablufteinrichtung. Vorhanden sind ein Stand WC, ein Waschtisch und ein Waschmaschinenanschluss, baujahrestypische normale sanitäre Ausstattung.

Wohnzimmer mit Holzparkettfußboden, Wände und Decke bzw. Dachschräge im Bereich des Wintergartens Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Dachgeschoss:

Treppe vom Erd- zum Dachgeschoss als zweimal viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, zum Treppenhaus hin Stahlharfe, wandseitig Holzhandlauf, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, elektrische Beleuchtung von den angrenzenden Fluren her.

Flur mit Fliesenbodenbelag, sonst wie zuvor im Treppenhaus beschrieben.

Innentüren im Dachgeschoss in vergleichbarer Ausführung wie zuvor im Erdgeschoss beschrieben.

Badezimmer mit Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Dachschräge und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein wandhängendes WC, eine Sechseckkörperperformbadewanne, ein Waschtisch mit Unterschränken und eine Einbauduschwanne mit Kunststoffduschabtrennung, normaler baujahrestypischer sanitärer Ausstattungsstandard.

Im Badezimmer befindet sich in einem mit einer Leichtbauständerwand Konstruktion abgeteilten Raum die Heizungsanlage des Gebäudes. Es handelt sich um eine Junkers Erdgastherme mit untergestelltem Warmwasserbereiter. Über dieser Therme erfolgen die Beheizung und Warmwasserbereitung des Gebäudes, die Beheizung erfolgt über Stahlblechheizkörper.

Die beiden Kinderzimmer sind vergleichbar ausgestattet mit Laminat Bodenbelag, Wände, Dachschrägen und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Ausstattung.

Elternschlafzimmer mit Holzparkettfußboden, sonst gleiche Ausstattung wie die der zuvor beschriebenen Kinderzimmer.

Spitzboden:

Zum Spitzboden gelangt man vom Dachgeschossflur über eine Bodeneinschubtreppe. Der Spitzboden hat einen Holzspanplattenbelag oberhalb der Kehlbalkendecke, Giebelwände Putz, Dachschrägen gleich Unterseite der Dachkonstruktion mit Dampfbremsfolie, normale elektrische Beleuchtung.

Garage:

Bei der im Sondereigentum stehenden Garage handelt es sich um eine eingeschossige, massiv in Mauerwerk errichtete Garage mit Flachdachkonstruktion mit nicht einsehbarer Abdichtung. Die Garage hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Wände massiv in Mauerwerk, Holzflachdachkonstruktion mit nicht einsehbarer Abdichtung.

Die Außenfassade entspricht in ihrer Gestaltung der des Wohnhauses.

Die Garage hat ein handelsübliches Stahlblechschwingtor mit elektrischem Antrieb, einen Estrichfußboden ohne Belag, Wände Putz, Decke gleich Unterseite der Dachkonstruktion (Deckenbalken mit darauf verlegter Holzbrettschalung), normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung.

3.7 Außenanlagen

Die gemeinschaftlich genutzten Grundstücksfreiflächen im Bereich der Garagen sind mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

Freifläche „Sondernutzungsrecht“:

Die zum Fußweg, über den die Erschließung des Wohnhauses erfolgt, gelegene Freifläche ist mit einer Buchsbaumhecke eingefriedet, die Gartenfläche besteht teilweise aus Rasen und teilweise aus einem Pflanzbeetstreifen, näher ans Haus gerückt ist eine Koniferenhecke als Sichtschutz ausgeführt. Der Fußweg zum Hauseingang und die Freifläche vor dem Gebäude sind mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

Die rückwärtige Grundstücksfreifläche ist ebenfalls gärtnerisch angelegt, an der Grundstücksgrenze sind teilweise Büsche, Sträucher und Koniferen angepflanzt, die Freifläche besteht überwiegend aus Rasen, integriert sind hier einige Büsche und Sträucher sowie Obstbäume. An den rückwärtigen Wintergarten grenzt eine mit einfachen Betonplatten befestigte Terrassenfläche an. Angrenzend an das Gebäude ist ein Kiesstreifen angelegt.

Die Außenanlagen haben einen mittleren Ausstattungsstandard und befinden sich in einem normalen Unterhaltungszustand.

3.8 Besondere Einrichtungen

Keine. Die vorhandene Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibung unter 3.6.3, die Beschreibung des Sondereigentums unter 3.6.4 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

In der vorliegenden Wertermittlung wird die folgende Wertminderung aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-7.000,00 €
• Heizungsanlage (23 Jahre alt) kurzfristig modernisierungsbedürftig	-7.000,00 €
Summe	-7.000,00 €

Das gemeinschaftliche Eigentum befindet sich in einem normalen Unterhaltungszustand ohne wertrelevanten Instandhaltungsbedarf.

Laut den vorliegenden Protokollen der Eigentümersammlungen 2019, 2021 und 2022 sind neben der Erneuerung des Heizkessels keine weiteren Instandhaltungsmaßnahmen geplant, die über die vorhandene Instandhaltungsrücklage hinausgehen. Da laut Hausverwaltung in der Instandhaltungsrücklage immer ein Sockelbetrag von ca. 5.000,- € verbleiben soll, ist diese neben der Erneuerung der Entwässerungsrinne vor der Tiefgaragenzufahrt nicht ausreichend für die Erneuerung des Heizkessels. Die über die Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage hinausgehenden, über eine Sonderumlage zu begleichenden Kosten werden ohne Gewähr auf Richtigkeit (eine Auftragsvergabe ist bisher nicht erfolgt, derzeit werden Angebote eingeholt) mit 10.000,- € geschätzt.

Bezüglich des Sanierungsbedarfs an der Fachdachdachabdichtung der Tiefgarage ist seitens der Eigentüergemeinschaft noch kein Beschluss gefasst.

Bezüglich des Sondereigentums sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, da sich dieses in einem normalen Unterhaltungszustand ohne wertrelevanten Instandhaltungsbedarf befindet.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die

Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

Laut dem in der Anlage beigefügten Energieausweis hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch einschließlich Warmwasserbereitung von 128,3 kWh/(m² x a).

In der vorliegenden Wertermittlung wird eine Erneuerung der 23 Jahre alten Heizungsanlage als bereits durchgeführt unterstellt, was eine Energieeinsparung nach sich ziehen wird. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung einer Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft ist kein Verwalter bestellt. Da nach § 3 der Anlage 2 der Teilungserklärung die jeweiligen Eigentümer der „Quasi-Reihenhäuser“ auch auf das gemeinschaftliche Eigentum der jeweiligen Gebäudeteile entfallenden Instandsetzungs- und Reparaturkosten alleine zu tragen haben, besteht auch keine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage.

3.9.1 Grundrissgestaltung

Das „Reihenmittelhaus“ hat eine zweckmäßige heutigen Ansprüchen genügende Grundrissgestaltung mit jedoch einem relativ kleinen Kinderzimmer (9,87 m²). Im Erdgeschoss befinden sich Diele, WC, Küche, Abstellraum (Speisekammer) und Wohnzimmer (mit „Wintergarten“) und im Dachgeschoss befinden sich Flur, drei Zimmer und Bad. Die Wohnfläche beträgt (ohne Terrasse) ca. 133 m². Die Grundrissgestaltung ermöglicht eine nachhaltige Nutzung als Einfamilienhaus. Sowohl die Vermietbarkeit als auch die Veräußerbarkeit sind als gegeben zu betrachten.

3.9.2 Geschosshöhen

Die Geschosshöhen entsprechen den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und sind nutzungsentsprechend.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 250/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienreihenhaus bebauten Grundstück in 35043 Marburg-Bauerbach, Hinterfeld 14 – 14 c verbunden mit dem Sonderertrag an den Wohnräumen nebst Speicher („Reihenmittelhaus“ Hinterfeld 14 b) und der Garage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bauerbach	848	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bauerbach	1	267

Fläche
1.335 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Da für vergleichbare Eigentumswohnungen keine ausreichende Anzahl an aktuellen Vergleichspreisen vorliegt, erfolgt vorliegend die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.335 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2023 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)	=	185,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.09.2023	× 1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 205,35 €/m ²		
Fläche (m ²)	700	1.335	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 205,35 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 205,35 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	– 0,35 €/m ²	E4
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 205,00 €/m²	
Fläche	× 1.335 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 273.675,00 € <u>rd. 274.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2023 insgesamt **274.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2022 wurden aus Verkäufen der Jahre 2020 und 2021 abgeleitet. Seitdem sind Bodenwertsteigerungen feststellbar, so dass in Anlehnung an den vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Index für baureifes Land ein Zuschlag in Höhe von 11% auf den Bodenrichtwert erfolgt.

E2

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

E3

Das Bewertungsgrundstück hat mit einer Grundstücksgröße von 1.335 m² zwar eine größere Grundstücksfläche als das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m², aufgrund der vorhandenen Bebauung mit vier „Reihenhäusern“ erfolgt bezüglich der größeren Grundstücksgröße keine Anpassung des Bodenrichtwertes.

E4

Rundung

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 250/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	274.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	274.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 250/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	68.500,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 68.500,00 € rd. 68.500,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.09.2023 **68.500,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Reihenhausanlage)	1	EFH EG+DG	133,00		-	1.050,00	12.600,00
Wohnungseigentum (Garage)	1	Garage EG		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			133,00	1,00		1.100,00	13.200,00

Laut dem mir vorliegenden Mietvertrag beträgt seit dem 21.11.2018 die Netto-Kaltmiete des Bewertungsobjektes 1.100,- €/Monat, so dass ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB möglich wäre. Vorliegend wird unterstellt, dass ein Mieterhöhungsverlangen erfolgreich wäre und die „tatsächliche“ Miete kurzfristig auf das Niveau der angesetzten marktüblichen Miete, dies auch unter Berücksichtigung der in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellten Erneuerung der Heizungsanlage, angepasst werden kann. Die Mietabweichung bleibt daher in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt..

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Reihenhausanlage)	1	EFH EG+DG	133,00		9,20	1.223,60	14.683,20
Wohnungseigentum (Garage)	1	Garage EG		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			133,00	1,00		1.273,60	15.283,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 2.083,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.283,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.373,26 €
jährlicher Reinertrag	= 12.909,94 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,90 % von 68.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.986,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.923,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,486
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 278.394,79 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 68.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 346.894,79 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 346.894,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 339.894,79 €
	rd. 340.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses [7],
- aus dem Mietwertkalkulator für Wohnraum 2023 [8],
- aus dem IVD-Immobilienpreisspiegel Hessen 2022/2023 [9] und
- anhand von Maklerrecherchen

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

Das zu bewertende „Reihenmittelhaus“ hat einen weitgehend baujahrestypischen überwiegend mittleren bis teilweise gehobenen (Parkettfußböden) Ausstattungsstandard von 3,0 nach NHK 2010 und ist damit in der vorliegenden Lage mit einem guten Wohnwert einzustufen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Marburg hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 [7] für die Marburger Außenstadtteile eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,70 €/m² (Standardabweichung +/- 1,55 €/m²) bei einer Wohnfläche von 80 m² veröffentlicht (abgeleitet aus 28 Mietwertangaben für den Zeitraum 2021 – 2022).

Nach dem Mietwertkalkulator für Wohnraummieten 2021 (MiKa) des Gutachterausschusses des AfB Marburg [8] ergibt sich in Bauerbach unter der Berücksichtigung des Gebäudealters und des Bodenwertniveaus bei einer Wohnfläche von 130 m² bei einem Ausstattungsstandard von 3,0 eine Wohnungsmiete von 8,35 €/m².

Im IVD-Immobilienpreisspiegel Hessen 2022/2023 [9] sind für Wohnungen in Marburg mit einer Größe von 70 m² und Fertigstellung nach 1948 die Mieten bei einem guten Wohnwert in einer Bandbreite zwischen 8,60 €/m² bis 10,20 €/m² angegeben.

In Anlehnung an die vorstehenden Mietwertangaben halte ich, dies auch nach Maklerrecherchen, unter Berücksichtigung der Objekteigenschaft „Reihenmittelhaus“ eine Miete von ca. 9,20 €/m² für marktüblich erzielbar.

Die Garage halte ich nach Maklerrecherchen in der vorliegenden Lage für ca. 50,- €/Monat für vermietbar.

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.

Die Bewirtschaftungskosten werden nach dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit EFH EG+DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.622,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	293,656
Summe			2.228,26 (ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	41,00
Instandhaltungskosten	----	92,00	92,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			145,00 (ca. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Marburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 [7] für Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,1% (+/- 1,1% Standardabweichung) bei einer Durchschnittsmiete von 10,25 €/m², einem Bodenrichtwert von 315,- €/m², einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten von 18% und einer Wohnfläche von 60 m² veröffentlicht und für Ein- u. Zweifamilienhäuser mit 2,1% (Standardabweichung +/- 1,5%) bei einem Bodenrichtwert von 240,- €/m², einer Miete von 7,70 €/m², einer Wohnfläche von 210 m² und einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren sowie Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18% des Rohertrags angegeben.

Die vorstehenden Liegenschaftszinssätze wurden aus Verkäufen der Jahre 2020-2022 abgeleitet. Seitdem wurden zum einen bedingt durch die steigende Inflationsrate, die Nachwirkungen der Corona-Krise und des Ukraine Kriegs die hohen Immobilienpreise der letzten Jahre nach Marktrecherchen und ersten Auswertungen jedoch gebremst. Neben den steigenden Preisen für Benzin, Energie und Lebensmittel erschweren vor allem die stark erhöhten Zinsen Immobilienfinanzierungen und ließen die bisherige hohe Nachfrage ersten Auswertungen zufolge ebenfalls abflauen. Die Vermarktungszeit hat sich hierdurch ebenfalls verlängert. Die wirtschaftliche Lage hat somit Auswirkungen auf den Verkehrswert. Insbesondere durch die gestiegenen Kosten der Baufinanzierungen ist ein Rückgang der Kaufpreise feststellbar.

Bei dem Bewertungsobjekt führen nach Maklerrecherchen und Berücksichtigung eigener Erfahrungswerte weiterhin die Objekteigenschaft „nach WEG geteiltes Reihenmittelhaus“ (statt Realeigentum) und der Umstand, dass das Bewertungsobjekt vermietet ist, zu weiteren Minderungen des möglichen Verkaufserlöses

Ich halte daher vorliegend den Ansatz eines um 0,8-Prozentpunkte über den vorstehend angegebenen Durchschnittswerten liegenden Liegenschaftszinssätze in Höhe von 2,9% für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des „Reihenmittelhauses“ wird nach dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen. Für die Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Das 2001 errichtete Gebäude wurde bisher nicht modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 2001 = 22$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 22 Jahre =) 48 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (48 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 48 Jahre =) 22 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 22$ Jahren =) 2001.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 48 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2001

zugrunde gelegt.

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

Das 2001 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und

-
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2000 = 23 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 22 Jahre =) 33 Jahren
 - und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 37 Jahre =) 23 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 23 Jahren =) 2000.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2000

zugrunde gelegt.

Die geringere Restnutzungsdauer der Garage bleibt unter Berücksichtigung des geringen Mietanteils an der Gesamtmiete in der Ertragswertermittlung unberücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-7.000,00 €
• Heizungsanlage (23 Jahre alt) kurzfristig modernisierungsbedürftig	-7.000,00 €
Summe	-7.000,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonderen zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die

jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das

durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Reihenhausanlage	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 890,00 €/m ² BGF	
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 166,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau-teile	+ 20.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 167.740,00 €	
Baupreisindex (BPI) 14.09.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 298.409,46 €	
Regionalfaktor	x 1,000	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	48 Jahre	
• prozentual	31,43 %	
• Faktor	x 0,6857	
anteilig mit	x 100 %	100 %
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anla-gen	= 204.619,37 €	5.000,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt 205.352,11 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 10.267,61 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = 215.619,72 €

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 68.500,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert = 284.119,72 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 1,22

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + 0,00 €

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums = 346.626,06 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 7.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums = 339.626,06 €

rd. 340.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	97,5 %	2,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Reihenhausanlage

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	695,00	0,0	0,00
2	770,00	0,0	0,00
3	885,00	97,5	862,88
4	1.065,00	2,5	26,63
5	1.335,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		889,51	
gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	889,51 €/m ² BGF
	rd.	890,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: „Reihenmittelhaus“

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gauben	20.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	20.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Zeitwert in einem prozentualen Anteil des Gebäudesachwertes geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen haben einen mittleren Ausstattungsstandard. Der Zeitwertansatz erfolgt daher mit 5,0% der Gebäudesachwerte im mittleren Drittel der üblichen Bandbreite von 2% bis 8% der Gebäudesachwerte.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (209.619,37 €)			10.480,97 €
Summe			10.480,97 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des „Reihenmittelhauses“ wird nach dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen. Für die Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage und

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle
- bestimmt.

Für Wohnungseigentum liegen keine vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren vor. Aufgrund der Objekteigenschaft „Reihenmittelhaus nach WEG“ werden vorliegend die für Doppel- und Reihenhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren herangezogen.

Nach den im Immobilienmarktbericht 2023 [7] für Doppel- und Reihenhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich bei dem vorläufigen Sachwert von rd. 284.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau ein Sachwertfaktor von ca. 1,42.

Zum einen werden bedingt durch die steigende Inflationsrate, die Nachwirkungen der Corona-Krise und des Ukraine Kriegs die hohen Immobilienpreise der letzten Jahre nach Marktrecherchen und ersten Auswertungen jedoch gebremst. Neben den steigenden Preisen für Benzin, Energie und Lebensmittel erschweren vor allem die stark erhöhten Zinsen Immobilienfinanzierungen und ließen die bisherige hohe Nachfrage ersten Auswertungen zufolge ebenfalls abflauen. Die Vermarktungszeit hat sich hierdurch ebenfalls verlängert. Die wirtschaftliche Lage hat somit Auswirkungen auf den Verkehrswert. Insbesondere durch die gestiegenen Kosten der Baufinanzierungen ist ein Rückgang der Kaufpreise feststellbar.

Bei dem Bewertungsobjekt führen nach Maklerrecherchen und Berücksichtigung eigener Erfahrungswerte weiterhin die Objekteigenschaft „nach WEG geteiltes Reihenmittelhaus“ (statt Realeigentum) und der Umstand, dass das Bewertungsobjekt vermietet ist, zu weiteren Minderungen des möglichen Verkaufserlöses

Ich halte daher vorliegend den Ansatz eines deutlich niedrigeren Sachwertfaktors in Höhe von 1,22 für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **340.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **340.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 250/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 35043 Marburg-Bauerbach, Hinterfeld 14 b verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen nebst Speicher und Garage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bauerbach	848	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bauerbach	1	267

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2023 mit rd.

340.000 €

in Worten: **drei Hundert Vierzig Tausend Euro**

geschätzt.

Bei einem Verkaufspreis von 340.000,- € und einer Wohnfläche von rd. 133 m² ergibt sich unter Außerachtlassung der Garage ein Quadratmeterpreis von 340.000,- € : 133 m² = rd. 2.550,- €/m²-Wohnfläche, den ich, dies auch nach Maklerrecherchen, in der vorliegenden Lage unter Berücksichtigung der Objekteigenschaft vermietetes, „nach WEG geteiltes Reihenmittelhaus“ für marktgerecht halte.

Marburg/Lahn, den 28. September 2023



Hans Elmshäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Freier Sachverständiger für die
Bewertung von Grundstücken und
Gebäuden

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BeiWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbshaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbshaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss der Stadt Marburg: Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich der Stadt Marburg
- [8] Gutachterausschuss des AfB Marburg u.a.: Mietwertkalkulator für Wohnraummieten 2023 (MiKa)
- [9] IVD: Immobilienpreisspiegel Hessen 2022/23

5.4 Verwendete fachspezifische Software

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

Berechnung der Miteigentumsanteile

(nach Wohnungseigentumsgesetz vom 15.03.1951, geä. am 24.06.1994)

Bauherrschaft	Name, Vorname
Strasse, Hausnummer	
Postleitzahl, Ort	Telefon/Fax
Objekt	Reihenhaus in Marburg -Bauerbach Hinterfeld 14 Flur 1, Flurstück 267
Aufsteller	Telefon/Fax

Sondereigentum 1 (Wohnung 1)

Liegenschaftsbuch	360
Grundbuch-Band	19
Blatt	601

1. Erdgeschoss

Wohnen	34,85 qm
Abstellraum	5,40 qm
Bad	3,91 qm
Küche	14,58 qm
Diele/Garderobe	8,10 qm
Flur/Treppe	7,47 qm

137,93 m²

1. ~ 2,00 m² Treppe EG
1. ~ 3,00 m² Treppe OG

132,93 m²**2. Obergeschoss**

Eltern	20,13 qm
Kind I	9,87 qm
Kind II	12,70 qm
Bad	10,90 qm
Flur/Treppe	10,02 qm

3. Garage

Garage	15,05 qm
Geräte	4,2 qm

Sondereigentum Wohnung 1 gesamt (Einheit 1)**157,18 qm**

Sondereigentum Wohnung 2 gesamt (wie Wohnung 1)	157,18 qm
(Einheit 2)	
Sondereigentum Wohnung 3 gesamt (wie Wohnung 1)	157,18 qm
(Einheit 3)	
Sondereigentum Wohnung 4 gesamt (wie Wohnung 1)	157,18 qm
(Einheit 4)	
Gesamt	628,72 qm

Berechnung der Miteigentumsanteile:

Summe: 628,72
 Faktor F = 1000/628,72 1,5905331

Miteigentumsanteil Einheit 1	F x 157,18	250 v. Tausend
Miteigentumsanteil Einheit 2	F x 157,18	250 v. Tausend
Miteigentumsanteil Einheit 3	F x 157,18	250 v. Tausend
Miteigentumsanteil Einheit 4	F x 157,18	250 v. Tausend

Aufgestellt: 25.09.2000

Eigentümer

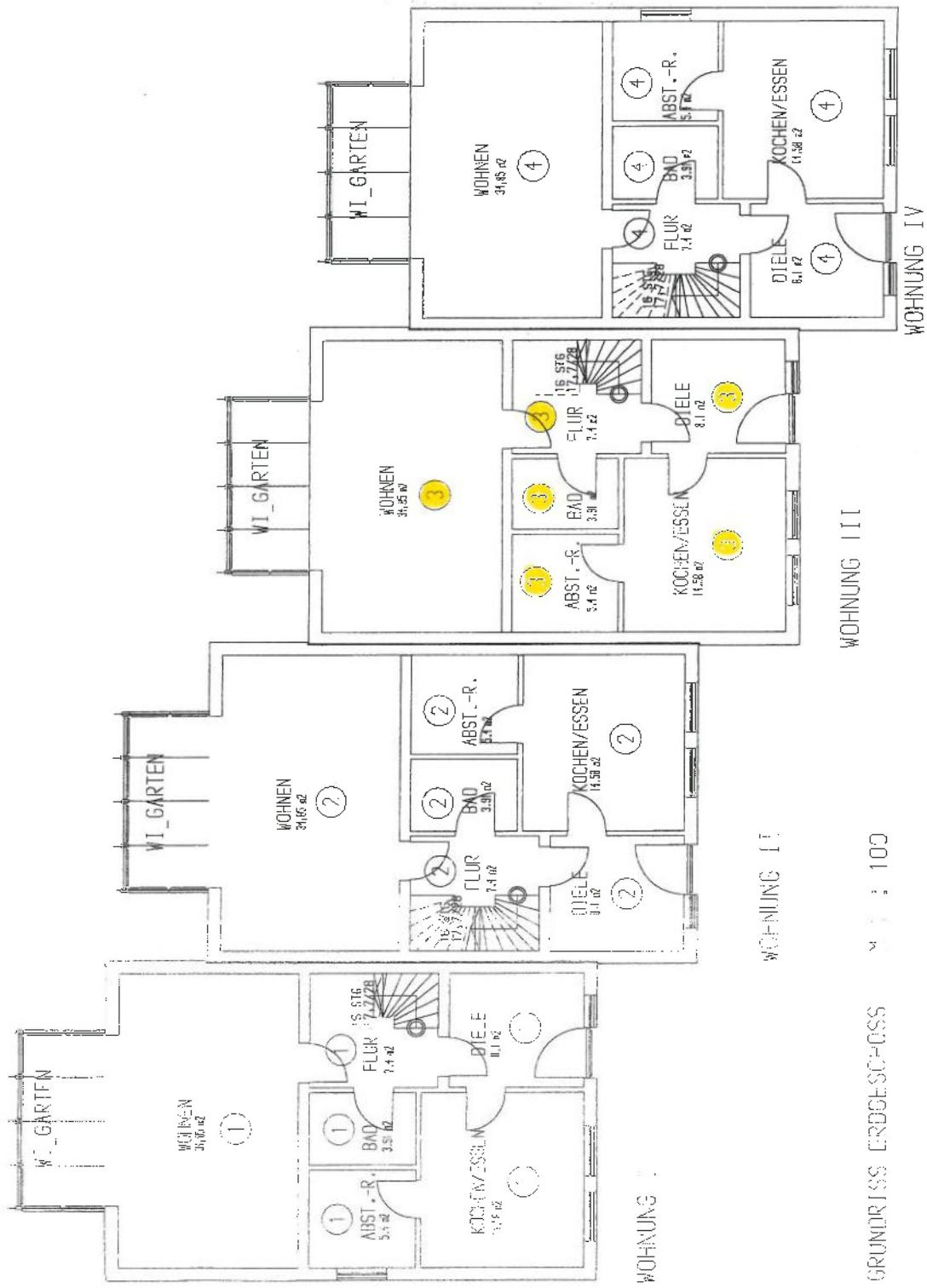
Entwurfsverfasser/Entwurfsverfasserin

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift 25.09.00

۲۲

115



Anlage zur Bescheinigung gemäß § 1 (1) 2
bzw. § 39 (2) 2 Wohnungseigentumsgesetz
Bauaufsichtlich geprüft
Marburg, den 16.06.2012



Der Magistrat

Bauaufsicht

Fachrichtung Bauwesen

MARBURG

GRUNDRISS EG

DER BÜRO

UNTERSCHEIFT

LE PLANIER-

WESCHIFT

BLATT NR.:

100

BLATT NR.:

100

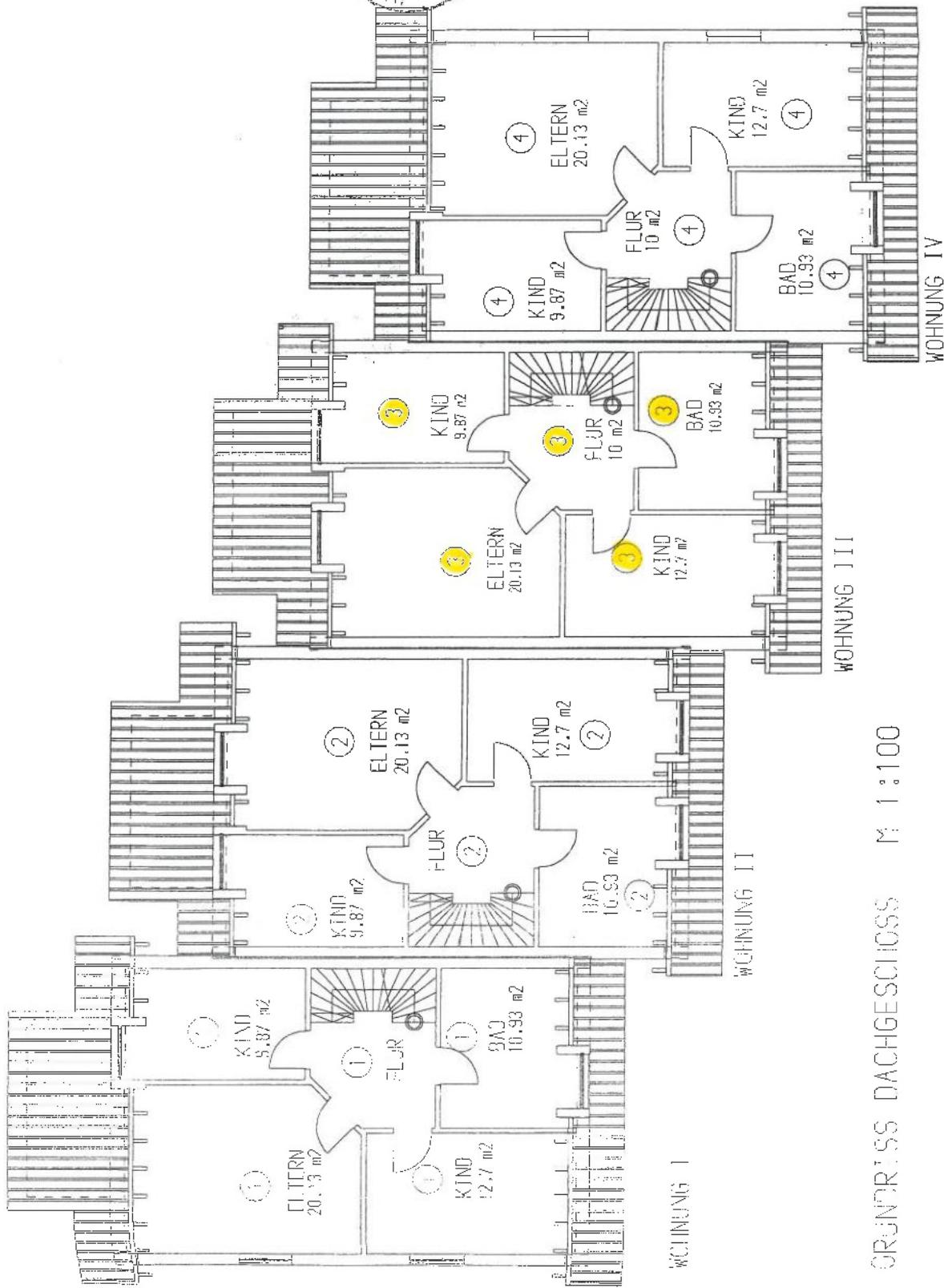
BLATT NR.:

22

Artikel 32 (2) 2. Wohnungsgesetzgevangelie 2. 32. § 32 (2) 2. Wohnungsgesetzgevangelie

Bauaufsichtlich geprüft
16.04.2002
M. Sturm

Marburg, den 2. Februar



NEUBAU EINES
REIHENHAUSES

BAUHABEN

BAUHERR

SCHNITT AA

DARSTELLUNG

DER BAUHERR

UNTERSCHRIFT

UNTERSCHRIFT

BLR PLANVERE.

BLATT NR.:

1:100

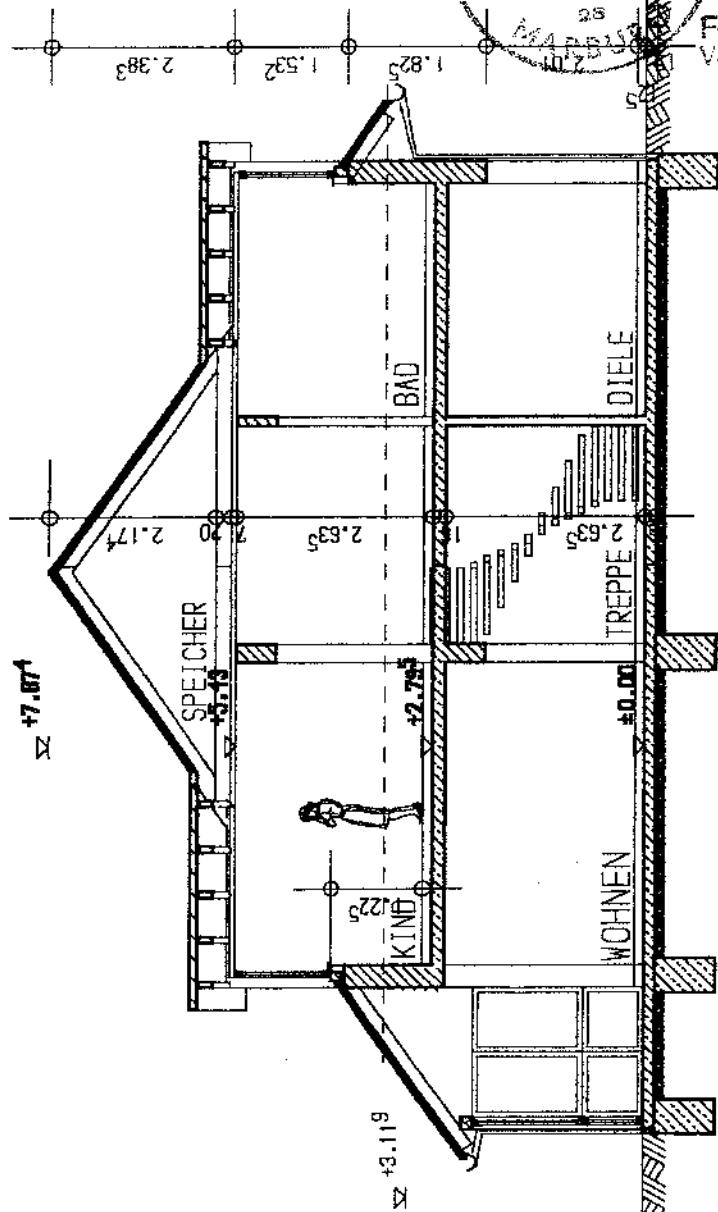
Anlage zur Baubewilligung gemäß § 7 (4), 1
Bau. § 32 (2) 2. Wohnungseigentumsgesetz

Bauaufsichtlich geprüft

Marburg, den 16. Okt. 2000

Der Magistrat
Bauaufsicht

Fecho
Verwaltungsfachwirt



SCHNITT AA

ANTRAG AUF
ARGESCHLOSSENHEIT

BÜNDIGER
BAUER

ANSICHTEN

UNTERSCHRIFT

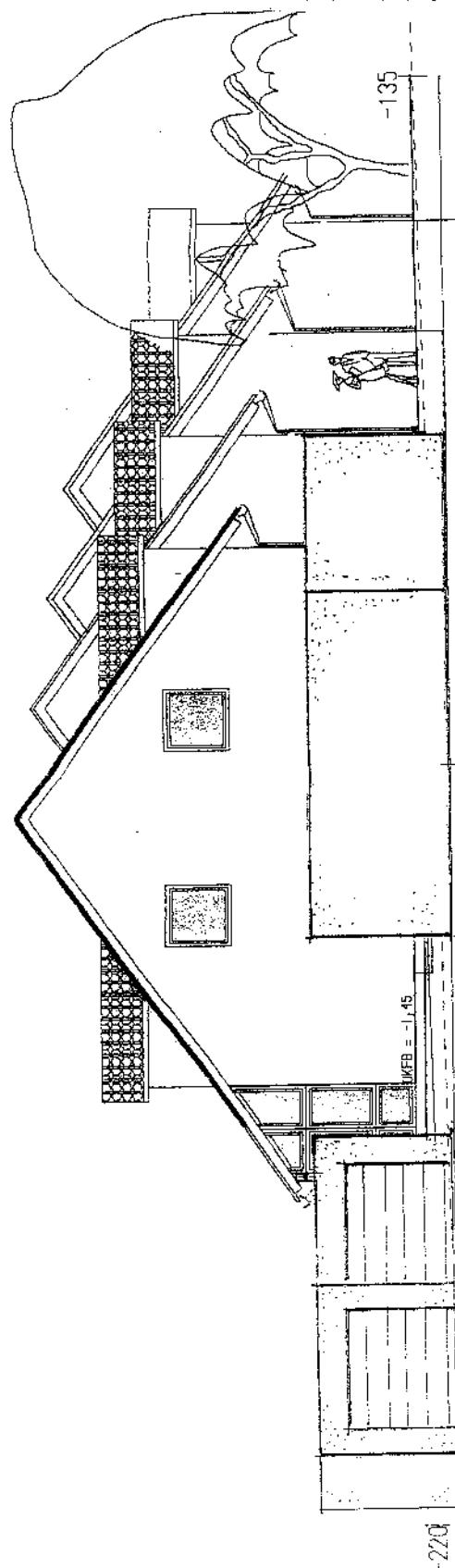
DER BAUER

DER PLÄNER

PLATZ NR.:

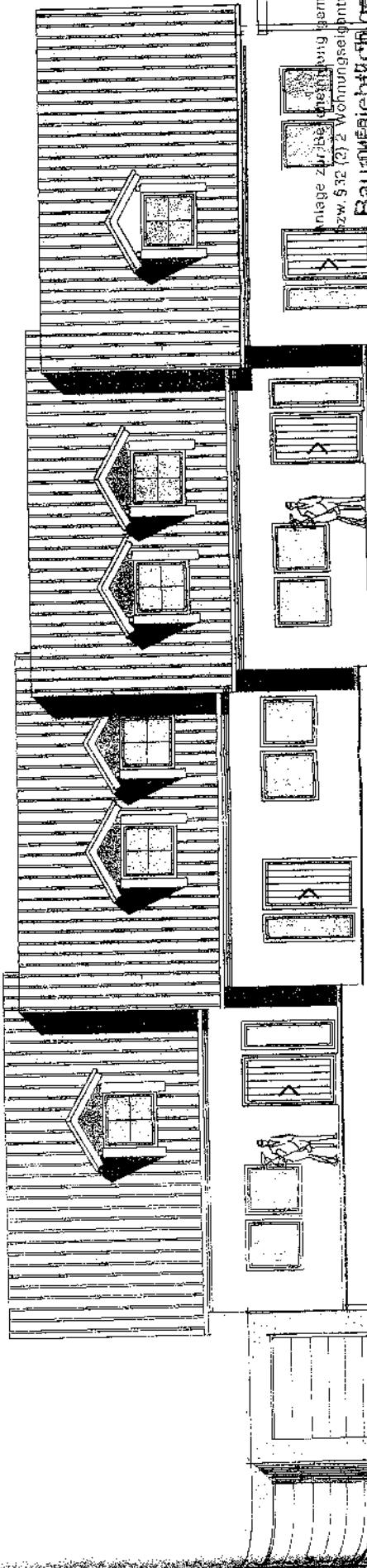
MAßSTAB:

1:100



- Ansicht - Südosten -

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg
Stadtpräamt/ Bauaufsicht
Eingang: 13. Okt. 2000



ANSICHT SUEDWEST

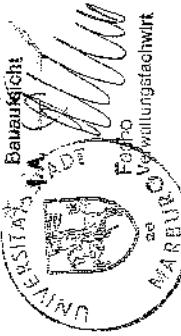
BAUANTRAG GEPRÜFT
BAUANTRAG GEACHTET
Der Magistrat
Bauaufsicht

2000



10

Anträge zur Baugenehmigung (Antrags-Nr. 141.2 bzw. § 32 (2) 2 Wohnungsgesetzesgesetz
Bauaufsichtlich geprüft
Münster, den 16.06. 2001.



BAUDRÄGEN		ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT		ANSICHTEN		UNTERSCHRIFT	
BAUHERR		DARSTELLUNG DER BAUHERR		DER PLÄNNER		BLATT NR.:	
						4	
						UNTERSCHRIFT	
						MASTEBL	
<p> SUEDOSTEN WORL. GELÄNDE -135 -150 </p>							
<p> 1. <i>Architektur v. 13.10.2.000</i> 2. <i>Architektur v. 13.10.2.000</i> </p>							

18

ENTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT - REIHENHAUS IN BAUERBACH, IM HINTERFELD 2

ANSICHT NORDOST M 1:100

GRENZE

Anträge zur Beseitigung gemäß § 6 I Nr. 2
bzw. § 32 I 2. Wohnungseigentumsbesitz

Bauaufsichtlich geprüft
Marburg, den 16.06.1926

DER MAGISTRAT
BAUAMT
MARBURG

23

25

27

29

31

33

35

37

39

41

43

45

47

49

51

53

55

57

59

61

63

65

67

69

71

73

75

77

79

81

83

85

87

89

91

93

95

97

99

101

103

105

107

109

111

113

115

117

119

121

123

125

127

129

131

133

135

137

139

141

143

145

147

149

151

153

155

157

159

161

163

165

167

169

171

173

175

177

179

181

183

185

187

189

191

193

195

197

199

201

203

205

207

209

211

213

215

217

219

221

223

225

227

229

231

233

235

237

239

241

243

245

247

249

251

253

255

257

259

261

263

265

267

269

271

273

275

277

279

281

283

285

287

289

291

293

295

297

299

301

303

305

307

309

311

313

315

317

319

321

323

325

327

329

331

333

335

337

339

341

343

345

347

349

351

353

355

357

359

361

363

365

367

369

371

373

375

377

379

381

383

385

387

389

391

393

395

397

399

401

403

405

407

409

411

413

415

417

419

421

423

425

427

429

431

433

435

437

439

441

443

445

447

449

451

453

455

457

459

461

463

465

467

469

471

473

475

477

479

481

483

485

487

489

491

493

495

497

499

501

503

505

507

509

511

513

515

517

519

521

523

525

527

529

531

533

535

537

539

541

543

545

547

549

551

553

555

557

559

561

563

565

567

569

571

573

575

577

579

581

583

585

587

589

591

593

595

597

599

601</p



Straße Hinterfeld



Fußweg südwestlich des Bewertungsgrundstückes



Nordwestansicht Reihenhausanlage



Garage



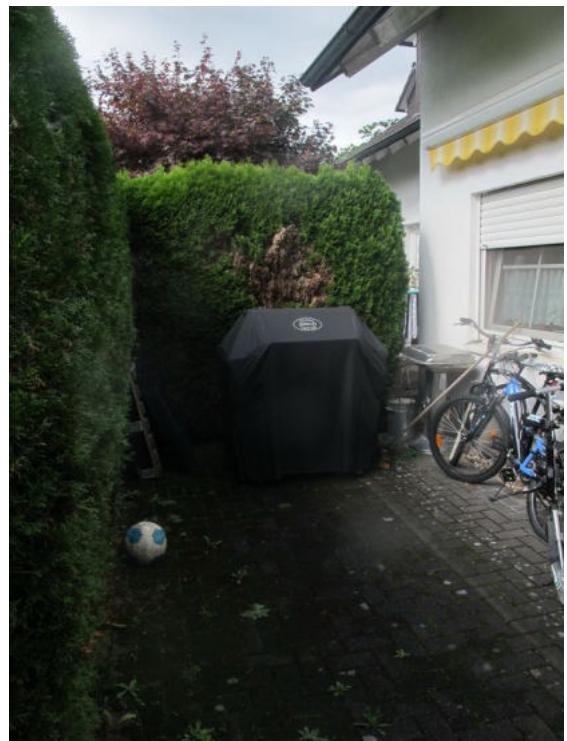
Südwestansicht



Südwestansicht



südwestliche Freifläche



südwestliche Freifläche



Nordostansicht



Nordostansicht



nordöstliche Freifläche



nordöstliche Freifläche



nordöstliche Freifläche