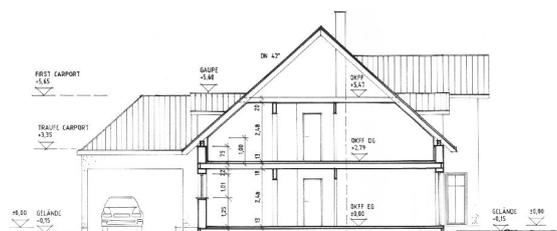


Hans Elmshäuser

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

(Internetversion)

Auftraggeber:	Amtsgericht Marburg Universitätsstraße 48 35037 Marburg
Objektanschrift:	Wehrdaer Straße 92 35041 Marburg-Wehrda
Art des Objektes:	Einfamiliendoppelhaushälfte
Wertermittlungsstichtag:	15. Februar 2024
Qualitätsstichtag:	15. Februar 2024
besichtigt am:	15. Februar 2024
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungssache 85 K 20/23
<hr/>	
Bodenwert:	132.000,- €
Sachwert:	200.000,- €
Verkehrswert:	200.000,- €
<hr/>	

Das dem Gericht vorliegende Originalgutachten besteht aus 27 Seiten nebst 23 Seiten Anlagen und 18 Seiten Fotos. Die vorliegende für die Veröffentlichung im Internet vorgesehene Version enthält 2 Seiten Anlagen und 15 Seiten Fotos.

Inhalt

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Lage	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bodenbeschaffenheit	5
3.4	Grundstücksgestalt	5
3.5	Erschließungszustand.....	6
3.6	Baubeschreibung	6
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	6
3.6.2	Baujahr	6
3.6.3	Gebäudebeschreibung.....	6
3.7	Außenanlagen.....	8
3.8	Besondere Einrichtungen.....	9
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
3.9.1	Grundrissgestaltung, Geschosshöhen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	14
4.4.3	Sachwertberechnung	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Verkehrswert.....	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	27
5.4	Verwendete fachspezifische Software	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Eigentümer	ist dem Gericht bekannt
Grundstücksanschrift	Wehrdaer Straße 92 35041 Marburg-Wehrda
Grundbuch von	Wehrda Blatt 1129 lfd. Nr. 2
Gemarkung	Wehrda
Flur 9	Flurstück 39/1
Grundstücksgröße	508 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Marburg vom 22.01.2024 soll gem. § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigernden Zubehörs angeben.

Wertermittlungsstichtag:	15.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem geplanten Ortstermin am 15.02.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 25.01.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde einen Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Miteigentümerin sowie der Sachverständige Hans Elmshäuser.

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 01.11.2023)

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 6 die folgende Eintragung vorhanden:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Marburg (telefonische Auskunft vom 21.03.2024).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich weder um ein Kulturdenkmal noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG). Gemäß dieser Definition ist statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten.

Beruhend auf Erfahrungen der Vergangenheit geht aus Sicht des Sachverständigen von der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes kein signifikanter Werteeinfluss aus.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	Wohnbaufläche (W)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück liegt im alten Ortskern von Wehrda, die Entfernung zum Stadtkern von Marburg beträgt ca. 3 km. Der Stadtteil Wehrda hat ca. 6.000 Einwohner, die Stadt Marburg hat einschließlich der Stadtteile ca. 77.000 Einwohner. In Wehrda und Marburg sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen bis langfristigen Bedarfs sowie kulturelle und schulische Einrichtungen vorhanden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist gut, Wehrda hat B3a-Anschluss, es bestehen Linien- und Stadtbusverbindungen. Der nächste Bahnanschluss befindet sich in Marburg (Hauptbahnhof).
Himmelsrichtungen	Die Doppelhaushälfte ist überwiegend nach Westen und Osten hin orientiert.

Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen liegen vor durch den Verkehrslärm der stärker befahrenen Wehrdaer Straße (Verbindungsstraße zwischen dem Stadtteil Wehrda und der Kernstadt Marburgs). Diese Lage ist bereits im für die Zone des Bewertungsobjektes ausgewiesenen Bodenrichtwert berücksichtigt.
benachbarte störende Betriebe	Keine.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Marburg als Wohnbaufläche (W) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Die Bebauung erfolgt daher nach § 34 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	Das Bewertungsgrundstück ist leicht nach Osten zur Lahn hin einfallend.
Baugrund	Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form	trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in der Anlage
Länge	an der Wehrdaer Straße ca. 15 m
Tiefe	im Mittel ca. 34 m
Grenzverhältnisse	Das Bewertungsobjekt ist als Doppelhaushälfte an das Nachbargebäude Wehrdaer Straße 94 angebaut. Das Nachbargebäude verfügt nach Osten hin um einen als Grenzbebauung ausgeführten Wohnhausanbau. Rückwärtig grenzt das Bewertungsgrundstück an die Lahn an.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße	Bei der Wehrdaer Straße handelt sich um eine asphaltierte innerstädtische Erschließungsstraße mit beidseitigen asphaltierten Bürgersteigen.
Versorgung	Vorhanden sind Wasser, Strom, Erdgas (der vorhandene Erdgashausanschluss ist jedoch ungenutzt) und Telefon.
Entwässerung	Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Eingeschossige voll unterkellerte überwiegend massiv in Mauerwerk und teilweise in Holzfachwerkkonstruktionen errichtete Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Spitzboden
Zweckbestimmung	Einfamiliendoppelhaushälfte, derzeit leer stehend

3.6.2 Baujahr

Baujahr (lt. Miteigentümerin)	1922
-------------------------------	------

3.6.3 Gebäudebeschreibung

Eingeschossige voll unterkellerte überwiegend massiv in Mauerwerk und teilweise in Holzfachwerkkonstruktionen errichtete Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände im Kellergeschoss augenscheinlich aus Naturstein- und Ziegelsteinmauerwerk, Geschossdecke über dem Kellergeschoss wahrscheinlich überwiegend aus Stahlträgern mit Betonausfachung, tlw. auch Holzbalkendecke mit nicht bekanntem Einschub, Außenwände ab dem Erdgeschoss augenscheinlich in Hohlblock- bzw. Bimssteinmauerwerk, Innenwände in Holzfachwerkkonstruktionen mit wahrscheinlich Bimssteinausfachung oder auch massiv in Mauerwerk, Geschossdecke über dem Erdgeschoss wahrscheinlich als Holzbalkendecke mit nicht bekanntem Einschub, Holzwalmdachkonstruktion mit einer älteren Betondachsteindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit Anstrich (erneuerungsbedürftig). In der straßenseitigen Dachfläche ist eine Satteldachgaube und in der rückwärtigen Dachfläche eine Schleppgaube vorhanden.

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im sichtbaren Bereich des Kellergeschosses aus weitgehend vom Putz befreitem Naturstein- bzw. Ziegelsteinmauerwerk, teilweise ist ein älterer Rapputz mit Feuchtigkeitsschäden vorhanden, darüber ist ein Rauhputz mit Anstrich aufgebracht, der ebenfalls, dies insbesondere auch durch nachträglich ausgeführte Einbauten/Verschließen von Fenstern bzw. Türen, erneuerungsbedürftig ist.

Fenster überwiegend aus zu unterschiedlichen Zeitpunkten um 2010 erneuerten isolierverglasten Kunststofffenstern, die Fenster in den Gauben sind vor 1995 ausgeführt, im Kellergeschoss auch Glasbausteinfenster bzw. Stahlfenster mit Einfachverglasung und außenseitigen Gitterflügeln.

Vor dem Hauseingang zum Erdgeschoss befindet sich ein unterkellertes Eingangsvorbau, der teilweise massiv in Mauerwerk (wahrscheinlich Ziegelstein- oder Bimssteinmauerwerk) und teilweise in Holzfachwerkkonstruktionen mit wahrscheinlich Bimssteinausfachung ausgeführt ist, die Dachkonstruktion besteht aus einem Holzpulldach in Verlängerung des Hauptdachs. Auch hier ist die Außenfassade sanierungsbedürftig.

Erdgeschoss:

Die zum Windfang im Eingangsvorbau führende Außentreppe und Geländer sind sanierungsbedürftig.

Hauseingangstürelement zum Windfang im Eingangsvorbau aus einem neueren Haustürelement aus Kunststoff mit Isolierglaslichtausschnitt (augenscheinlich einfache „Baumarktqualität“) mit erneuerungsbedürftigem Beschlag.

Der Windfang hat einen erneuerungsbedürftigen Laminatfußboden, Wände teilweise erneuerungsbedürftiger Putz, teilweise einfache OSB-Plattenverkleidung, teilweise lediglich verspachtelte, nicht abschließend fertig gestellte Gipskartonplattenverkleidung, Decke = Untersicht der Dachkonstruktion mit nicht abschließend gespachtelter Gipskartonplattenverkleidung, keine elektrische Beleuchtung.

Wohnräume, Küche und Bad im Erdgeschoss befinden sich in einem durchgreifend modernisierungsbedürftigen Zustand. Zu erneuern sind Boden-, Wand- und Deckenbeläge, der überwiegende Teil der haustechnischen Installationen, die Ausführung von Innentüren und eine Badmodernisierung (Badezimmer in einer laienhaften Heimwerkerqualität ausgeführt).

In der Vergangenheit wurde das Erdgeschoss über einen im Wohnzimmer aufgestellten Festbrennstoffofen beheizt, der Eigentum des Mieters ist und von diesem abgeholt wird. Die Warmwasserbereitung im Bad erfolgt über einen Elektrodurchlauferhitzer.

Im Wohnbereich ist nach Osten hin ein zweiflügliges Hebe-Schiebe-Balkontürelement vorhanden, eine notwendige Absturzsicherung ist nicht ausgeführt.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,50 m.

Dachgeschoss:

Treppe vom Erd- zum Dachgeschoss als viertelgewendelte baujahrestypische Holztreppe mit Holzgeländer mit Reparaturbedarf.

Die Räume im Dachgeschoss, die zwar teilweise erneuerte Bodenbeläge haben, befinden sich in einem vergleichbar modernisierungs- und renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand wie die Räume im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist unbeheizt. Im WC befindet sich die Elektroverteilung des Gebäudes. Es handelt sich um eine dringend zu überarbeitende Ausführung aus ca. 1981 mit ausreichenden Sicherungsautomaten ohne FI-Schutzschalter.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,38 m.

Spitzboden:

Ein Teil des Spitzbodens ist als Spielzimmer ausgebaut und über eine Raumparttreppe erschlossen. Das Spielzimmer hat einen Laminatfußboden, Wände und Dachschrägen gespachtelte Gipskartonplattenverkleidung mit Anstrich (im Bereich der Plattenstöße teilweise Rissbildungen), normale elektrische Beleuchtung, normale elektrische Ausstattung.

Der verbleibende nach Süden hin gelegene Dachbodenbereich ist über eine Bodeneinschubtreppe erreichbar, er war jedoch zum Zeitpunkt meines Ortstermins nicht zugänglich.

Kellergeschoss:

Zum Kellergeschoss gelangt man vom Erdgeschoss über eine gradläufige einfache Holzwangentreppe ohne Geländer. Die Kellerräume sind vergleichbar ausgestattet mit Betonfußboden ohne Belag, Wände und Decken erneuerungsbedürftiger Rappputz, die vorhandene Elektroinstallation ist weitgehend nicht fachgerecht ausgeführt. Im straßenseitigen Kellerraum befinden sich der Wasser- und der ungenutzte Erdgasanschluss.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt ca. 2,00 m.

3.7 Außenanlagen

Straßenseitig ist das Bewertungsgrundstück teilweise mit einem Maschendrahtzaun und teilweise mit einem Holzlatenzaun eingefriedet, in die Holzzauneinfriedung sind eine Personeneingangstüre und ein zweiflügliges Zufahrtstor zum angrenzenden mit Betonverbundsteinpflaster befestigten Pkw Stellplatz angelegt. Der Fußweg zum Hauseingang ist mit einfachen Waschbetonplatten befestigt und weist Setzungen auf. Der schmale Freiflächenstreifen zwischen Straße und Doppelhaushälfte ist entlang der Einfriedungen mit einer Hainbuchenhecke versehen und als Pflanzbeestreifen angelegt.

Der südliche Grundstücksstreifen (Pkw-Stellplatz) weist im Bereich der Befestigungen Setzungs- und Oberflächenschäden auf.

Die südliche Grundstücksgrenze ist mit einem Maschendrahtzaun des Nachbargrundstücks eingefriedet, die rückwärtige Grundstücksgrenze mit einer massiven Mauer, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist teilweise das Nachbargebäude als Grenzbebauung ausgeführt und teilweise ein Maschendrahtzaun vorhanden.

Die rückwärtige Grundstücksfreifläche befindet sich in einem einfachen Unterhaltungszustand mit Pflegerückstand und Instandhaltungsbedarf. Die Freifläche besteht teilweise aus Rasen und teilweise aus gewachsenem Boden, integriert sind einige Anpflanzungen aus Büschen und Sträuchern, Laub und Nadelbäumen.

Die zum Zeitpunkt meines Ortstermins vorhandenen Kinderspielhäuser, die beiden Holzlager-schuppen und der aufgestellte Kunststoffswimmingpool werden durch die im Auszug befindlichen Mieter noch beseitigt.

3.8 Besondere Einrichtungen

Entfällt.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibung unter 3.6.3 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

In der vorliegenden Wertermittlung werden Wertminderungen aufgrund der nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

<u>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</u>	<u>Wertminderung</u>
Modernisierungsbedarf Wohnhaus (+)	ca. 163.000,- €
über den Modernisierungsbedarf hinausgehender Instandhaltungsbedarf (u.a. Kellerräume, Eingangstreppe, Außenanlagen)	ca. 15.000,- €
Summe	ca. 178.000,- €

(+) Wertminderung aufgrund des vorhandenen Modernisierungsbedarfs

In der vorliegenden Wertermittlung werden aufgrund des vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustands die folgenden Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt:

- tlw. Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Modernisierung (hier: Einbau einer) der Heizungsanlage
- Wärmedämmung der Außenwände
- Modernisierung von Bädern
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

Für diese Modernisierungsmaßnahmen werden in der Punktrastermethode der Sachwerttrichtlinie 13,0 Modernisierungspunkte vergeben (und die unterstellten Modernisierungen werden bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt).

Die aus dem vorhandenen Modernisierungsbedarf resultierende Wertminderung wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung nach den in [1] unter 3.02.2/2.1/1 ff veröffentlichten auf Wohnflächen bezogenen Kostentabellen unter Berücksichtigung von Wertzuschlägen wegen Gestaltungsmöglichkeit und Erst-/Eigennutzung mit rd. 163.000,- € ermittelt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Aufgrund der Berücksichtigung des vorgenannten Wertzuschlags ist darauf hinzuweisen, dass die berücksichtigte Wertminderung geringer ist als die tatsächlich anfallenden Modernisierungskosten!

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Untersuchungen auf Altlasten, 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 den Anlagen beigefügten Energieausweis vom 08.03.2022 soll das Gebäude einen Endenergiebedarf von 295,2 kWh/(m² x a) haben, was der Energieeffizienzklasse H entspricht. In dem Energieausweis ist angegeben, dass das Gebäude über eine erdgasbefeuerte Heizungsanlage, Baujahr 1992, beheizt würde. Diese ist jedoch nicht mehr vorhanden, auch die ehemals vorhandenen Heizkörper wurden weitgehend entfernt. Die Beheizung erfolgte im Erdgeschoss überwiegend über einen Kaminofen (Eigentum des Mieters und nicht Bestandteil dieser Wertermittlung) und ansonsten dezentral über Elektrogeräte. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Elektrodurchlauferhitzer.

In der vorliegenden Wertermittlung werden aufgrund des schlechten energetischen Standards im Bereich der Außenwände und der sowieso sanierungsbedürftigen Außenfassade die Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems, eine Erneuerung der älteren Fenster in den Dachgauben und der Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage (Luftwärmepumpe, alternativ Holzpellettheizung) als bereits durchgeführt unterstellt und sowohl bei der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer als auch bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung als besonderes

objektspezifisches Grundstücksmerkmal innerhalb der Wertminderung aufgrund des Modernisierungsbedarfs.

3.9.1 Grundrissgestaltung, Geschosshöhen

Das Wohnhaus hat eine nicht barrierefreie einfache Grundrissgestaltung, die in der in den Anlagen beigefügten Skizze in Grundzügen dargestellt ist. Durch den letzten Nutzer erfolgten davon abweichend teilweise Grundrissveränderungen, die aus sachverständiger Sicht teilweise im Zuge der Modernisierung zurückzubauen wären. Die überschlägig anhand der Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohnfläche beträgt rd. 105 m². Der Spitzboden ist als Spielbereich ausgebaut, die Fläche stellt jedoch keine Wohnfläche dar.

Die Geschosshöhen entsprechen den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume und sind nutzungsentsprechend. Im Kellergeschoss baujahrestypisch eingeschränkte lichte Raumhöhe.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Einfamilien Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 35041 Marburg-Wehrda, Wehrdaer Straße 92 zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wehrda	1129	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wehrda	9	39/1	508 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	508 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.02.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 260,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	508	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 260,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 260,00 €/m²	
Fläche	× 508 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 132.080,00 € rd. 132.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 insgesamt **132.000,00 €**.

4.3.1 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 ein Zuschlag in Höhe von 4% auf den Bodenrichtwert erfolgt.

E2

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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. Ausbauszuschlag) 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)

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

Der 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamiliendoppelhaushälfte
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	803,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	215,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	172.645,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	309.207,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	309.207,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		43 Jahre
• prozentual		38,57 %
• Faktor	x	0,6143
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	189.945,98 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	192.945,98 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		192.945,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.788,38 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	198.734,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	132.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	330.734,36 €
Sachwertfaktor	x	1,35
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-66.973,71 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	379.517,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	178.000,00 €
Sachwert	=	201.517,68 €
	rd.	200.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilien-doppelhaushälfte

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,4			0,6	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,6		0,4
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	9,2 %	26,0 %	47,4 %	13,8 %	3,6 %

In der vorstehenden Tabelle wurden überwiegend die Ausstattungsstandardstufen gewählt, die sich nach der Durchführung der unterstellten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen ergeben.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor 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 und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
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: Einfamiliendoppelhaushälfte

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	9,2	56,58
2	685,00	26,0	178,10
3	785,00	47,4	372,09
4	945,00	13,8	130,41
5	1.180,00	3,6	42,48
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			779,66
gewogener Standard =			2,9

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		779,66 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (teil)ausgebauter Spitzboden	×	1,030

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	803,05 €/m ² BGF
	rd.	803,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamiliendoppelhaushälfte

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsvorbau	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen haben einen einfachen Ausstattungsstandard. Daher erfolgt der Zeitwertansatz mit 3,0% des Gebäudesachwertes im unteren Drittel der üblichen Bandbreite von 2% bis 8% der Gebäudesachwerte.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (192.945,98 €)	5.788,38 €
Summe	5.788,38 €

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren angenommen

Restnutzungsdauer

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

Das 1922 errichtete Gebäude wurde nur geringfügig modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
Summe		2,0	13,0	

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1922 = 102 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 102 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung erfolgt daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Nach dem im aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Marburg [7] Doppel-/Reihenhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich bei dem vorläufigen Sachwert von rd. 330.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau ein Sachwertfaktor von rd. 1,35.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Die im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus tatsächlichen Verkäufen der Jahre 2020 bis 2022 abgeleitet und bilden daher das aktuelle Marktgeschehen nicht mehr ab. Bedingt durch die steigende Inflationsrate, die Nachwirkungen der Corona-Krise und des Ukraine Kriegs wurden die

hohen Immobilienpreise der letzten Jahre nach Marktrecherchen und Auswertungen deutlich gebremst. Neben den steigenden Preisen für Benzin, Energie und Lebensmittel erschweren vor allem die stark erhöhten Zinsen Immobilienfinanzierungen und lassen die bisherige hohe Nachfrage abflauen. Die Vermarktungszeit hat sich hierdurch ebenfalls bereits 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 der hohe Modernisierungsaufwand, der ein erhebliches Kostenrisiko birgt sowie der mäßige energetische Zustand der Gebäudehülle zu weiteren Minderungen des möglichen Verkaufserlöses

Ich halte daher vorliegend, dies auch unter Mitberücksichtigung mir bekannter aktuellerer Vergleichspreise von Doppel- und Reihenhäusern in Marburg einen Abschlag in Höhe von 15% des vorläufigen Sachwerts von 330.734,36 € x 1,35 = 446.668,04 € für marktgerecht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (446.491,39 €)	-66.973,71 €
Summe	-66.973,71 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-163.000,00 €
• Einfamiliendoppelhaushälfte -163.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• über den Modernisierungsbedarf hinausgehender Instandhaltungsbedarf (u.a. Kellerräume, Eingangstreppe, Außenanlagen) -15.000,00 €	
Summe	-178.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamiliendoppelhaushälfte“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 13,00 Modernisierungspunkten)		1.656,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	105,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	173.880,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	173.880,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	191.268,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	191.268,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.469,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	105,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	469.245,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,41
Erstnutzungsfaktor		1,18

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 379.667,83 € x 0,41 x (1,18 – 1)	=	28.019,49 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	191.268,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	28.019,49 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–163.248,51 €
	rd.	–163.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,852$

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **200.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Einfamilien Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 35041 Marburg-Wehrda, Wehrdaer Straße 92

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wehrda	1129	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wehrda	9	39/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 mit rd.

200.000 €

in Worten: zweihunderttausend Euro

geschätzt.

Marburg/Lahn, den 9. April 2024



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)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBGB:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-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

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 23.02.2024) erstellt.

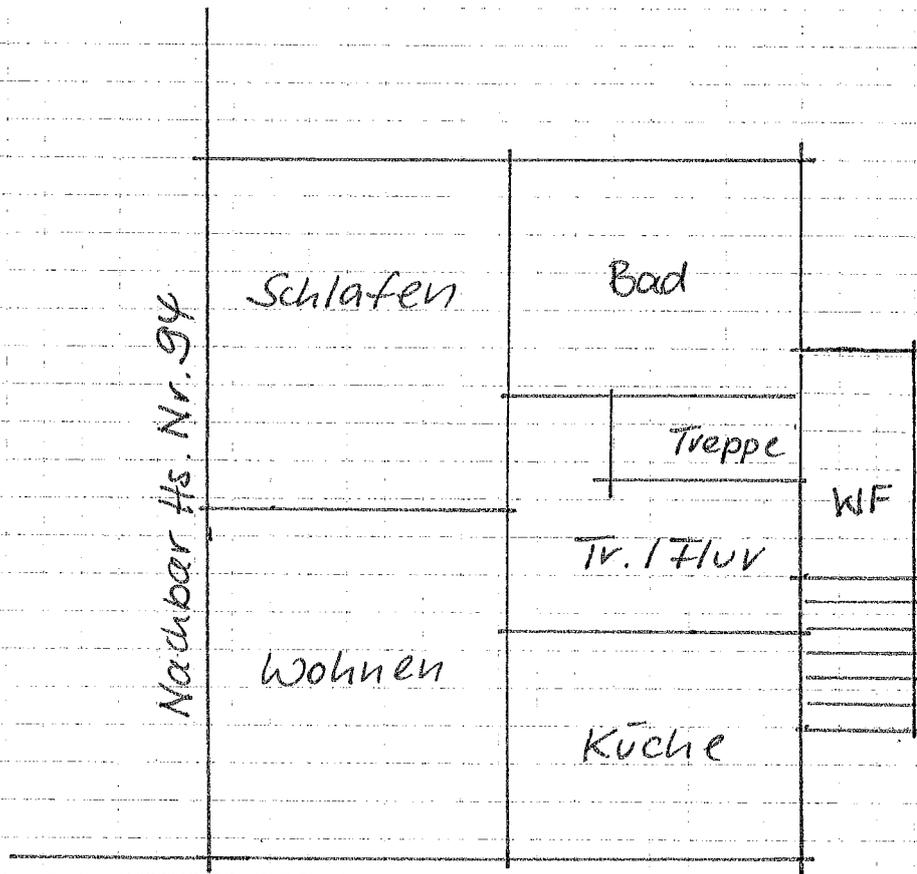
Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

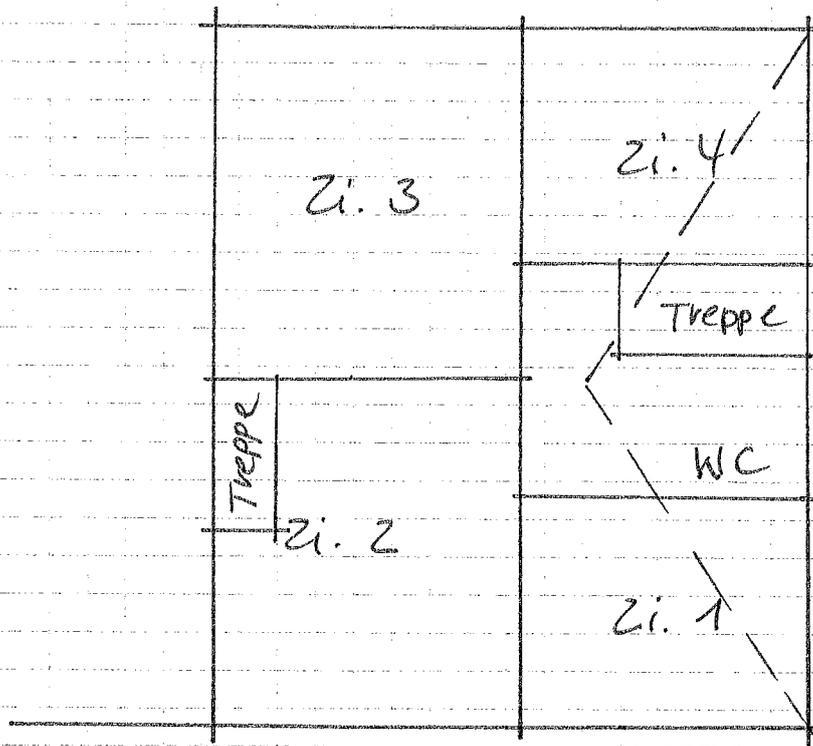
Kellergeschoss	ca. 7,80 x 9,20	=	71,80 m ²
Erdgeschoss	= KG	=	71,80 m ²
Dachgeschoss	= EG	=	71,80 m ²
<hr/>			
	Brutto-Grundfläche gesamt	=	215,40 m ²

Wohnfläche

Die überschlägig anhand der Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses beträgt rd. 105 m².



SKIZZE ERDGESCHOSS



SKIZZE DACHGESCHOSS



Straßenansicht



Straßenansicht



Schäden Stellplatz



Südansicht



Südansicht



**sanierungsbedürftige
Eingangstreppe**



Eingangsvorbau



Rückansicht



Rückansicht



nicht fertig gestellter Fenstereinbau



rückwärtige Freifläche



rückwärtige Freifläche



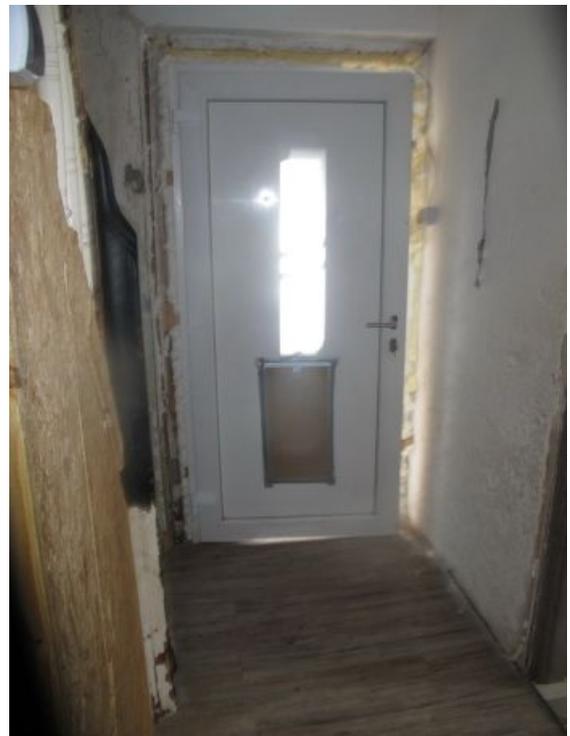
Hauseingang Erdgeschoss



Windfang



Windfang



Erdgeschossflur



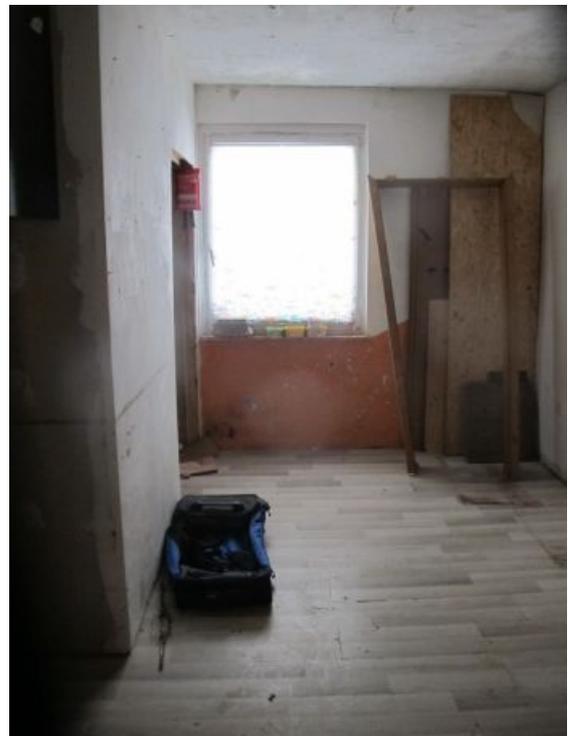
Räume Erdgeschoss



Räume Erdgeschoss



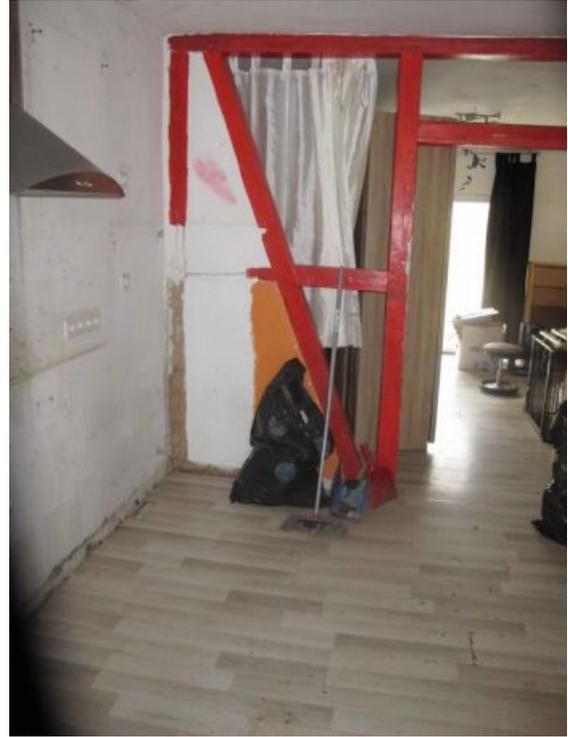
Räume Erdgeschoss



Räume Erdgeschoss



Räume Erdgeschoss



Räume Erdgeschoss



Räume Erdgeschoss



Bad



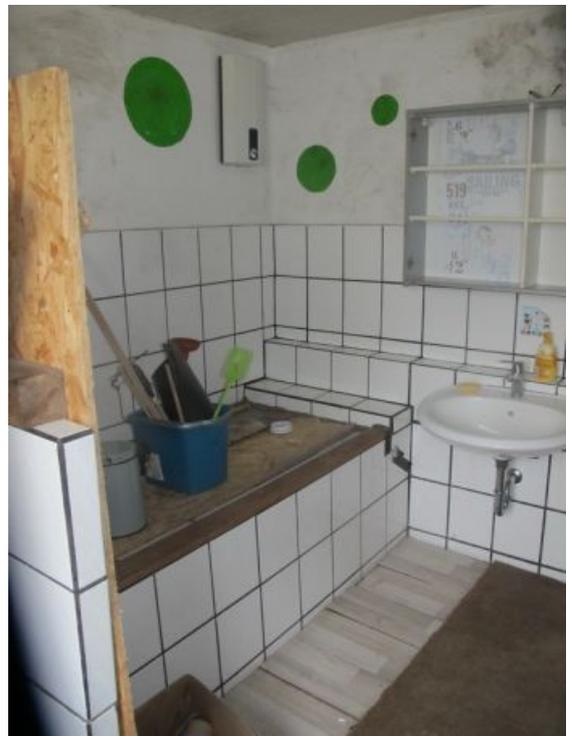
Bad



Bad



Bad



Bad



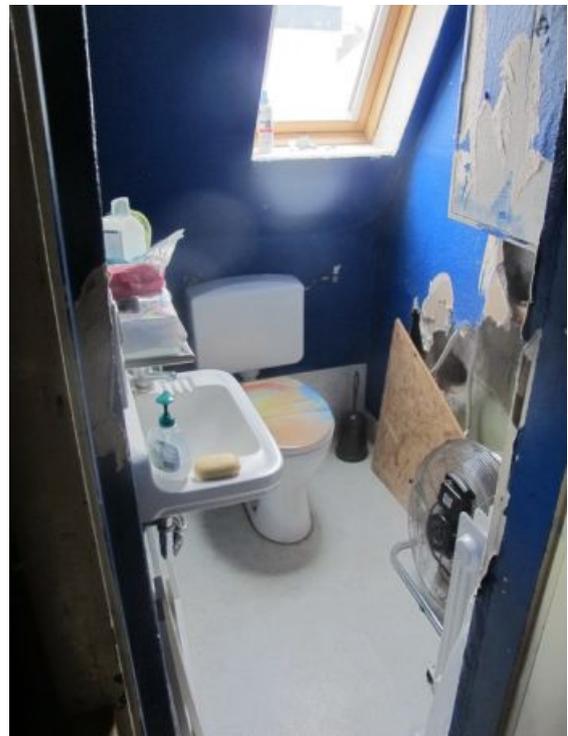
Bad



Treppe zum Dachgeschoss



Treppenhaus



WC



WC



Elektroverteilung



Elektroverteilung



Räume Dachgeschoss



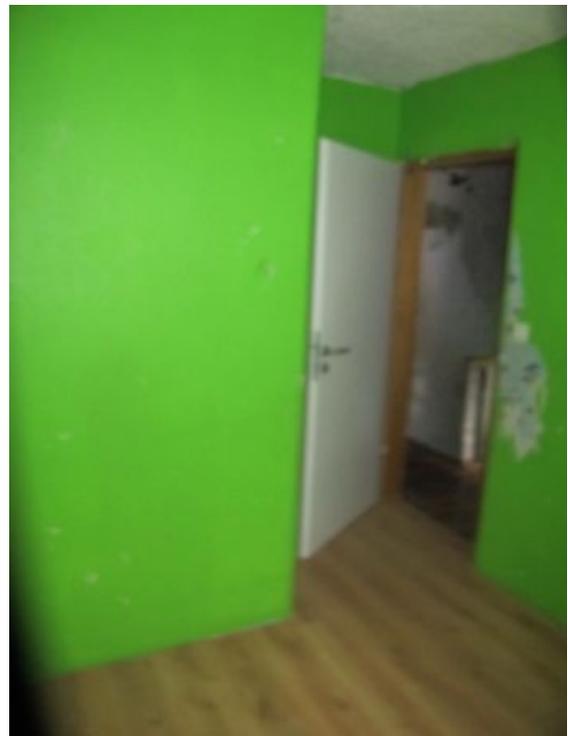
Räume Dachgeschoss



Räume Dachgeschoss



Räume Dachgeschoss



Räume Dachgeschoss



Räume Dachgeschoss



Räume Dachgeschoss



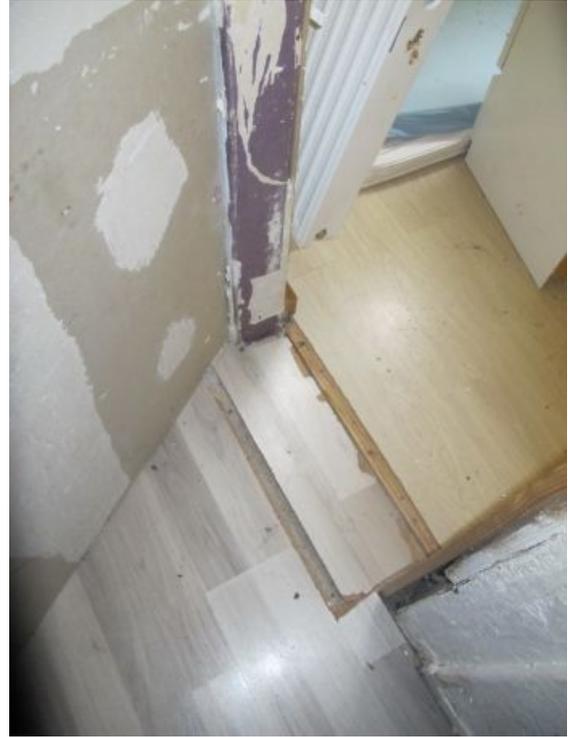
Räume Dachgeschoss



Räume Dachgeschoss



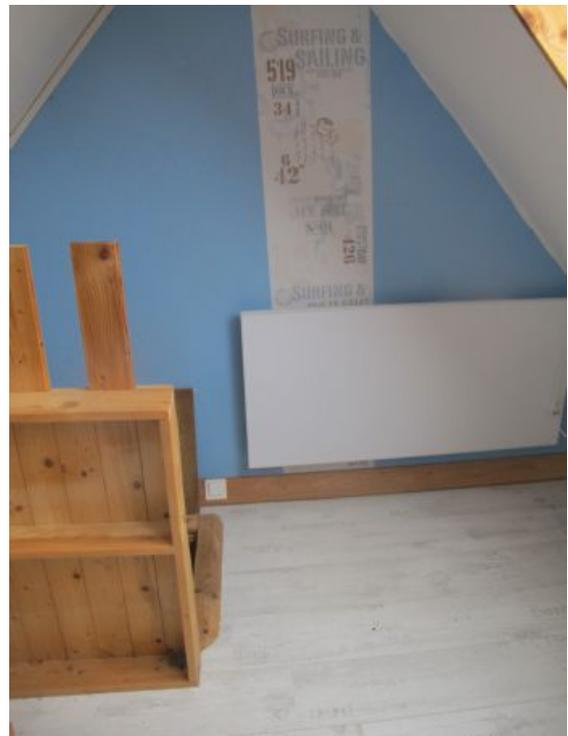
Räume Dachgeschoss



Räume Dachgeschoss



Raumspartreppe zum Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden



Treppe zum Kellergeschoss



Treppenhaus



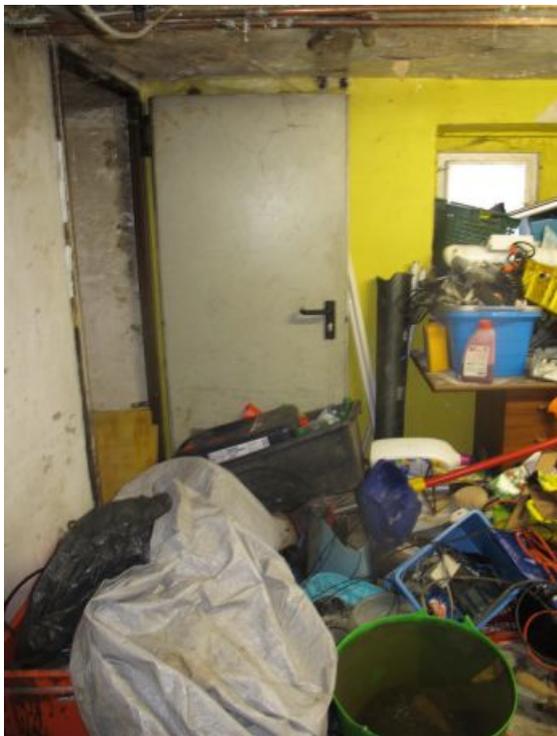
Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



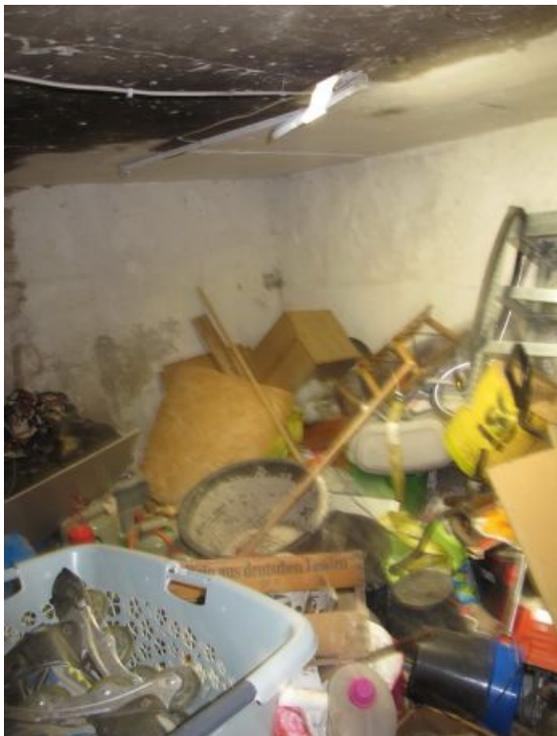
Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss