

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen - AZ 420 K 24/21**

Aktenzeichen:

R.10861.21 vom 04.11.2021

Anwesen:

**Einfamilien-Wohnanwesen sowie angrenzendes
Gartengrundstück
Wallstr. 35, 35466 Rabenau - Londorf
Gem. Londorf, Fl. 1, Flst. 20/1 sowie 19**



Einfamilien-Wohnanwesen (Flst. 20/1)



Gartengrundstück (Flst. 19)

ermittelter Verkehrswert
Einfamilien-Wohnanwesen: 115.000,00 €
Gartengrundstück: 5.000,00 €

**zum Wertermittlungs- /
Qualitätsstichtag: 04.08.2021**

**Ausfertigung: Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 33 Text- und 14 Anlagenseiten**

Sachverständiger: **Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)**
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

**Dipl.-Ing.
C. Kühnrich**

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33
Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
O. Selzer**

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifftal
Dörnbergstr. 13
Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
K. Roth REV (TEGoVA)**

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23
Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24
Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5
Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15
FON 0 66 31 . 70 97 85
I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24
kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFTRAG	4
2.	ERGEBNISÜBERSICHT	7
3.	MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	8
3.1	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2	Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1	Beschreibung Grundstück	10
3.2.2	Beschreibung Gebäude	13
3.2.3	Beschreibung Außenanlagen	16
3.3	Zusammenfassung und Beurteilung	17
4.	WERTERMITTLUNG	18
4.1	Bodenwert	18
4.1.1	bebautes Grundstück - Flurstück 20/1	18
4.1.2	unbebautes Grundstück - Flurstück 19	19
4.2	Ertragswert	20
4.2.1	Ertragsverhältnisse	20
4.2.2	Ertragswertermittlung	22
4.3	Sachwert	24
4.3.1	Ermittlung der Herstellungskosten	24
4.3.2	Sachwertermittlung	26
4.4	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
4.5	Verkehrswert	28
4.6	Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	30
5.	BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG	32
6.	LITERATURANGABEN	33

7. ANLAGEN

- 1 Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
- 2 Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
- 3 Fotos
- 4 Planunterlagen
- 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 6 Stadtplan
- 7 Übersichtskarte

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Auftrag vom: 30.06.2021 gemäß Beschluss vom 30.06.2021

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie:

**Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Bewer-
tungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche
mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirt-
schaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im
Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf
den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind
hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte des-
halb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-
19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum
Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolge-
rungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grund-
stücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten be-
haftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung
ist angeraten.**

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag: 04.08.2021

Ortsbesichtigung: 04.08.2021, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Tochter des Eigentümers

Anmerkung: Es konnte im Ortstermin der Innenbereich des Wohnhauses und des Nebengebäudes überwiegend nicht in Augenschein genommen werden. Der Gutachteninhalt betreffend den Innenbereich der Gebäude basiert auf der ursprünglichen Objektbesichtigung mit Gutachtenerstattung aus dem Jahr 2020. Gemäß eigentümerseitiger Angabe haben seither keine wesentlichen wertrelevanten baulichen Veränderungen stattgefunden.

Unterlagen / Auskünfte:

- Gutachten über die Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Jahr 2009, übermittelt durch das Bauamt der Gemeinde
- Grundriss- und Schnittzeichnungen betreffend einen nicht ausgeführten Anbau, übermittelt durch das Bauamt der Gemeinde
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 03.08.2021
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Online-Auszug aus dem Altlasten-Informationssystem
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Der Eigentümer wurde gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen.

Es wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des **Einfamilien-Wohnanwesens** ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient. Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert - Wohnanwesen - ohne

Berücksichtigung der besond. objektspez. Grundstücksmerkmale = 125.514,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert - Wohnanwesen - ohne

Berücksichtigung der besond. objektspez. Grundstücksmerkmale = 127.925,00 €

besond. objektspezifische Grundstücksmerkmale - Wohnanwesen = -12.500,00 €

Verkehrswert aus dem Sachwert - Wohnanwesen- unter

Berücksichtigung der besond. objektspez. Grundstücksmerkmale = 115.000,00 €

Der Verkehrswert des angrenzenden **Gartengrundstücks** kann aus dem Bodenwert abgeleitet werden.

Bodenwert Gartengrundstück = 5.000,00 €

besond. objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gartengrundst. = 0,00 €

Verkehrswert aus dem Bodenwert - Gartengrundstück- unter

Berücksichtigung der besond. objektspez. Grundstücksmerkmale = 5.000,00 €

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Einfamilien-Wohnanwesen sowie angrenzendes Gartengrundstück

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Marburg

Lagebezeichnung: Wallstr. 35, 35466 Rabenau - Londorf

	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(Ifd. Nr. Grundbuch)
Einfamilien-Wohnanwesen	Londorf	1	20/1	412 m ²	4
Gartengrundstück	Londorf	1	19	167 m ²	1

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Londorf

Blatt: 1423

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Rechtspfleger des Verfahrens bleiben die eingetragenen Rechte unberücksichtigt.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Denkmalschutz: Für das Bewertungsobjekt bestehen gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Rabenau keine Denkmaleigenschaften.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft durch die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 03.08.2021 nicht vorhanden.

Bauplanungs- und Bauord-
nungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land bzw. Gartenland betreffend Flurstück 19

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Rabenau ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine Mischbaufläche ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Rabenau nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung:

Das Wohnhaus ist in einer zweigeschossigen, unterkellerten Bauweise mit ausgebautem Satteldach errichtet, das Nebengebäude als ehemalige Scheune mit Stall ist zweigeschossig, nicht unterkellert mit Satteldach ausgeführt. Baugenehmigungsunterlagen für die bestehenden Gebäudeteile konnten nicht zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Rabenau sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist vollständig eigengenutzt, eine Vermietung gab es zum Wertermittlungsstichtag nicht.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Gießen
Gemeinde - Ortsteil:	Rabenau - Londorf (ca. 5.300 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none">- Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2,5 Jahre- Beschäftigungsquote bei etwa 62,3 % mit unterdurchschnittlich positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- innerörtlich etwa gut- überregional etwa gut bis sehr gut- Autobahnzufahrt zur A 5 in ca. 7 km- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie- nächstgelegener Bahnhof in ca. 13 km- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt am Main in ca. 80 km
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">- für Grundversorgung im Gemeindegebiet- größere Geschäfte im ca. 25 km entfernten Oberzentrum Gießen
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kindergarten im Gemeindegebiet- Grundschule im Gemeindegebiet- weiterführende Schulen in Grünberg / Gießen
Ortslage:	etwa Ortszentrum
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Wohn- sowie Wohn- und Geschäftsanwesen in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine gemäß eigentümerseitiger Angabe und soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachten-erstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine gemäß eigentümerseitiger Angabe und soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachten-erstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	Wohnanwesen von Nord-Osten über die Wallstraße; angrenzendes Gartengrundstück nicht von öffentlicher Fläche aus erreichbar, sondern nur über angrenzende Privatgrundstücke
Art der Straße:	Wallstraße als ortsüblich ausgebaute Straße mit zweispuriger, asphaltierter Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen mit Verbundsteinpflaster; Straßenbeleuchtung hergestellt; Parken im Straßenraum in Buchten mit Baumbestand gestattet
Versorgungsleitungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	gemäß eigentümerseitiger Angabe öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	Wohnanwesen unregelmäßiger, etwa L-förmiger Zuschnitt; Gartengrundstück L-förmig geschnitten

-
- Grundstücksoberfläche:** - etwa eben
- etwa gleiche Höhenlage zur Straße
- Baugrund:** Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nach Angabe der Beteiligten des Ortstermins nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nach Angabe nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
- Altlasten:** In den auf der Web-Seite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie veröffentlichten Übersichtskarten ist diesbezüglich nichts verzeichnet. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
- Abstandsflächen:** Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar überwiegend eingehalten sowie Grenzbebauung, geringfügig unterschritten.
- Grenzverhältnisse:** Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar hinsichtlich der Hauptgebäude geregelt, kein Überbau. Gegebenenfalls besteht durch eine nicht werthaltige Überdachung ein geringer Überbau auf das Gartengrundstück.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus (Gebäude 1)

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude
Zweckbestimmung:	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr:	im Ursprung nicht bekannt; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung unter Berücksichtigung der durchgeführten baulichen Maßnahmen etwa 1970
Alter:	fiktiv etwa 51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben des zuständigen Gutachterausschusses im heranzuziehenden Immobilienmarktbericht ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv etwa 19 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
Gründung:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	im KG Blockmauerwerk, sonst Ziegelmauerwerk
Ansichten:	Sichtmauerwerk
Decken:	im KG Kappendecken mit Stahlträger, sonst vermutlich Holzbal-kendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe vorhanden und an das öffentliche Netzsystem angeschlossen
Heizung:	im Wohnzimmer des EG Festbrennstoffofen-Anschluss, sonst in einzelnen Räumen Beheizung durch Elektroheizungen als Einzelgeräte mit Steckdosenanschluss an den Wänden oder freistehend;

	im KG gemäß eigentümerseitiger Angabe alte Heizöltankanlage ohne weitere Erkenntnisse, da mit Lagermaterial verstellt, welche für die ehemals vorhandenen Öleinzelföfen als zentrale Versorgungsstätte diente
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	im KG Waschküche mit Wasser-, Abwasser- und Waschmaschinenanschluss sowie unterhalb der Treppe zum EG Toilette; im EG Spülenanschluss in der Küche, Duschbad mit Einbaudusche, Stand-WC und Waschtisch; im OG Bad mit Einbauwanne mit Duschtrennung, wandhängendem WC und Waschtisch; Warmwasserbereitung dezentral mittels Elektrokleingeräten
Elektroinstallation:	verdeckt sowie sichtbar verlegt, teilweise ergänzt (Sicherungskasten aus 1985)
Fußböden:	im KG Beton, keramische Platten, im EG bis DG keramische Platten, Laminat, PVC, Korkplatten
Innenputz:	vermutlich Kalk- / Zement-Putz und Plattenverkleidung
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen in Bädern, Dachschrägen mit Paneelen
Treppen:	zum KG und EG Stahlbeton mit keramischen Platten, sonst Holztreppen, zum nicht ausgebauten Dachraum deckengleiche Klappertreppe (im Ortstermin nicht funktionstüchtig)
Türen:	Hauszugangstür Kunststoff mit Isolierglas, Innentüren lackierte Holzfüllungstüren in Holzrahmen
Fenster:	im KG übliche Kellerfenster, sonst Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden mit Gurtwickler, im Wohnzimmer des EG mit Elektroantrieb; Dachflächenfenster Holzrahmen mit Isolierglas
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangstreppe mit Umfassung und Überdachung
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige, leicht ungünstige Grundrissgestaltung - normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand: Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:

- Fassade hinsichtlich der Verfugung partiell mit Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten
- im KG Merkmale von aufsteigender bzw. eindringender Feuchtigkeit
- Dacheindeckung partiell leicht uneben und nicht homogen aufliegend
- im Innenbereich partiell Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten (z. B. Rissbildungen in Fliesenbelägen, etc. - es wird auf die Fotoanlage verwiesen)

ehemaliges Scheunen- / Stallgebäude (Gebäude 2)

Bauweise / Konstruktion: Massiv- und Holzfachwerk-Gebäude

Zweckbestimmung: ehemaliges Scheunen- / Stallgebäude mit angebaute PKW-Garage

Baujahr: nicht bekannt

Alter, Gesamtnutzungsdauer, wirtsch. Restnutzungsdauer: soweit erkennbar verfügen diese Gebäudeteile nicht über einen signifikanten Restwert bzw. über eine große wirtschaftliche Restnutzungsdauer; daher kann im Zuge dieser Gutachten-erstattung von einer Wertneutralität ausgegangen werden, da ein etwaiger Restwert die erforderlichen Aufwendungen zur weiterführenden Nutzung in etwa aufhebt

Gründung: vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein

Abdichtung gegen Erdreich: nicht bekannt

Wände: Mauerwerk sowie Holzfachwerk-Konstruktion, teilweise mit Ausmauerung

Ansichten: Sichtmauerwerk, Sichtfachwerk

Decken: Kappendecke mit Stahlträger sowie Holzbalkendecke

Dächer:	Sattel- bzw. Pultdach in Holzkonstruktion mit vermutlich asbest-faserhaltigen Wellplatten
Abwasser-, Elektroleitungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe vorhanden und an das Grundstücksnetz angeschlossen
Heizung:	nicht ausgeführt
Elektroinstallation:	einfach bemessen und überwiegend sichtbar verlegt
Fußböden:	Erdreich, Beton
Innenputz:	soweit ausgeführt vermutlich Kalk- / Zement-Putz
Wandbehandlung:	soweit ausgeführt Anstrich
Treppen:	nicht ausgeführt
Türen:	Holztüren / Holztore
Fenster:	einfache Fenster
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Überdachung ohne signifikanten Zeitwert
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten sind soweit erkennbar vorhanden, bedürfen jedoch im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf die geringe angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer keiner weiteren Berücksichtigung

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	gemäß eigentümerseitiger Angabe Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	übliche Zaunanlagen, Mauern
Flächenbefestigungen:	Pflaster, Schotter
Gartengestaltung:	Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand
Sonstige Außenanlagen:	in wertrelevantem Umfang nicht vorhanden

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnanwesen sowie angrenzendes Gartengrundstück ohne unmittelbaren Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Insellage) in etwa zentraler Ortslage des Ortsteils Londorf der Gemeinde Rabenau.

Das Wohnhaus wurde seit der Errichtung in Teilbereichen baulich überarbeitet, weist jedoch Mängel, Schäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten auf. Das ehemalige Scheunen- und Stallgebäude sowie die PKW-Garage verfügen nicht über einen signifikanten Restwert und können als wertneutral in die nachfolgende Berechnung eingehen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

4.1.1 bebautes Grundstück - Flurstück 20/1

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 24 als gemischte Baufläche (baureifes Land) 55,00 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2020 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung als geringfügige Erhöhung vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine etwas geringere Grundstücksgröße, der ungünstige, abgewinkelte und unregelmäßige Grundstückszuschnitt, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände und der geringen Marktentwicklung ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung in Summe nicht notwendig.

Der spezielle Lagewert kann somit als Bodenrichtwert angesetzt werden mit 55,00 €/m².

412,00 m ² x	55,00 €/m ²	=	22.660,00 €
			22.660,00 €
Bodenwert bebautes Grundstück - Flurstück 20/1			= 22.660,00 €

4.1.2 unbebautes Grundstück - Flurstück 19

Es wird zunächst auf die vorstehenden Ausführungen zum Bodenrichtwert verwiesen.

Es kann jedoch für das unbebaute Grundstück, genutzt als Gartenfläche mit Rasen, nicht der Bodenrichtwert angenommen werden, da das Grundstück auf Grund fehlender unmittelbarer Zugangsmöglichkeit an eine öffentliche Verkehrsfläche eine Insellage darstellt. Vergleichbare Grundstücke werden im Regelfall des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht durch Jedermann zum Kauf in Betracht gezogen, sondern von Eigentümern angrenzender Grundstücke. Somit finden vergleichbare Grundstücke zum Beispiel als Grundstückserweiterungsfläche zur möglichen Bebauung oder zusätzlicher Garten- / Freifläche zu einem bebauten Grundstück eine Nutzung. In diesem Fall dürfte eine unmittelbare Bebauung auf Grund der rückwärtigen Lage nicht in Betracht kommen. Vielmehr könnte es sich um eine Ergänzungsfläche handeln. Derartige Arrondierungsflächen werden nach Veröffentlichungen von durchgeführten Untersuchungen mit einem anteiligen Bodenwert des Hauptgrundstücks wertmäßig bemessen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses gibt es ältere, jedoch noch weiterhin gültige, Untersuchungsergebnisse, welche ein Verhältnis zum vollen Baulandwert von im Mittel etwa 35 % bis 75 % ergeben. In der einschlägigen Fachliteratur wird für vergleichbare Flächen der vorstehende Ansatz bestätigt. In diesem Bewertungsfall kann von dem etwa mittleren Wertansatz in Höhe von etwa 55 % ausgegangen werden. Dieser Wertansatz entspricht in etwa der Wertigkeit eines Hinterlandes. Somit ist der spezielle Lagewert anzusetzen mit etwa rd. 30,00 €/m².

Zur Plausibilisierung wurde eine Auskunft für vergleichbare Flächen aus der Kaufpreis-Sammlung angefordert. Gemäß der ersten Auswertung lagen 9 Kaufpreise zwischen dem etwa 0,3- bis 1,4-fachen des Bodenrichtwertes, im Mittel das etwa 0,85-fache. Allerdings waren die Flächen teilweise kleiner, die Flächen betragen zwischen 11 m² bis 346 m² und im Mittel 175 m². Der objektbezogen gewählte Faktor liegt innerhalb der Bandbreite der Auswertung und wird somit bestätigt.

Die gegebenenfalls geringe Überbauung durch eine Überdachung durch das Flurstück 20/1 ist im Rundungsbetrag des Verkehrswertes berücksichtigt.

167,00 m ² x	30,00 €/m ²	=	5.010,00 €
Bodenwert unbebautes Grundstück - Flurstück 19		=	5.000,00 €

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine überschlägige Berechnung und Zusammenstellung der Wohnfläche ist in Anlage 1 beigefügt.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern eigengenutzt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen.

Seitens der Gemeinde Rabenau ist kein Mietspiegel / keine Mietwertübersicht veröffentlicht, welche/r zur Ableitung des Mietansatzes herangezogen werden kann. Daher muss auf anderweitige Veröffentlichungen zurückgegriffen werden.

Dies kann in geeigneter Weise mittels dem durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen Mietwertkalkulator bzw. durch die Mietwertübersicht Wohnraum erfolgen. Demgemäß ergibt sich eine Netto-Kaltniete objekt-, lage-, markt- und stichtagsbezogen mit entsprechender Anpassung von etwa 5,50 €/m². Dieser Mietansatz wird durch anderweitige Veröffentlichungen sowie durch Vermietungsangebote bestätigt. Ein Nutzwert für das Objekt als Einfamilien-Wohnanwesen hat bei der Bemessung eine entsprechende Berücksichtigung gefunden. Wie in Abschnitt 3.2 näher ausgeführt, ist ein Nutzwert der Nebengebäude unter Berücksichtigung der durchzuführenden baulichen Maßnahmen und der geringen anzusetzenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht in wertrelevantem Umfang vorhanden. Somit sind diese Gebäude als wertneutral zu betrachten.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

131 m ² Wohnfläche	x	5,50 €/m ²	=	720,50 €
monatlicher Rohertrag			=	720,50 €
jährlicher Rohertrag			=	8.646,00 €

jährlicher Rohertrag	=	8.646,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
Mietausfallwagnis	2,0 %	
Verwaltungskosten	3,5 %	
Instandhaltungskosten	18,5 %	
Betriebskosten	2,0 %	
	<hr style="width: 50px; margin: 0 auto;"/>	
Bewirtschaftungskosten insgesamt	26,0 %	= - 2.248,00 €
		<hr style="width: 50px; margin: 0 auto;"/>
jährlicher Reinertrag	=	6.398,00 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat. Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich. Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird. Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden. Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	6.398,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
22.660,00 € x 0,0125	=	- 283,00 €
<hr style="width: 100%;"/>		
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.115,00 €

Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 19 Jahren und 1,25 % Liegenschaftszinssatz = 16,82.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer orientiert sich an dem Wohngebäude, welches für eine Renditeerzielung maßgeblich ist. Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objekt-, lage- und marktbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage der Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen durch den zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet werden.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für unvermietete Einfamilienhäuser 1,0 % mit einer Standardabweichung von 1,1 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 99 €/m², einer Miete von 5,17 €/m², einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 26 % sowie für (teil)vermietete Einfamilienhäuser, bei einer Ertragswertermittlung angenommen, 1,3 % mit einer Standardabweichung von 1,0 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 92 €/m², einer Miete von 5,52 €/m², einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 25 %.

Auf Grund der abweichenden Kenndaten der Veröffentlichung zum Bewertungsobjekt, wie dem objektbezogen geringeren Bodenwertniveau, der geringeren Restnutzungsdauer sowie der Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum ist der Liegenschaftszinssatz in Summe angepasst einzustufen mit etwa 1,25 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen:

$$6.115,00 \text{ €} \times 16,82. = 102.854,00 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich Bodenwert (4.1)} = 22.660,00 \text{ €}$$

$$\text{marktangepasster vorläufiger Ertragswert - ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = \underline{\underline{125.514,00 \text{ €}}}$$

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigefügt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in unüblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für Mai 2021 mit Basis 2015 = 100 zu 125,2 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 139,0. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert: in Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.11 mit geringer Einbindung in das Erdreich; überwiegend etwa Standardstufe 2; objektbezogen angepasst und bemessen (ohne Kniestock, etc), sachverständig gewählt, etwa

	=	715,00 €/m ²
Index	x	1,390
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag	=	993,85 €/m ²
gerundet	=	995,00 €/m ²
Brutto-Grundfläche, gerundet	ca. 291 m ²	
Herstellungskosten-Ansatz	995,00 €/m ²	= 289.545,00 €
Sonderbauteile und zur Rundung - pauschal		= 5.455,00 €
Herstellungskosten		= 295.000,00 €
Alterswertminderung 72,9 % (linear) bei einem Alter von 51 Jahren und einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren		= - 215.055,00 €
Herstellungskosten, altersgemindert		= 79.945,00 €

Wie in Abschnitt 3.2 näher ausgeführt, ist ein Nutzwert der Nebengebäude unter Berücksichtigung der durchzuführenden baulichen Maßnahmen und der geringen anzusetzenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht in wertrelevantem Umfang vorhanden. Somit sind diese Gebäude als wertneutral zu betrachten.

Außenanlagen

Herstellungskosten, altersgemindert - ca. 5 % der altersgeminderten Gebäude-Herstellungskosten	=	4.000,00 €
--	---	------------

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	83.945,00 €
Bodenwert (4.1)	=	22.660,00 €
vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	=	106.605,00 €
20,0 % Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	=	21.320,00 €

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall können in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss regional abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und im Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind. Der bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert objektbezogen abgeleitete Sachwertfaktor für den objektbezogenen Bodenrichtwert ergibt sich interpoliert zu etwa 1,15. Dieser Sachwertfaktor bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von etwa 875 m², eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren, eine Wohnfläche von 160 m² und einem Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von rd. 11.000 €.

In Summe ist unter Berücksichtigung der abweichenden Kenndaten des Bewertungsobjektes wie der Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum und den bestehenden nicht wirtschaftlich nutzbaren Nebengebäuden eine Anpassung des regionalen Sachwertfaktors nicht vorzunehmen.

marktangepasster vorläufiger Sachwert - ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 127.925,00 €

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Vor- und Nachteile aus Mietverträgen (Mietdauer und Miethöhe) bzw. eine Abweichung von der marktüblich erzielbaren Miete sind gemäß eigentümerseitiger Angabe nicht vorhanden.
 - Wertminderung wegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa 10.000 € bis 15.000 €, im Mittel etwa = -12.500,00 €
-
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -12.500,00 €**

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden. Der Verkehrswert des Einfamilien-Wohnanwesens ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient. Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend. Der Verkehrswert des angrenzenden Gartengrundstücks kann aus dem Bodenwert abgeleitet werden.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert des Wohnanwesens, Flurstück 20/1, ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert - ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	127.925,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-12.500,00 €
<hr/>		
marktangepasster Sachwert - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	115.425,00 €
Verkehrswert aus dem Sachwert - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	115.000,00 €

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 980 €/m² Wohnfläche und dem rd. 14,5-fachen des jährlichen Rohertrages.

Der Verkehrswert des Gartengrundstücks, Flurstück 19, ermittelt sich somit wie folgt:

Bodenwert - ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	5.010,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	0,00 €
<hr/>		
Bodenwert - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	5.010,00 €
Verkehrswert aus dem Bodenwert - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	5.000,00 €

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Die am Wertermittlungstichtag bestehende Sondersituation der SARS-CoV-2 Coronavirus-Krankheit-2019 (COVID-19) bleibt zu beobachten. Eine langfristige Auswirkung auf die Immobilienwirtschaft ist am Stichtag noch nicht abschätzbar. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. erwartet werden, dass sich der Immobilienmarkt negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Nach wie vor werden noch Immobilien zu den verlangten Preisen erworben. Sollte sich die wirtschaftliche Lage nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses zur Plausibilisierung der ermittelten Verkehrswerte eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden für das Wohnanwesen wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: bis 1960
- Kommune: vergleichbare Gemeinden im Umkreis
- Bodenrichtwert: 25 €/m² bis 130 €/m²
- Wohnfläche: 100 m² bis 160 m²
- Objektart: Einfamilien-Wohnhaus, freistehend
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 10 Kauffälle ermittelt werden.

Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 48 €/m² bis 130 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 85 €/m²)
- Wohnfläche 105 m² bis 160 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 135 m²)
- Standardstufe 1,6 bis 2,5 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,0)
- Grundstücksgröße 342 m² bis 899 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 605 m²)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.611 €/m², der Median liegt bei etwa 1.571 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.067 €/m², der Median zu etwa 1.033 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 29 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	986 €/m ²	989 €/m ²	18 % - brauchbar (9 KF)
25 %	1.014 €/m ²	1.033 €/m ²	17 % - brauchbar (8 KF)
20 %	1.124 €/m ²	1.078 €/m ²	10 % - sehr gut (5 KF)
15 %	1.048 €/m ²	1.077 €/m ²	5 % - sehr gut (3 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.040 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.040 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 135.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden, das Anwesen ist vollständig eigengenutzt.
Verwalter(in) nach WEG?	Es ist kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsge- setz (WEG) bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeinde Rabenau.
Sind Maschinen oder Be- triebseinrichtungen vorhan- den, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	nein
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	nein, soweit erkennbar
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeinde Rabenau.
Liegt ein Energieausweis vor?	nein, gemäß Angabe
Bestehen Altlasten?	nein, gemäß Angabe und soweit bekannt geworden

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens die zum jeweiligen Wertermittlungstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN**nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Nr. Raumbezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teilfläche m ²	Gesamtfläche m ²
Erdgeschoss	Flur	4,200	1,100			4,62
	Wohnen / Essen	7,260	3,950		28,68	
		- 0,600	0,300		<u>-0,18</u>	28,50
	Kochen	4,190	2,970			12,44
	Bad	2,000	2,800			5,60
						<u>51,16</u>
				- 3 % Putz		<u>-1,53</u>
Obergeschoss	Flächen etwa analog Erdgeschoss					<u>49,63</u>
Dachgeschoss	Flächen etwa analog Obergeschoss					49,63
	abzüglich Dachschrägen unter 1,00 m					-12,21
	abzüglich Dachschrägen zwischen 1,00 m und 2,00 m					<u>-6,11</u>
					<u>31,31</u>	<u>130,57</u>
<u>Wohnfläche gesamt, etwa</u>						<u>130,57</u>

ANLAGE 2 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF
nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. bitt

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teilfläche m²	Gesamtfläche m²
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>					
Kellergeschoss	8,100	9,100			73,71
Erdgeschoss	8,020	9,020			72,34
Obergeschoss	8,020	9,020			72,34
Dachgeschoss	8,020	9,020			72,34
					290,73

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01 - Wohnanwesen Flst 20-1,2021/08/04 11:05:45.9



Foto 02 - Wohnanwesen Flst 20-1,2021/08/04 11:05:55.0



Foto 03 - Wohnanwesen Flst 20-1,2021/08/04 11:06:18.6



Foto 04 - Wohnanwesen Flst 20-1,2021/08/04 11:05:07.7



Foto 05 - Wohnanwesen Flst 20-1,2021/08/04 11:06:30.6



Foto 06 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:32:55.8



Foto 07 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:32:19.5



Foto 08 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:32:20.8

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 09 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:31:23.0



Foto 10 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:33:41.6



Foto 11 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:35:07.9



Foto 12 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:35:29.3



Foto 13 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:35:46.0

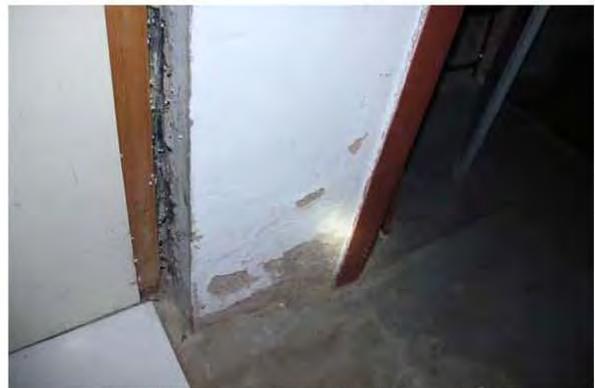


Foto 14 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:36:26.1



Foto 15 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:36:57



Foto 16 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:36:39.8

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 17 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:38:16



Foto 18 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:38:27.3



Foto 19 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:38:41.5



Foto 20 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:38:56.4



Foto 21 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:39:21.0



Foto 22 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:39:46.8



Foto 23 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:39:57.6



Foto 24 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:40:08.6

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 25 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:42:57.2



Foto 26 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:44:03



Foto 27 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:44:06.8



Foto 28 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:44:23.1

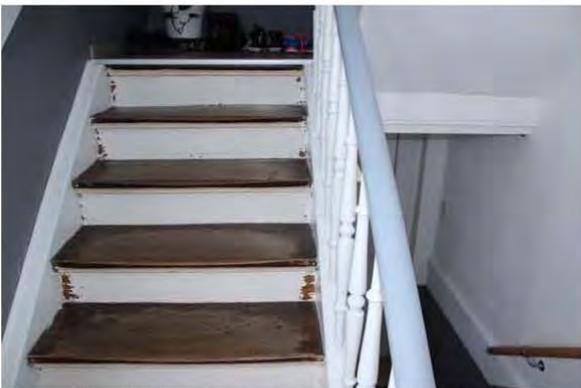


Foto 29 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:44:57.5

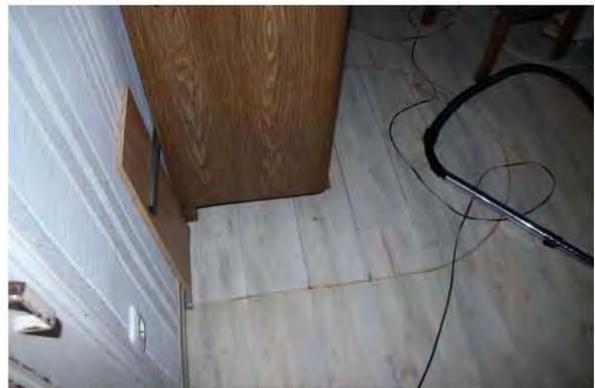


Foto 30 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:45:35.6



Foto 31 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:46:26.5

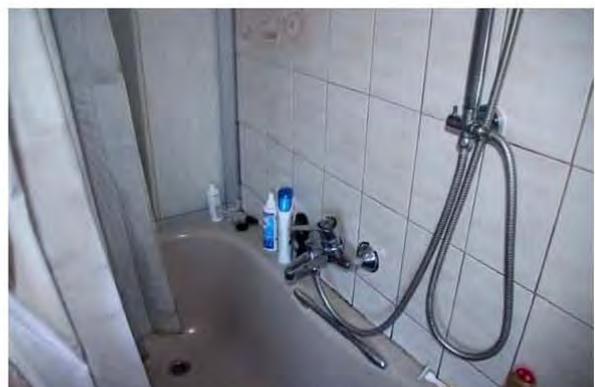


Foto 32 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:46:42.2

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 33 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:46:33.3



Foto 34 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:46:36.5



Foto 35 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:46:46.3



Foto 36 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:46:50.4



Foto 37 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:47:15.0



Foto 38 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:47:20.2



Foto 39 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:47:46.2



Foto 40 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:47:54.6

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 41 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:47:59.1



Foto 42 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:48:48.3



Foto 43 - Wohnanwesen Flst 20-1,2021/08/04 11:07:11.8



Foto 44 - Wohnanwesen Flst 20-1,2021/08/04 11:06:39.7



Foto 45 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 11:00:21.5



Foto 46 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:57:54.7

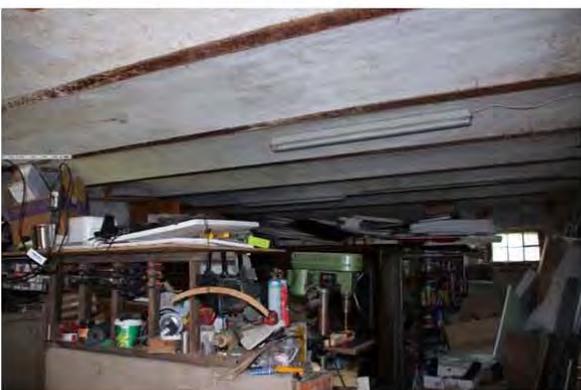


Foto 47 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:58:25.4



Foto 48 - Wohnanwesen Flst 20-1,2020/04/21 10:58:30.4

ANLAGE 3

FOTOS

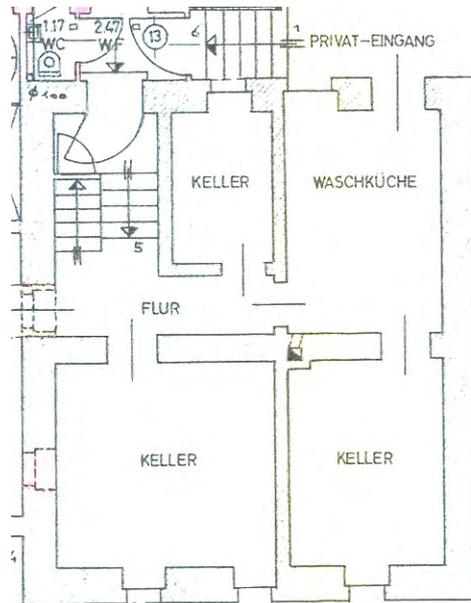


Foto 49 - Gartengrundstück Flst 19,2020/04/21 10:59:41.4

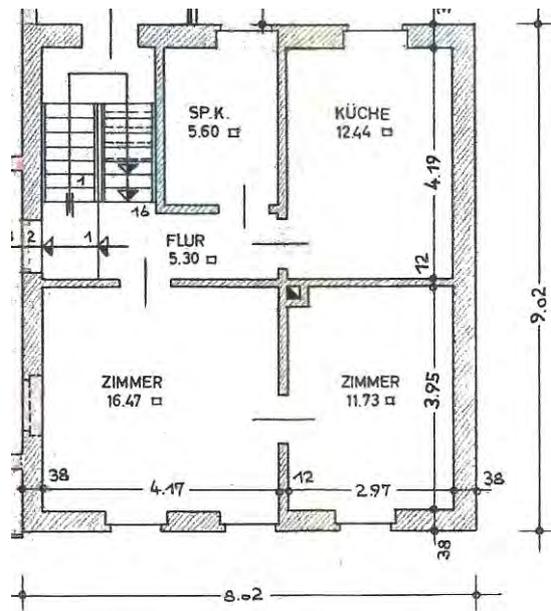


Foto 50 - Gartengrundstück Flst 19,2020/04/21 11:00:09.3

ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



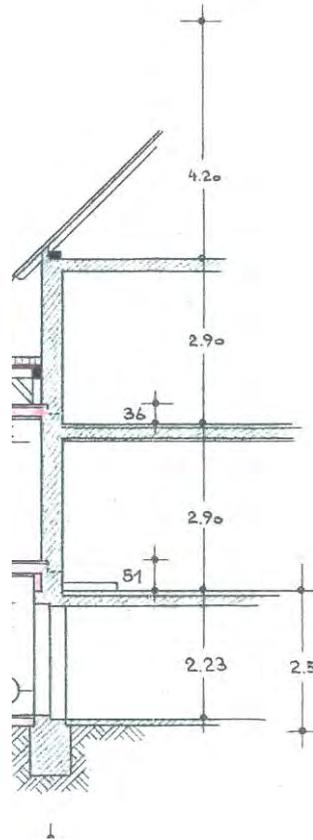
Kellergeschoss



Erd- und Obergeschoss

ANLAGE 4

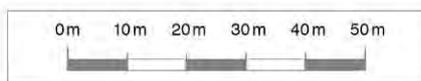
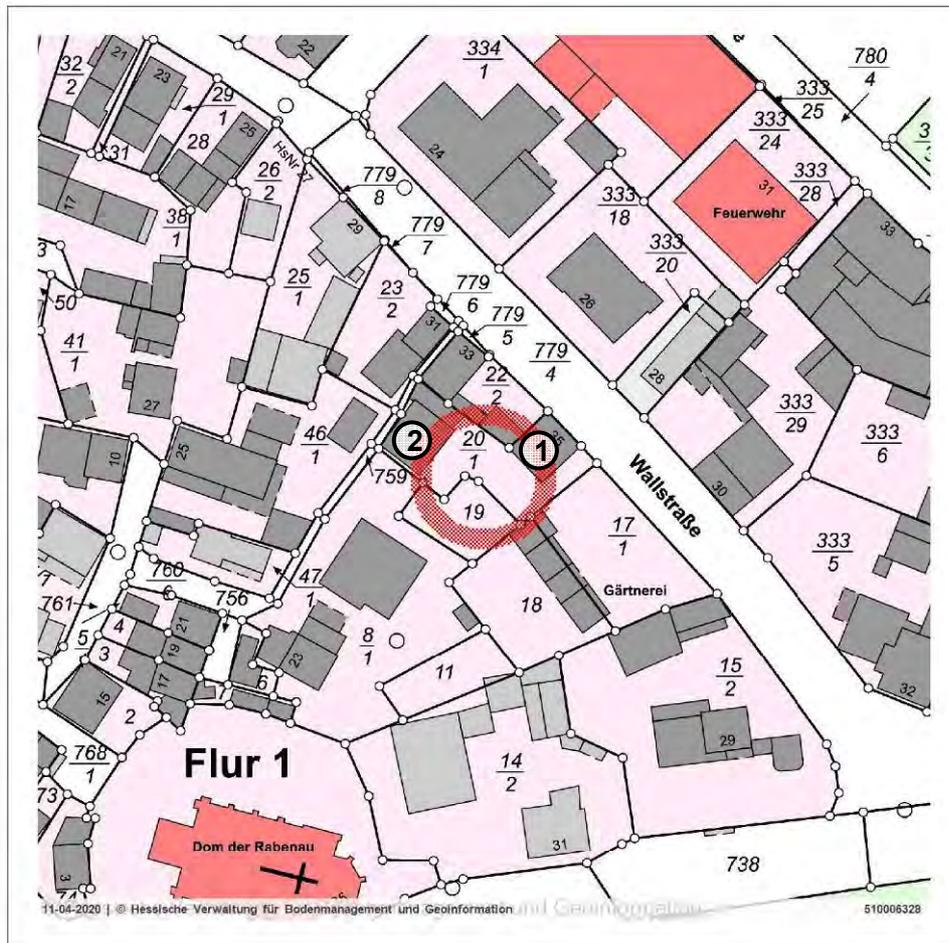
PLANUNTERLAGEN



Schnitt-Ansatz

ANLAGE 5 AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Flurkarte (ALKIS)	1:1.000	Wallstr. 35
Hessen		35466 Rabenau



Maßstab: 1:1.000
im Papierausdruck

Ausdehnung: 150m x 150m
Keine Verschiebung zur Lage

Datenquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Dies ist eine Präsentationsgrafik von Teilmitteln des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®). Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

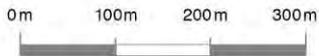
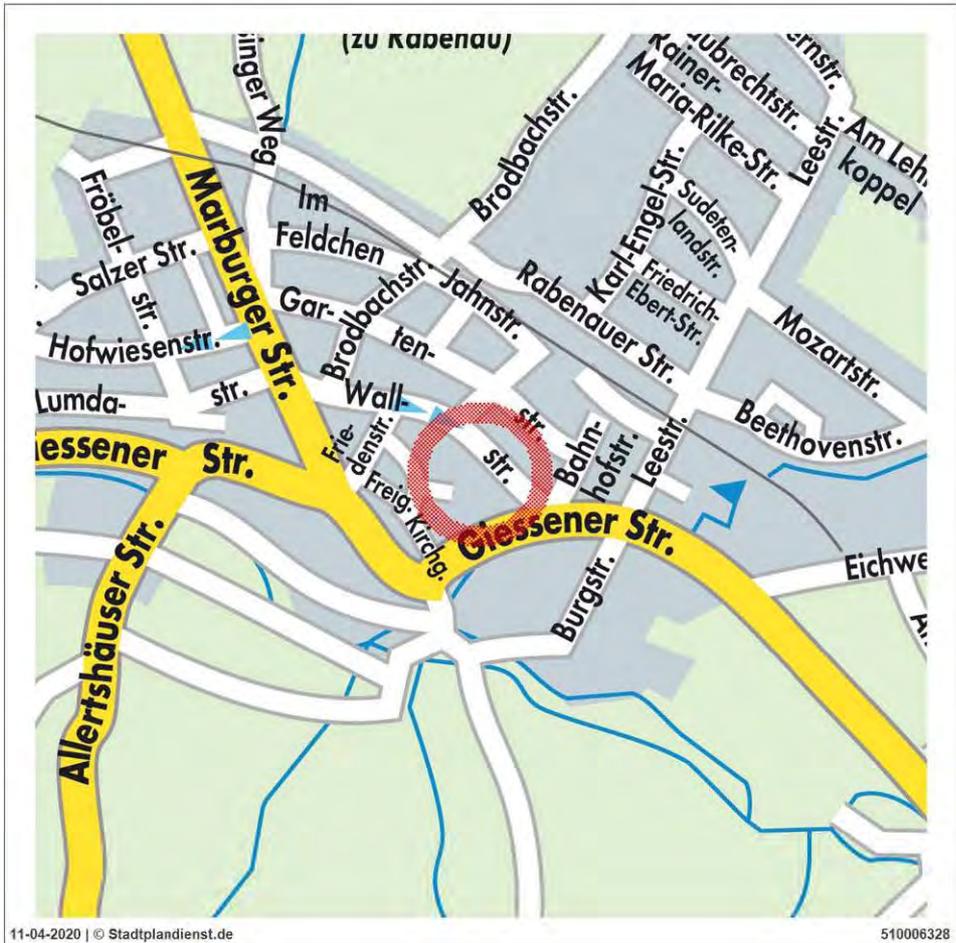
Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 11.04.2020 abgerufen.
Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.



Hessen

ANLAGE 6 STADTPLAN

Stadtplan	Stadtplan	Wallstr. 35
Stadtplandienst		35466 Rabenau



Datenquelle: Stadtplandienst.de

Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 11.04.2020 abgerufen.
Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.



ANLAGE 7 ÜBERSICHTSKARTE

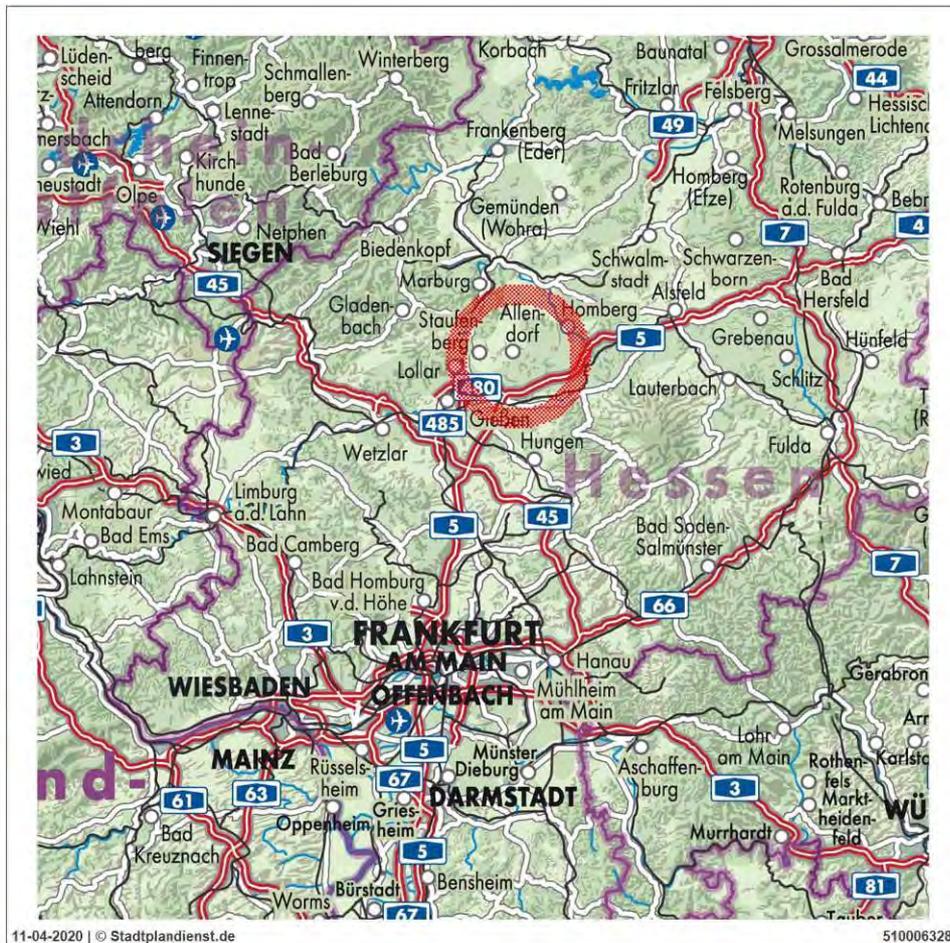
Landkarte

Landkarte 1

Wallstr. 35

Stadtplandienst

35466 Rabenau



0m 10km 20km 30km

Datenquelle: Stadtplandienst.de