

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren
Telefon: 05825 / 83 13 93
Fax: 05825 / 98 57 45
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **018-2022**

Datum: 29.06.2022

GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber: Amtsgericht Celle
Geschäftsbuchnummer: **39 K 3/22**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück
Adresse: 29345 Südheide – Unterlüß, Urwaldschneise 28a
Grundbuch: Unterlüß Blatt: 869 Lfd.-Nr.: 2
Gemarkung: Unterlüß Flur: 2 Flurstück(e): 17/84
Wertermittlungsstichtag: 23.06.2022
Verkehrswert: **100.000,00 €** (nach dem äußeren Anschein)



Grundstücksgröße: 1.146 m²
Gebäudeart: Freistehendes Zweifamilienhaus
Gebäudetyp: Voll unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr: 1975
Bauweise: Massivbauweise
Wohnfläche: ca. 189,9 m²
Zustand: Kernsanierung erforderlich
Nebengebäude: Einzelgarage mit Abstellraum

Angaben hier ohne Haftung, entscheidend für den Verkehrswert sind die Angaben innerhalb des Gutachtens!

Ausfertigung Nr. 6 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 11 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in sechsfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt ist nach dem äußeren Anschein nicht vermietet und wird vermutlich auch nicht genutzt.

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

- c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

Es wird unterstellt, dass keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur oberflächlich/zerstörungsfrei in Augenschein genommen und es wurden, soweit das Gebäude und die Konstruktionen sichtbar waren, keine Anzeichen für Hausschwamm festgestellt, so dass kein Verdacht auf Hausschwamm besteht.

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen, aber folgende Umstände, die dazu führen könnten, wurden festgestellt:

- *Ein 1975 genehmigter Umbau einer Garage wurde augenscheinlich abweichend von den genehmigten Unterlagen ausgeführt. Dieser Umstand wurde bei einer Baugenehmigung von 2007 jedoch nicht beanstandet.*
- *Eine Baugenehmigung für den Neubau einer Pkw-Garage und eines Wintergartens vom 03.07.2007 ist wegen Zeitablauf (innerhalb von 3 Jahren wurde nicht mit der Ausführung begonnen bzw. die Ausführung wurde 3 Jahre unterbrochen) ungültig.*

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannt Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine Baulast eingetragen, deren Werteeinfluss im Verkehrswert berücksichtigt wurde (siehe Abschnitt 2.5.1).

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.3	Garage	14
3.4	Außenanlagen.....	15
3.5	Beurteilung des Gesamtobjektes	15
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2	Bodenwertermittlung	17
4.3	Sachwertermittlung	19
4.4	Vergleichswertermittlung.....	25
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	27
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
5.3	Verwendete fachspezifische Software	29
6.	Verzeichnis der Anlagen	30

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Celle Mühlenstraße 8 29221 Celle		
Auftragseingang:	14.05.2022		
Geschäfts-Nr.:	39 K 3/22		
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird. Der Werteeinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.		
Hinweis:	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.) sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.		
Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück		
Adresse:	29345 Südheide – Unterlüß, Urwaldschneise 28a		
Grundbuch:	Unterlüß	Blatt: 869	Lfd.-Nr. 2
Gemarkung:	Unterlüß	Flur: 2	Flurstück: 17/84 Fläche: 1.146 m ²
Wertermittlungsstichtag:	23.06.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)		
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.		
Anmerkung:	Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.		
Ortsbesichtigung:	23.06.2022		
Anmerkung:	Im Ortstermin war das Objekt nicht zugänglich, obwohl der Termin mit Schreiben vom 23.05.2022 angekündigt wurde. Folglich musste eine Begutachtung nach dem äußeren Anschein vorgenommen werden. Dabei wurde das Grundstück nur soweit betreten, wie es öffentlich zugänglich war. In der Beschreibung werden Vermutungen und Annahmen getroffen, die in der Bewertung so berücksichtigt werden, als wären sie zutreffend. Es obliegt dem Bieter, Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand und der tatsächlichen Ausstattung in seinem Gebot zu berücksichtigen. Auf Grund der Gutachtenerstellung nach dem äußeren Anschein wird kein Abschlag vorgenommen.		

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.05.2022
- Einsichtnahme ins Grundbuch (Grundbuchauszug vom 16.02.2022; bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Bereitstellung eines Auszugs aus dem Baulastenverzeichnis durch den Landkreis Celle (per E-Mail am 16.06.2022)
- Auskunft der Gemeinde Südheide zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 28.06.2022)
- Auskunft der Gemeinde Südheide zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 29.06.2022)
- Einsichtnahme in die Bauakte des Landkreises Celle (persönlich am 23.10.2018; nach Auskunft per E-Mail vom 16.06.2022). Hieraus wurden folgende Unterlagen kopiert:
 - Ansichten, Grundrisse und Schnitt für den Neubau eines Zweifamilienhauses vom 11.09.1974
 - Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses + Einliegerwohnung vom 25.09.1974
 - Baubeschreibung und Berechnung der Wohn-/Nutzfläche für den Neubau eines Einfamilienhauses + Einliegerwohnung vom 25.09.1974
 - Berechnung (bebaute Fläche, Geschoßfläche, Baumasse) für den Neubau eines Einfamilienhauses + Einliegerwohnung (ohne Datum)
 - Baubeschreibung und Berechnungen (Nutzfläche, umbauter Raum etc.) für den Umbau eines Garagengebäudes vom 01.10.1974
 - Ansichten, Grundriss und Schnitt für den Umbau eines Garagengebäudes vom 10.12.1974
 - Baugenehmigung vom 10.01.1975 für den Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit zentraler Ölheizung und Umbau eines vorhandenen Garagengebäudes
 - Baugenehmigung vom 03.07.2007 für den Neubau einer Pkw-Garage und eines Wintergartens (nicht umgesetzt)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2022 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2022) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Vom Sachverständigen erstelltes Gutachten 032-2022 für das Objekt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2018

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Celle
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Südheide (ca. 11.600 Einwohner), Ortsteil Unterlüß (ca. 3.500 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Celle (ca. 27 km südwestlich), Hermannsburg (ca. 14 km westlich), Uelzen (ca. 23 km nordöstlich) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 65 km südwestlich) <u>Bundesstraßen:</u> B191 von Celle nach Uelzen (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A7; Anschlussstelle Soltau-Süd (ca. 35 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Unterlüß, Bahnlinie Hannover – Hamburg, Regionalzughalt <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortslage; Siedlungsgebiete aus den 50er Jahren; Entfernungen: <ul style="list-style-type: none">• Ortsmitte ca. 400 m• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 800 m• Schulen ca. 400 m• Kindergärten ca. 400 m• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 500 m (Bus) bzw. 900 m (Bahn)• Verwaltung ca. 400 m (Rathaus Unterlüß)
Art der Bebauung und Nutzung in der Umgebung:	Ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	Lageübliche Beeinträchtigung durch einen Schießplatz für schwere Waffen (u.a. Artillerie)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Unterlüß als Dorf mit örtlicher Versorgungsfunktion im nordöstlichen Landkreis Celle wird auf Grund der lageüblichen Beeinträchtigung durch den Schießplatz als "mittlere Wohnlage" beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes in der Nähe des westlichen Ortsrands von Unterlüß wird auf Grund der Entfernung zur örtlichen Infrastruktur und dem ansonsten ruhigen Wohnumfeld noch als "mittlere bis gute Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 18 m

Tiefe: ca. 60 m

Grundstücksgröße: 1.146 m²

Bemerkungen:

- Fast rechteckige Grundstücksform (siehe Anlage 3)
- Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster mit Beleuchtung und Entwässerung; beiderseitige Gehwege; Parkbuchten)

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalananschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Garage auf Grundstücksgrenze

Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand

Alllasten: Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (<http://nibis.ibeg.de/cardomap3/?TH=ALT>) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Gemäß Grundbuchauszug vom 16.02.2022 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Unterlüß, Blatt 869 keine Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 385, lfd.-Nr. 1:

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 17/84, Flur 2 Gemarkung Unterlüß übernimmt, auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, dass dieses Flurstück gemeinsam mit dem Flurstück 17/85, Flur 2, Gemarkung Unterlüß ein Baugrundstück bildet. Er ist verpflichtet, mit allen baulichen Anlagen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Baugrundstück.

Beurteilung:

Die Eintragung ermöglicht eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstücks, da Grenzabstände zum linken Nachbarn nicht eingehalten werden müssen. Andererseits ist auch der linke Nachbar nicht dazu verpflichtet, diese einzuhalten. Vor- und Nachteile der Eintragung heben sich somit gegeneinander auf. Die Eintragung wird daher für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2022 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Durchführungsplan Nr. 1 vom 30.09.1958. Dieser legt für den Bereich des Bewertungsobjektes als Satzung folgendes fest:

- Nutzung "Wohngebiet"
- Zwingende Baufluchtlinie im Abstand von 5 m von der Straße und eine Baulinie (Baugrenze) im rückwärtigen Bereich (keine Maße angegeben)
- Eingeschossige bis eineinhalbgeschossige, offene Bauweise auf 3/10 der Grundstücksfläche
- Sockelhöhe von höchstens 0,80 m
- Dachneigung von höchstens 50° mit vorgegebener Firstrichtung

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, sofern sich nicht offensichtlich erkennbare Widersprüche ergeben.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.

Anmerkung: Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist nach dem äußeren Anschein mit einem Zweifamilienhaus (zwei Eingänge, zwei Wohneinheiten => Zweifamilienhaus) und einer Garage bebaut.
- Auf dem Grundstück befinden sich zwei Stellplätze für Pkw in Garagen, von denen sich eine im Keller des Zweifamilienhauses befindet.
- Das Objekt ist nach dem äußeren Anschein nicht vermietet und vermutlich auch nicht bewohnbar.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Da der Sachverständigen die Begutachtung nur nach dem äußeren Anschein vornimmt, hat er vielfach Vermutungen und Annahmen zu treffen. Es wurde versucht, diese Annahmen und Vermutungen weitestgehend kenntlich zu machen, jedoch ist das nicht in jedem Fall möglich. Abweichungen zwischen beschriebener und tatsächlicher Ausstattung wie auch Abweichungen zwischen tatsächlichem und beschriebenem Zustand sind daher möglich.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden (nur Wertminderung nicht Kosten der Beseitigung). Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standsicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Es wurde **NICHT** geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen. Es wird unterstellt, dass die Anforderungen, sofern sie nicht bei den Mängeln und Schäden aufgeführt worden sind, eingehalten werden.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Zweifamilienhaus (voll unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss)
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	Nach dem äußeren Anschein wurden Modernisierungen begonnen, die aber nicht zum Abschluss gebracht worden sind.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nach dem äußeren Anschein nicht barrierefrei und vermutlich nur mit erheblichem Aufwand barrierefrei zu machen.
Außenansicht:	Weißer Putzfassade; anthrazitfarbenes Dach; weiße und braune Fenster

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vorbemerkungen:

Das Objekt verfügt nach dem äußeren Anschein über zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten. Die Wohnung 1 im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von rd. 91,9 m² und die Wohnung 2 im Erd- und Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von rd. 98,0 m², so dass sich insgesamt eine **Wohnfläche von rd. 189,9 m²** ergibt. Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse, die örtlich nicht überprüft wurden, zum Zwecke der

Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Räume im Keller wurden nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet, da sie bezüglich Belichtung und/oder Raumhöhe nicht die Anforderungen an Wohnraum erfüllen. Die angegebenen Flächen wurden der vorliegenden Berechnung aus der Bauakte entnommen und weder örtlich noch rechnerisch überprüft.
- Flächen unter Dachschrägen oder Treppen mit einer lichten Höhe von unter 1,0 m wurden gar nicht und mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m nur zu 50 % berücksichtigt.

Kellergeschoss:

Flur 1	rd. 5,4 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Flur 2	rd. 1,5 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 1	rd. 18,1 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Flur 3	rd. 0,7 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Garage	rd. 40,7 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Heizung	rd. 8,2 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Heizöllager	rd. 14,5 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 2	rd. 10,8 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 3	rd. 13,6 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

Windfang	rd. 4,7 m ²
Diele	rd. 12,0 m ²
Küche	rd. 14,3 m ²
Wohnen	rd. 23,0 m ²
Besenkammer	rd. 0,7 m ²
Schlafen	rd. 17,9 m ²
Bad	rd. 7,1 m ²
Kind	rd. 12,2 m ²

Wohnung 2:

Windfang	rd. 5,0 m ²
Flur	rd. 2,0 m ²
Bad 1	rd. 3,2 m ²
Zimmer	rd. 10,6 m ²

Dachgeschoss:

Wohnung 2:

Treppenabsatz	rd. 0,4 m ²
Diele	rd. 9,7 m ²
Schlafen	rd. 12,6 m ²
Kind	rd. 11,3 m ²
Bad 2	rd. 5,6 m ²
Küche	rd. 9,0 m ²
SPK	rd. 0,8 m ²
Wohnen	rd. 27,2 m ²
Besenkammer	rd. 0,7 m ²

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller: Kellerwände: Massiv

Bodenbelag: Vermutlich Beton

	<u>Wandbekleidung:</u>	Vermutlich Mauerwerk mit Anstrich
	<u>Deckenbekleidung:</u>	Vermutlich Rohdecke mit Anstrich
	<u>Kellertüren:</u>	Vermutlich Holzbrettertüren und Metalltüren
	<u>Kellerfenster:</u>	Vermutlich Metallfenster mit Einfachverglasung, vergittert
Umfassungswände:		Massiv, Putz mit Anstrich, baujahrstypische Wärmedämmung
Innenwände:		Vermutlich: Teilweise Massiv; teilweise Leichtbauweise
Geschossdecken:		Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u>	Vermutlich: Einfache Betonkonstruktion, Stufen aus Beton, Wangen verputzt, Handlauf aus Metall
	<u>Kellertreppe:</u>	Vermutlich: Einfache Betonkonstruktion, Stufen aus Beton, Handlauf aus Metall
	<u>Geschosstreppe:</u>	Vermutlich: Mittlere Holzkonstruktion, geschlossene Stufen aus Holz, Holzgeländer
	<u>Zugang zum Dachraum:</u>	Vermutlich: Einschubtreppe aus Holz
Hauseingänge:	<u>Eingang E1:</u>	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
	<u>Eingang E2:</u>	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
	<u>Kellereingang:</u>	Vermutlich: Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt
	<u>Zufahrt Kellergarage:</u>	Schwinger aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>	Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u>	Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u>	Dachstein (Beton), vermutlich auf Unterspannbahn; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vermutlich ungedämmt; oberste Geschossdecke vermutlich baujahrstypisch gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung, Absicherung über Schutzschalter im Schaltschrank; ein bis zwei Lichtauslässe je Raum; ausreichend Steckdosen; Telefonanschluss und Sat-Anlage

Heizung:	Vermutlich: Zentralheizung mit Heizöl als Brennstoff (unterstellt: älter als 30 Jahre); Heizöllager mit 5 x 2.000 ltr in Batterietanks (gemäß Bauakte); Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	Vermutlich: Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Vermutlich: Zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Gutachtenerstellung erfolgt **nach dem äußeren Anschein**. Bei der nachfolgenden Beschreibung handelt es sich im Wesentlichen um Vermutungen und Annahmen, die nicht immer als solche gekennzeichnet sind. Abweichungen zwischen der nachfolgenden Beschreibung und der tatsächlichen Ausstattung und dem tatsächlichen Zustand sind möglich.

Bodenbeläge:	Vermutlich: Einfache Ausstattung (Teppichboden, Fliesen, Kunststoffbelag)
Wandbekleidungen:	Vermutlich: Einfache Ausstattung (einfache Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen in den Bädern ca. 1,5 m hoch)
Deckenbekleidungen:	Vermutlich: Einfache Ausstattung (Putz mit Anstrich; Holzverkleidung)
Fenster:	Fenster aus Holz (alt, braun) oder Kunststoff (erneuert, weiß) mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; einfache (Holzfenster) und mittlere (Kunststofffenster) Beschläge
Türen:	Vermutlich: Einfache Füllungstüren aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt; einfache Schlösser und Beschläge; Metallzargen
Sanitäre Installation:	Übliche Wasser- und Abwasserinstallation <u>Wohnung 1:</u> Vermutlich: Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss (einfache Armaturen; einfache Ausstattung; Entlüftung über Fenster); Küchenanschlüsse <u>Wohnung 2:</u> Vermutlich: Bad 1 mit Dusche, WC und Waschbecken (einfache Armaturen; einfache Ausstattung; elektrischer Lüfter); Bad 2 mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, (einfache Armaturen; einfache Ausstattung; Entlüftung über Fenster); Waschmaschinenanschluss in der Küche oder in Keller 2; Küchenanschlüsse
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig; Teile der Wohnung 2 im Erdgeschoss könnten eventuell separat genutzt werden (Zimmer)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Rampe und Garagentor für Kellergarage, Kelleraußentreppe, Schornstein (Mauerwerk, über Dach verkleinert, nur für Heizung)
Besondere Einrichtungen:	Vermutlich: Keine
Besonnung und Belichtung:	Vermutlich: Ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinaus gehen, wurden im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt:

- Fehlende Eingangstreppe
- Fassade sanierungsbedürftig
- Dach sanierungsbedürftig
- Fenster sanierungsbedürftig
- Heizung sanierungsbedürftig
- Wasserleitungen und Bäder sanierungsbedürftig
- Innenausbau (Bodenbeläge, Wand-, Deckenbekleidung, Innentüren) sanierungsbedürftig
- ...

Anmerkung: Es muss unterstellt werden, dass das Gebäude über Jahre mit offenen Fenstern ohne Heizung gestanden hat.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein mangelhaft und das Gebäude macht einen stark vernachlässigten Eindruck. Auf Grund des langen Leerstandes und dem Umstand, dass das Gebäude vermutlich ohne Heizung war, müssen so erhebliche Mängel und Schäden unterstellt werden, dass ein Kernsanierung erforderlich ist. Nach erfolgter Kernsanierung sollte dem Objekt mindestens die Ausstattungsstandardstufe 3,0 zugeordnet werden können.

3.3 Garage

Gebäudeart: Einseitig an die Nachbargarage gebaute Einzelgarage mit Abstellraum (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)

Baujahr: ?

Nutzung: Pkw-Stellplatz, Abstellraum

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Massiv, Putz mit Anstrich

Innenwände: Vermutlich: Massiv

Dach: Flachdach mit Abdichtung

Eingänge: Eingangstür aus Metall

Tore: Schwingtor aus Metall

Fenster: Vermutlich: Holzfenster mit Einfachverglasung

Ausstattungsmerkmale: Vermutlich: Stromanschluss

Bodenbelag: Vermutlich: Beton

Besondere Bauteile: Keine

Besondere Einrichtungen: Vermutlich: Keine

Mängel und Schäden: Im Ortstermin wurden folgende Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt:

- Dach sanierungsbedürftig
- Fassade sanierungsbedürftig
- Fenster, Türen und Tor erneuerungsbedürftig

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein mangelhaft und das Gebäude macht einen vernachlässigten Eindruck. Auf Grund der Mängel und Schäden und der von der Baugenehmigung abweichenden Ausführung (Gebäude gleicht eher einem Gebäude, das eigentlich mit der Baugenehmigung von 1975 abgerissen werden sollte), wird das Gebäude als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

3.4 Außenanlagen

Umfang:

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Hofbefestigungen
- Gartenanlage und Bepflanzungen
- Einfriedungen

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen machen einen stark vernachlässigten Eindruck.

3.5 Beurteilung des Gesamtobjektes

Das Gesamtobjekt macht einen ungepflegten und vernachlässigten Eindruck. Es muss unterstellt werden, dass nicht nur in den Außenanlagen zu entsorgende Gegenstände lagern, sondern das sowohl das Zweifamilienhaus als auch die Garage nicht besenrein übergeben werden, so dass eine Entrümpelung mit Entsorgung erforderlich ist.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB definiert:

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

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt, allerdings wurde die Garage als nicht wertbeeinflussend beurteilt (siehe Beschreibung), so dass diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet werden. Das heißt, dass der Sachwert das ausschlaggebende Kriterium für die Preisbildung ist. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück, das mit einer Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Zweifamilienhaus bebaut ist, zu und es ist deshalb als Sachwertobjekt anzusehen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren und genaue Bodenwerte, stehen zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise solche Objekte bewertet, für die eine Vielzahl von Kaufpreisen zur Verfügung stehen, so dass ein direkter oder indirekter Vergleich möglich ist. Zwar werden Ein- und Zweifamilienhäuser, auch als individueller Wohnungsbau bezeichnet, aber trotzdem ist auch hier ein Vergleich möglich. Außerdem erfolgt die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch bei diesen Objekten häufig über einen Vergleich. Im vorliegenden Fall stehen aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren für Grundstücke, die mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut sind, mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Objekte bewertet, bei denen für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht. Dies gilt auch für das hier vorliegende Objekt eingeschränkt, da die zweite Wohneinheit in der Regel unter Renditegesichtspunkten mit erworben wird. Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten (insbesondere Mieten und Liegenschaftszinssätze) stehen aus eigenen Ableitungen und überörtlichen Erhebungen (inkl. Regionalisierung) ebenfalls zur Verfügung.

Schlussfolgerung

Das Bewertungsobjekt wird vorrangig mit dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich eindeutig um ein Sachwertobjekt handelt und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen. Stützend wird das Objekt mit dem Vergleichswertverfahren bewertet, da die hierfür erforderlichen Daten in besserer Qualität zur Verfügung stehen als für das Ertragswertverfahren, das in dieser Wertermittlung somit nicht zur Anwendung kommt. Aus dem Sachwert und dem Vergleichswert wird dann unter Würdigung der Verfahrensergebnisse der Verkehrswert abgeleitet.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 48,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.06.2022	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,15	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 55,20 €/m ²	E4
Fläche (m ²)	800	1.146	× 0,96	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 52,99 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 52,99 €/m ²	
Fläche	× 1.146 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert	= 60.726,54 €	
	rd. 60.700,00 €	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **48,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabefreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag (Bodenrichtwerte in Niedersachsen werden jährlich neu veröffentlicht) keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage des Bewertungsobjektes wird auf Grund seines ruhigen Wohnumfeldes und der Orientierung nach Süden als bessere Lage innerhalb der Richtwertzone beurteilt, für die ein Zuschlag von 15 % (= Korrekturfaktor von 1,15) am Bodenrichtwert vorgenommen wird.

E4

Auf diesen an die Lage angepassten abgabefreien Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens, ein möglicher Vergleichsfaktor oder auch die Miete abzustellen. Der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe den Verfahrenswert.

E5

In vielen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Flächengröße einen Einfluss auf den Bodenwert hat. Da in der Bodenrichtwertkarte keine Angaben über die Grundstücksgröße vorhanden ist, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, ist die durchschnittliche Flächengröße innerhalb der Bodenrichtwertzone zu schätzen. Diese durchschnittlichen Größe wird auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage 6) auf rd. 800 m² geschätzt, zumal auf Grund des Durchführungsplanes der hintere Teil des Grundstücks nicht bebaubar ist. In Anlehnung an die für die Nachbarkreise Uelzen und Heidekreis gültigen Umrechnungskoeffizienten wird für die größere Grundstücksfläche ein Abschlag von 4 % (= 0,96) vorgenommen.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 21), dem vorläufigen Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV 21). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 21) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

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 mit erfasst 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. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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.

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. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normalherstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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.

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	420,80 m ²
Baupreisindex (BPI) 23.06.2022 (2010 = 100)	153,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	877,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.344,44 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	565.740,35 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	16.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	581.740,35 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre
• prozentual	20,00 %
• Faktor	0,8
vorläufiger Gebäudesachwert	465.392,28 €

Vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		465.392,28 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	10.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	475.392,28 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.700,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	536.092,28 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,66
Marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	353.820,90 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	260.000,00 €
(Marktangepasster) Sachwert	=	93.820,90 €
	rd.	93.800,00 €

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die ImmoWertV 21 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird jedoch auf Daten zurückgegriffen, die nicht nach dieser Vorschrift abgeleitet wurden, so dass es zu Abweichungen von den Vorgaben der ImmoWertV 21 auf Grund von § 10 Abs. 2 (Grundsatz der Modelltreue) kommt.

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis ist abhängig von den gewählten Herstellungskosten, da sich diese aus der Multiplikation der Berechnungsbasis mit den gewählten Normalherstellungskosten ergeben. Weil für den Wertermittlungsstichtag Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Sachwertrichtlinien (SW-RL) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) vorliegen (=NHK 2010) werden diese auch entsprechend verwendet. Die NHK 2010 beziehen sich fast ausschließlich auf die Bruttogrundfläche (BGF; siehe auch Sachwert-Modell der LGM 2022 NDS), weshalb diese hier auch als Berechnungsbasis verwendet werden.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen, sofern sie nicht schon durch die Wahl der Berechnungsbasis berücksichtigt worden sind (z.B. Gauben sind durch die Wohnfläche sachgerecht berücksichtigt).

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG
Ausstattungsstandardstufe: 3,0 (Stufen von 1,0 bis 5,0)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	100,0	835,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
Gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 835,00
- Zweifamilienhaus			x 1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			= 876,75
			rd. 877,00

Der Korrekturfaktor wird gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21 angebracht, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Zweifamilienhaus handelt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt recherchiert und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund

zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus		
Besondere Bauteile	Herstellungskosten	Begründung
- Eingangstreppe	6.000,00 €	
- Kellergarage (Rampe und Tor)	8.000,00 €	
- Kelleraußentreppe	2.000,00 €	
- Schornstein (nur für Heizung)	0,00 €	in NHK enthalten
Summe	16.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen zu berücksichtigen.

Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet und ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall wurde bei der Datenableitung kein BKRf verwendet, so dass hier der Faktor 1,00 angesetzt wird.

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

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten. Im vorliegenden Fall sind die Baunebenkosten ebenso wie die Umsatzsteuer von 19 % in den NHK 2010 enthalten.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV 21)

Hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellansätze aus Anlage 1 ImmoWertV21 zu verwenden. Danach beträgt diese für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser 80 Jahre. Im abweichenden Modell der Sachwertermittlung wird jedoch eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt, so dass diese in dieser Wertermittlung zu verwenden ist.

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

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Zweifamilienhaus

Das gemäß Bauakte 1975 errichtet Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert und weist erhebliche Mängel und Schäden auf, so dass eine Kernsanierung unterstellt werden muss. Aufgrund dieser Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2022
- Übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

Erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
- Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10,0 %
- Für Gebäudedecken	5,0 %
- Für tragende / nicht tragende Wände	5,0 %
Summe	20,0 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2022 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 14 \text{ Jahre} = 2008.$$

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem Gebäudealter ($2022 - 2008 = 14$ Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre} =$) 56 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2022 - 14 \text{ Jahren} =$) 2008.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der ermittelten Restnutzungsdauer zur modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer. Der Faktor ergibt sich aus RND/GND und entspricht der linearen Alterswertminderung.

Außenanlagen (§37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert 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.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
- Ver- und Entsorgungsleitungen	1.500,00 €
- Wege- und Hofbefestigungen	6.000,00 €
- Gartenanlage und Bepflanzungen	1.000,00 €
- Einfriedungen	1.500,00 €
Summe	10.000,00 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als „vorläufiger Sachwert“ bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ gewährleistet. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

In den GMD NDS 2022 sind Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, veröffentlicht. Demnach ergibt sich im Nordkreis Celle bei einem Bodenwertniveau von 55,00 €/m², einem vorläufigen Sachwert von 536.000,00 €, einer Wohnfläche von 189,9 m², einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren und einer Ausstattungsstandardstufe von 3,0 ein Sachwertfaktor von 0,66. Dieser Sachwertfaktor wird für diese Sachwertermittlung als geeignet beurteilt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

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. Im vorliegenden Fall wird auf Grund der Nähe zum Stichtag keine Anpassung vorgenommen.

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

Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. 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 bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da er nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). 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. Es soll im Wesentlichen der Werteeinfluss der Mängel und Schäden

ermittelt werden, der nicht unbedingt den Beseitigungskosten entspricht. Ferner bleiben ggf. in Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten, die den Wert des Objektes beeinflussen und an dieser Stelle in die Wertermittlung eingebracht werden müssten, in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mängel und Schäden		-342.000,00 €
• Kernsanierung erforderlich	-330.000,00 €	
• Vernachlässigte Außenanlagen	-1.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Entrümpelung mit Entsorgung erforderlich	-5.000,00 €	
Summe		-345.000,00 €

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichsverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichsverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.

4.4.2 Vergleichswertberechnung

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.269,00 €/m ²	E1

II. Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Lageregion	Westkreis CE	Nordkreis CE	x 0,91	E1
Stichtag	01.01.2022	23.06.2022	x 1,00	E2
Wohnfläche [m ²]	140,0	189,9	x 0,86	E3
Grundstücksgröße [m ²]	900	1.146	x 1,03	E3
Ausstattungsstandard	2,5	3,0	x 1,08	E3
Vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks	= 1.975,31 €/m²			

III. Ermittlung des Vergleichswerts		
Vorläufiger relativer Vergleichswert	1.975,31 €/m²	
Wohnfläche [m ²]	x 189,9 m ²	
Vorläufiger absoluter Vergleichswert	= 375.111,37 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 0,00 €	E5
Vorläufiger bereinigter absoluter Vergleichswert	= 375.111,37 €	
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 260.000,00 €	E6
Vergleichswert	= 115.111,37 €	
	rd. 115.000,00 €	

4.4.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

E1

Der Vergleichsfaktor wurde aus den Angaben in den GMD NDS 2022 abgeleitet. Dabei ergibt sich bei einem Bodenwertniveau von rd. 55,00 €/m² und einem (fiktiven) Baujahr 2008 ein Vergleichsfaktor von rd. 2.269,00 €/m², der sich auf den Westkreis Celle bezieht. Für die Lage im Nordkreis ist ein Korrekturfaktor von 0,91 anzubringen.

E2

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.01.2022. Auf Grund der geringen zeitlichen Abweichung wird keine Anpassung für die zeitliche Entwicklung vorgenommen.

E3

Der so ermittelte Vergleichsfaktor ist entsprechend den Angaben in den GMD NDS 2022 an die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen. Es werden Anpassungen wegen der Abweichungen bei der Wohnfläche (189,9 m² statt 140 m² => 0,86), der Grundstücksgröße (1.146 m² statt 900 m² => 1,03) und der Ausstattungsstandardstufe (3,0 statt 2,5 => 1,08) vorgenommen.

E4

Der Ausstattungsstandard entspricht einer dem Baujahr entsprechenden mittleren Ausstattung, weshalb hier keine Anpassung vorgenommen wird.

E5

Bewertungs- und Vergleichsobjekt weichen nur geringfügig voneinander ab, so dass hier keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

E6

Im Vergleichswertverfahren sind dieselben besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wie im Sachwertverfahren.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

Sachwert	rd. 93.800,00 €
Vergleichswert	rd. 115.000,00 €

Sach- und Vergleichswert weichen um mehr als 10 % voneinander ab. Allerdings ist dieses im vorliegenden Fall auf die erheblichen Abzügen bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zurückzuführen. Da die vorläufigen Werte um weniger als 10 % voneinander abweichen, wird dieser Umstand im vorliegenden Bewertungsfall hingenommen.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens abzuleiten (siehe § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Würdigung der Aussagefähigkeit erfolgt durch eine entsprechende Gewichtung der Verfahrensergebnisse, die von folgenden zwei Faktoren abhängig ist:

- Objektart (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- Datenqualität (Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten).

Durch die Gewichtung der unterschiedlichen Verfahrensergebnisse kann ein gewogenes Mittel errechnet werden, aus dem dann der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten standen in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung, so dass bezüglich der Qualität der Daten dem Sachwert das Gewicht 1,00 zugeordnet wird. Insgesamt erhält das Sachwertverfahren somit das Gewicht 1,00.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein bebautes Grundstück handelt, das nicht vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten ist, wird bezüglich der Objektart dem Vergleichswert das Gewicht 0,75 gegeben. Die Qualität der für das Vergleichswertverfahren herangezogenen Daten wird als ausreichend beurteilt (örtliche Vergleichsfaktoren mit Anpassungsfaktoren, aber nicht für alle Merkmale), so dass das Vergleichswertverfahren bezüglich der Datenqualität ebenfalls das Gewicht 0,75 erhält. Insgesamt wird dem Vergleichswertverfahren somit das Gewicht von rd. 0,50 zugeordnet.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[93.800,00 \text{ €} \times 1,00 + 115.000,00 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \underline{\underline{100.866,67 \text{ €}}}$$

4.5.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem gewogenen Mittel abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 100.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert nach dem äußeren Anschein** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück				
Adresse:	29345 Südheide – Unterlüß, Urwaldschneise 28a				
Grundbuch:	Unterlüß	Blatt:	869	Lfd.-Nr.	2
Gemarkung:	Unterlüß	Flur:	2	Flurstück:	17/84

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2022 mit rd.

100.000,00 €
in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 29.06.2022

Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode
von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022
SW-RL:	Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
VW-RL:	Vergleichswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
EW-RL:	Ertragswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
WMR:	Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
NBauO:	Niedersächsische Bauordnung
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Schmitz/Krings u.a.: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2018
- [5] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999

5.3 Verwendete fachspezifische Software

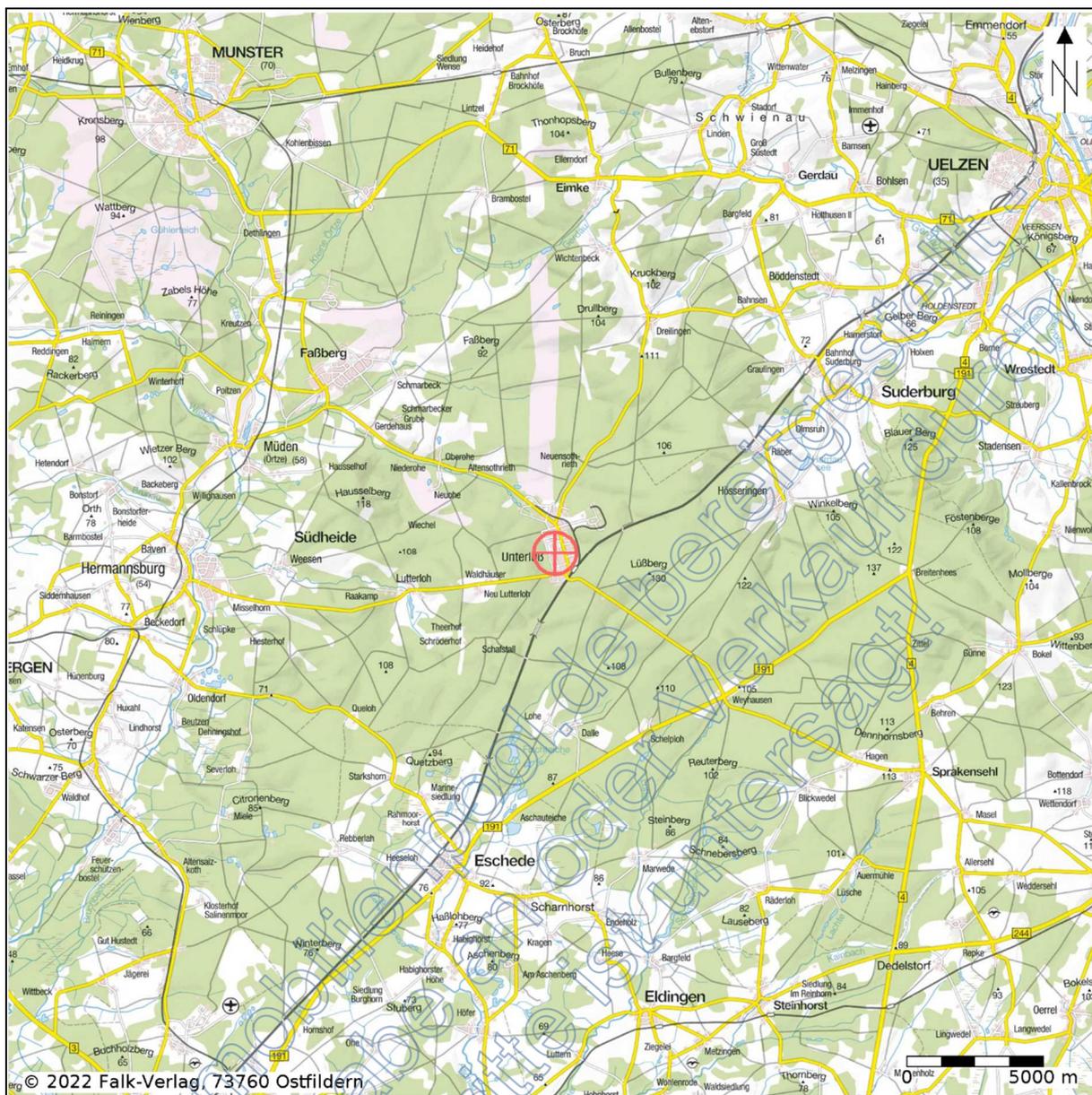
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2022) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Falk-Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Falk-Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Auszug aus der Falk-Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)



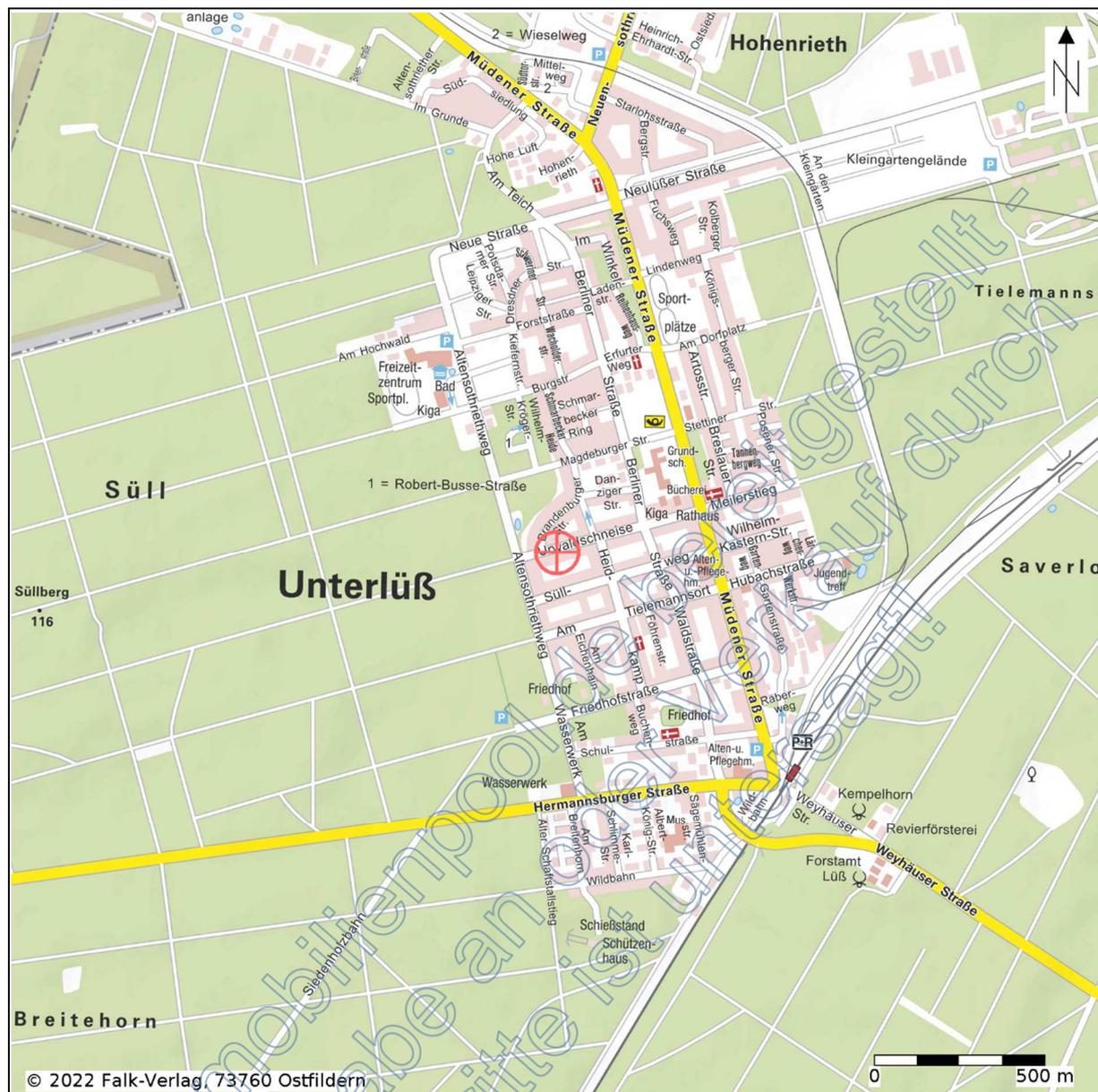
Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT, 73760 Ostfildern

Aktualität: 23.06.2022

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20220623-28856-073900

Anmerkung: Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30–40 Druckexemplaren, sowie für die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.

Auszug aus dem Falk-Stadtplan (Maßstab ca. 1 : 20.000)



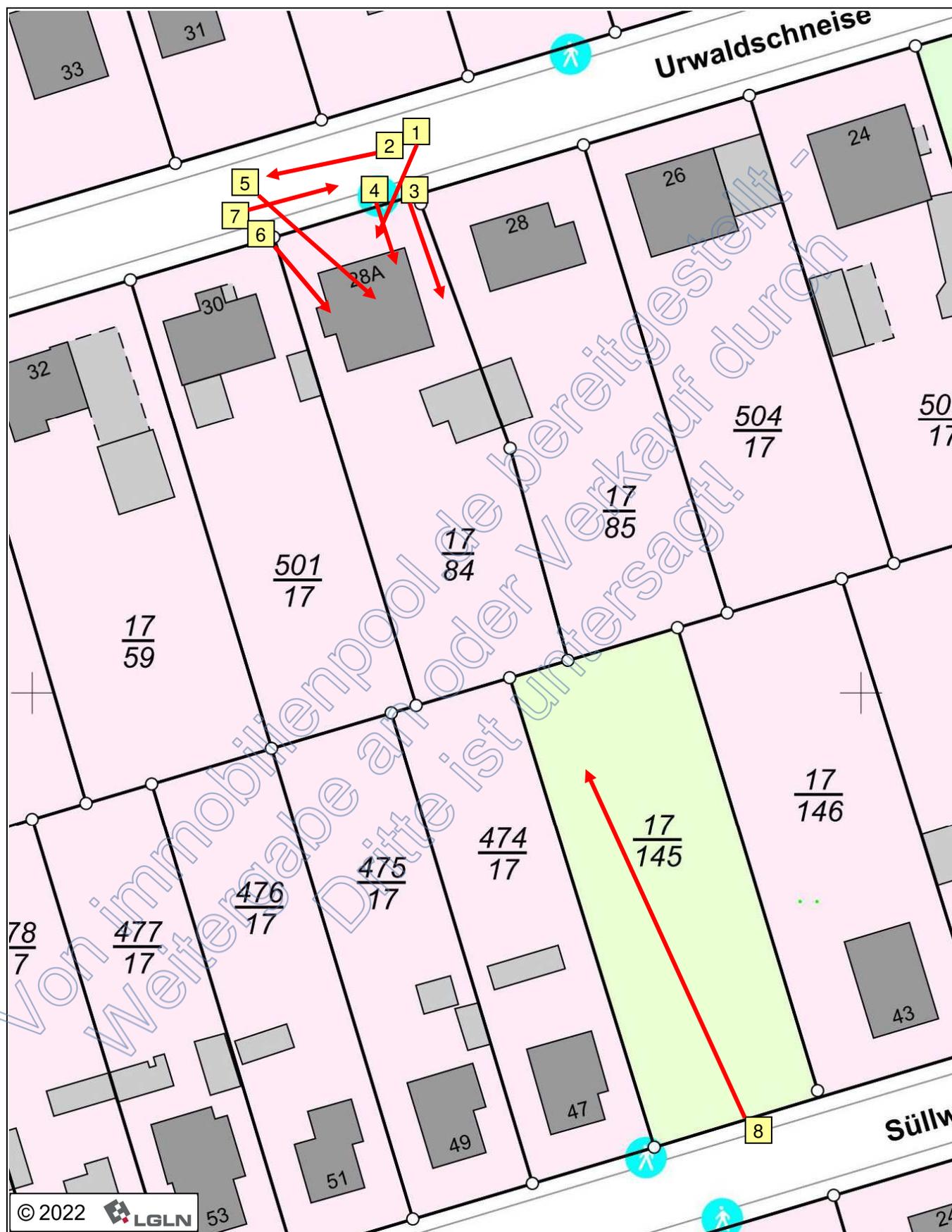
Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT, 73760 Ostfildern

Aktualität: 23.06.2022

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20220623-28856-073900

Anmerkung: Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30–40 Druckexemplaren, sowie für die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.

Fotoübersichtsplan und Fotos



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (weitere Angaben siehe Anlage 3)

Anmerkung: Die Bildnummer und der Pfeil zeigen nur die ungefähre Position, von der aus das Foto gemacht wurde.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5

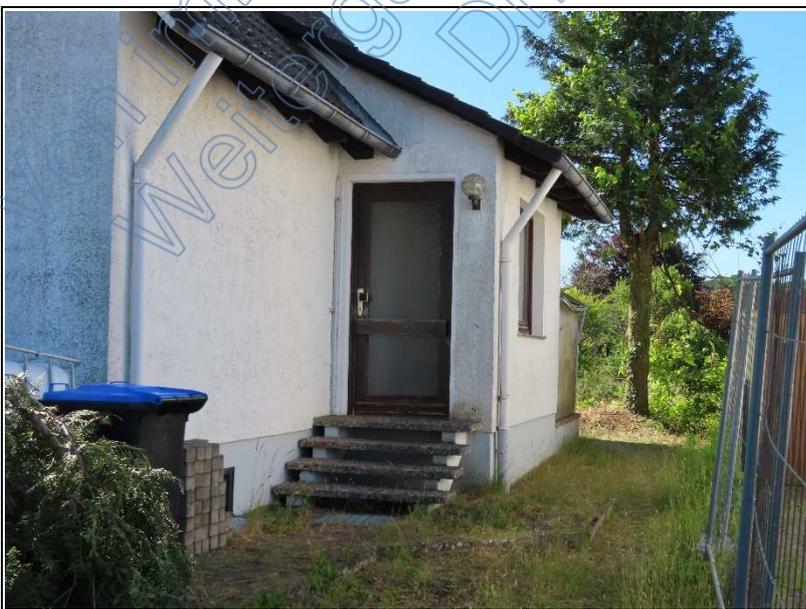


Bild 6

Bild 7

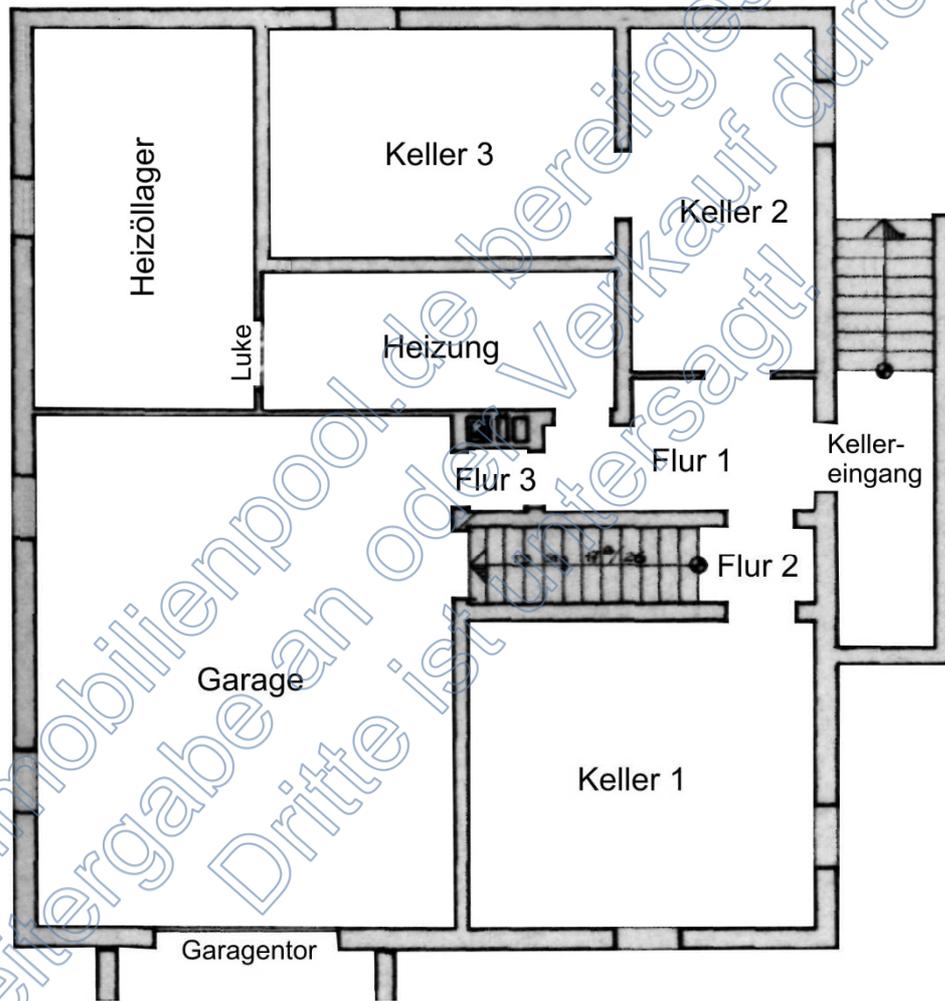


Bild 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oesterreich.at/
Drittvertragsakt/verkauf durch

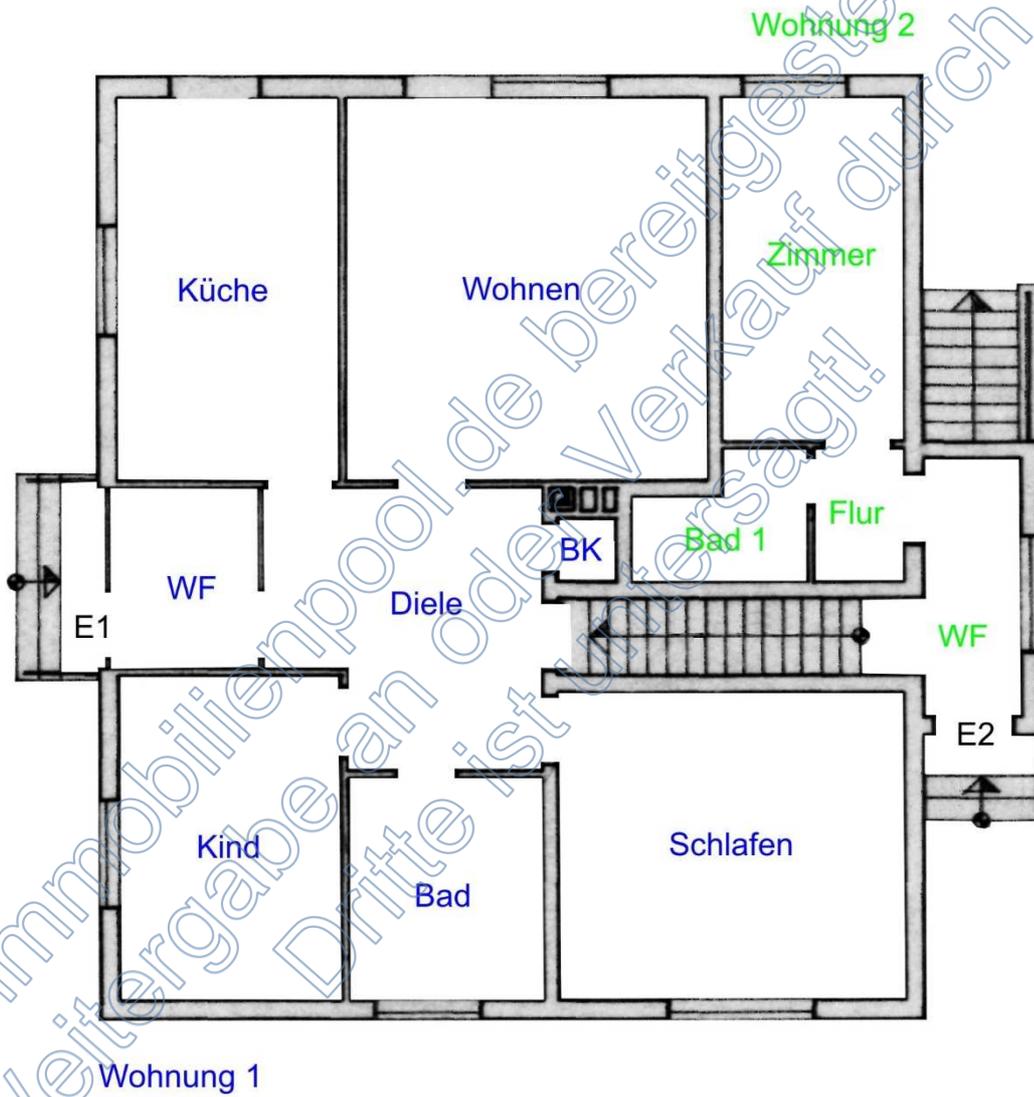
Grundrisse (Skizzen ohne Maßstab)

Kellergeschoss



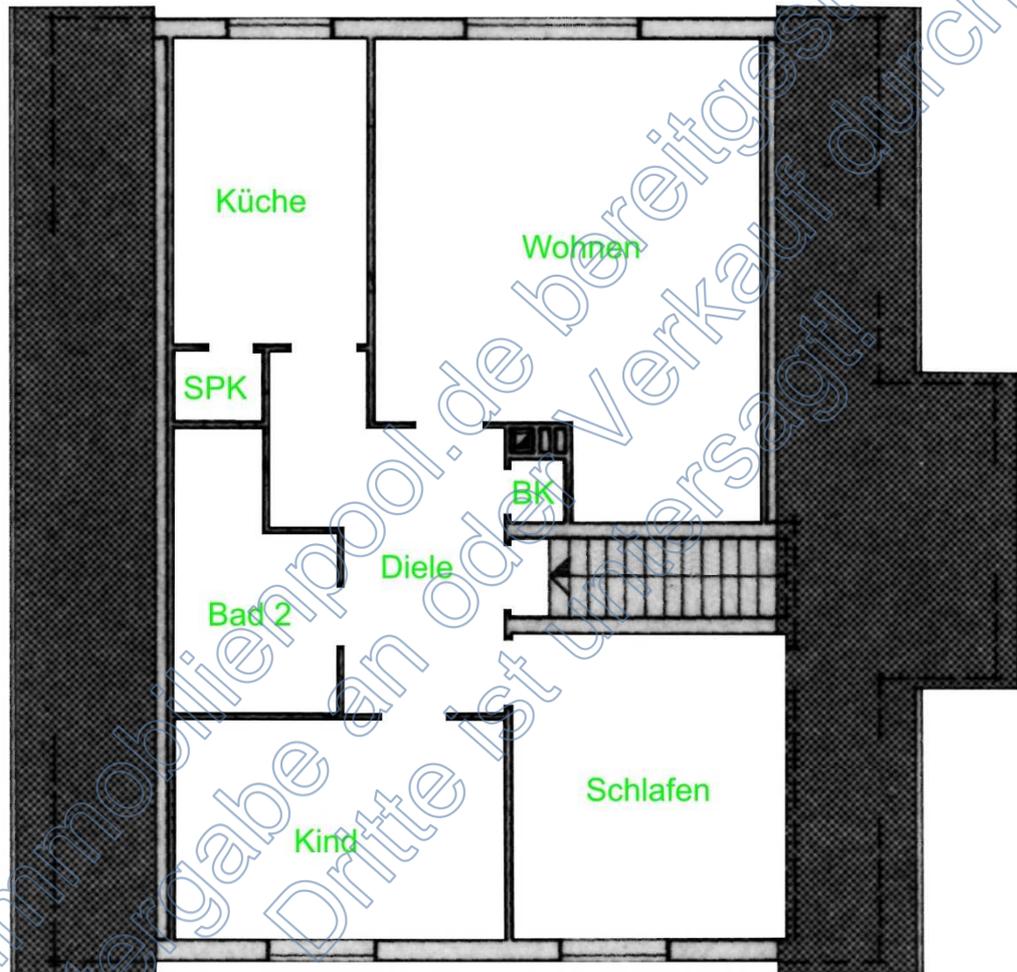
Grundriss gemäß Bauakte - örtlich nicht überprüft!

Erdgeschoss



Grundriss gemäß Bauakte - örtlich nicht überprüft!

Wohnung 2



Grundriss gemäß Bauakte - örtlich nicht überprüft!