

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!**

**Martina Deichl**

**Immobilien-Betriebswirtin (Dipl. E.I.A.)**

**Gutachterin für Immobilienwertermittlung (Dipl. E.I.A.)**

**Zertifizierte Wertermittlerin von Immobilien (IHK)**

**Mitglied der Gutachterausschüsse der Landeshauptstadt Saarbrücken und der Landkreise Neunkirchen und Saarlouis**

August-Macke-Str.10

66424 Homburg

Telefon: 06841 - 688 9681

Telefax: 06841 - 922 4038

eMail: mdeichl@t-online.de

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**

**in 66482 Zweibrücken, Ehrgartenweg 20**



**Der Verkehrswert**

wurde zum Stichtag 05.02.2024 ermittelt mit rd.

**421.000 €.**

Az. des Gerichts:

1 K 18/23

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. Anlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse .....	4
2	Allgemeine Angaben .....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung .....	7
3.1	Lage .....	7
3.1.1	Großräumige Lage .....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
3.2	Gestalt und Form .....	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
3.4	Privatrechtliche Situation .....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
4.2	Einfamilienhaus .....	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
4.3	Außenanlagen .....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts .....	14
5.1	Grundstücksdaten .....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
5.3	Bodenwertermittlung .....	15
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	16
5.4	Sachwertermittlung .....	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	17

5.4.3	Sachwertberechnung .....	20
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	20
5.5	Ertragswertermittlung .....	26
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
5.5.3	Ertragswertberechnung .....	30
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	30
5.6	Verkehrswert .....	33
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	34
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	34
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	35
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	36
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	36
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	36
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	36
8	Verzeichnis der Anlagen .....	37

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

## 1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Zweibrücken
Aktenzeichen des Auftraggebers:	1 K 18/23
Bewertungsgegenstand:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Postadresse:	Ehrgartenweg 20 66482 Zweibrücken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zweibrücken, Blatt 5102
Katasterangaben mit Grundstücksgröße:	Gemarkung Zweibrücken, Flurstück 963/55 (586 m <sup>2</sup> )
Nutzung:	Das Gebäude wird von den Eigentümern bewohnt.
Bewertungsstichtag:	05.02.2024
Baujahr des Gebäudes:	Haupthaus ca. 1930, Anbau ca. 1976
Wohnfläche:	Ca. 256 m <sup>2</sup>
Maßgebliche Bewertungsverfahren:	Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren
Sachwert:	421.000 Euro
Ertragswert:	395.000 Euro
Bodenwertanteil:	Ca. 98.700 Euro
Besonderheiten:	Kernsanierung 2015 - derzeit; ausstehende Fertigstellungsmaßnahmen
<b>Verkehrswert:</b>	<b>421.000 Euro</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ehrgartenweg 20 66482 Zweibrücken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zweibrücken, Blatt 5102
Katasterangaben:	Gemarkung Zweibrücken, Flurstück 963/55, zu bewertende Fläche 582 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Zweibrücken vom 01.12.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	05.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.02.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.02.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Gebäude konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer, die Sachverständige
Eigentümer:	Eheleute und
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse)</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 15.12.2023</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.12.2023</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022</li><li>• Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023</li></ul>

### 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Die Flächenberechnungen wurden auf Basis des örtlichen Aufmaßes erstellt.

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Zweibrücken (ca. 38.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Saarbrücken (ca. 30 Automin. entfernt), Kaiserslautern (ca. 40 Automin. entfernt), Mannheim (ca. 75 Automin. entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A8; A6 (über Kreuz Neunkirchen)
	<u>Bahnhof:</u> Zweibrücken
	<u>Flughafen:</u> Zweibrücken; Saarbrücken (ca. 40 km entfernt), Luxembourg (ca. 120 km entfernt), Frankfurt (ca. 160 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrumsnah; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage; von der Straße ansteigend; Garten mit Südausrichtung

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 19 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 32 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 582,00 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> regelmäßige Grundstücksform; Straße sowohl an der vorderen als an der hinteren Grundstücksgrenze

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	innerörtliche Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der Grenzabstand zum rechten Nachbarn ist unterschritten.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten 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 auftragsgemäß nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.12.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Zweibrücken, Blatt 5102 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	Keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

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.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 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 Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt. Es befindet sich noch in der Sanierung, die nicht vollständig abgeschlossen ist.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 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. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, abgesehen von den eventuell festgestellten Mängeln, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Es handelt sich bei diesem Gutachten um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. 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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt und sind daher im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unvollständig und unverbindlich.

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise, zweigeschossig, vollständig unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut (noch nicht fertig gestellt). Anbau über alle Geschosse, Doppelgarage im Keller des Anbaus.
Baujahr:	Haupthaus ca. 1930, Anbau ca. 1976 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	Ca 2015 – derzeit: kernsaniert
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel Sandstein

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Kellerräume und Doppelgarage im Anbau

##### Erdgeschoss:

Windfang, Gäste-WC, Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Arbeitszimmer

##### Obergeschoss:

Flur, vier Schlafzimmer, Bad, überdachte Balkone

Dachgeschoss:

Zwei Zimmer

**4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	massiv
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Zeltdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton);  Dachflächen gedämmt

**4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung, solarunterstützt, zusätzlich Scheitholzessel; Fußbodenheizung in allen drei Etagen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, solarunterstützt

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Fliesen; im DG Beton roh
Wandbekleidungen:	In den Bädern Fliesen raumhoch (teilweise noch nicht fertig ausgeführt), sonst Gips mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Gips
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. mit innenliegenden Sprossen; im Anbau ältere Aluminiumfenster mit Isolierverglasung; teilw. Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> lackierte Türen, aus Holzwerkstoffen; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch;  <u>WC EG:</u> im Rohbauzustand, ohne Bodenbelag und Sanitärobjekte  <u>Bad OG:</u> bodengleiche Dusche (nicht fertig gestellt), wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten insgesamt bessere Ausstattung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	etwas nachteilig durch gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachte Balkone
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Schäden im Außenputz, Rohbauzustand des Dachgeschosses, fehlende Fertigstellung der Bäder und Gäste-WCs, fehlende Fertigstellung der Balkone (Geländer, Belag), fehlende Fertigstellung von vielen Kleinarbeiten (Innenfensterbänke fehlen, Bekleidungen für Türstürzen, teilweise Anstriche usw., Treppe muss aufgearbeitet werden, Treppengeländer defekt)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Umfangreiche Fertigstellungsmaßnahmen stehen noch aus.

### 4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;  
befestigte Flächen in Verbundstein, Gartenmauer, Holzlager

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66482 Zweibrücken, Ehrgartenweg 20 zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Zweibrücken	5102		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Zweibrücken		963/55	582 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **160,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	582 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>160,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.02.2024	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 169,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	582	× 1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2	2	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>=</b>	<b>169,60 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>=</b>	<b>169,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	582 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>=</b>	<b>98.707,20 €</b> <b>rd. 98.700,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 insgesamt **98.700,00 €**.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die zeitliche Anpassung erfolgt mit dem bundesdeutschen Bodenpreisindex, der aufgrund der Lage um 50% gedämpft wird.

### 5.4 Sachwertermittlung

#### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese

sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

#### **5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

##### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

erfolgen.

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

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

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

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

### 5.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.416,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b> • Wohnfläche (WF)	x	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	338.424,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 05.02.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	606.117,38 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	606.117,38 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 56 Jahre 30,00 % 0,7
<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	424.282,17 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	27.300,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	451.582,17 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>451.582,17 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>9.031,64 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>460.613,81 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>98.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>559.313,81 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,98</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>548.127,53 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>127.600,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>420.527,53 €</b>
	rd.	<b>421.000,00 €</b>

Anmerkung: Der Ansatz der Wohnfläche in der Sachwertberechnung entscheidet sich von dem in der Ertragswertberechnung, weil in beiden Verfahren zum Beispiel Außenwohnflächen wie Balkone auf unterschiedliche Weise berücksichtigt werden.

### 5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde

von der Sachverständigen auf Basis des örtlichen Aufmasses durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			0,4	0,6	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	3,3 %	51,2 %	22,5 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebauter DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.245,00	23,0	286,35
2	1.380,00	3,3	45,54
3	1.585,00	51,2	811,52
4	1.910,00	22,5	429,75
5	2.395,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.573,16
gewogener Standard = 2,9			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind

durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.573,16 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,900
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.415,84 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.416,00 €/m <sup>2</sup> WF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone (Mehraufwand nach Fertigstellung) mit Überdachungen	25.800,00 €
Eingangstreppe	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	27.300,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (451.582,17 €)	9.031,64 €
Summe	9.031,64 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) 1930 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2020 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2020,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

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

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
• Fenster	5 %
Summe	25 %

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

80 Jahre Gesamtnutzungsdauer  $\times$  25 % = 20 Jahre.

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

Jahr der Kernsanierung 2020 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 20 Jahre = 2000.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 2000 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 24 Jahre =) 56 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (56 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 24 Jahre =) 2000.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 56 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2000

zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bestimmt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

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

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

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

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die wertmäßigen Auswirkungen werden in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer ermittelt und entsprechen nicht den tatsächlichen Baukosten für die nachfolgend aufgezählten wertbeeinflussenden Umstände.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-104.700,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierungsbedarf Fassade (Schäden und Anstrich)</li> <li>• Aufarbeitung Geschosstreppe</li> <li>• Fertigstellung Sanitär</li> <li>• Fertigstellung DG</li> <li>• Fertigstellung Innenausbau (Fensterbänke, Malerarbeiten, Türbekleidungen etc)</li> <li>• Fertigstellung Balkone</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-22.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundrissmängel (gefangene Räume / Durchgangszimmer)</li> </ul>	
Summe	-127.600,00 €

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in

Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid Nr	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Gesamt	256,00	2,00	6,00	1.536,00	18.432,00
		Garage			40,00	80,00	960,00
Summe			256,00	2,00		1.616,00	19.392,00

Anmerkung: Der Ansatz der Wohnfläche in der Sachwertberechnung entscheidet sich von dem in der Ertragswertberechnung, weil in beiden Verfahren zum Beispiel Außenwohnflächen wie Balkone auf unterschiedliche Weise berücksichtigt werden.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>19.392,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.271,84 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 15.120,16 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,13 % von 98.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.102,31 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 13.017,85 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,13 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,526
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 423.418,59 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 98.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 522.118,59 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 522.118,59 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 127.600,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 394.518,59 €</b>
	<b>rd. 395.000,00 €</b>

### 5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

## Rohrertrag

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

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

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

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

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	----	3.533,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	387,84
Summe			4.271,84 (ca. 22 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bestimmt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Sachwertverfahren

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

## 5.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **421.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **395.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66482 Zweibrücken, Ehrgartenweg 20

Grundbuch Zweibrücken	Blatt 5102	lfd. Nr.
Gemarkung Zweibrücken	Flur	Flurstück 963/55

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 mit rd.

**421.000 €**

**in Worten: vierhunderteinundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Ich versichere, dass ich diese Bewertung unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Homburg, den 16.02.2024



*Martina Deichl*

Martina Deichl

Immobilien-Betriebswirtin (Diplom Europäische Immobilien Akademie Saarbrücken)

Zertifizierte Wertermittlerin von Immobilien (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse der Landeshauptstadt Saarbrücken und der Landkreise Neunkirchen und Saarlouis

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2007
- [4] Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage 2015
- [5] Kleiber digital

### 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB; 8. Auflage 2016
- [4] Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage 2015
- [5] Ross, Brachmann, Holzer: Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken, 28. Auflage

### 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Fotos

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



**Anlage 2: Wohnflächenberechnung**

Raum	Länge	Breite	Fläche	
<b>Wohnfläche EG</b>				
<b>Windfang</b>	2,20 x	1,46	=	3,21
Summe				3,21
				3,21 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	2,05 x	1,46	=	2,99
Summe				2,99
				2,99 m <sup>2</sup>
<b>Diele</b>	4,17 x	3,99	=	16,64
+	-2,20 x	1,11	=	-2,44
+	-1,25 x	1,11	=	-1,39
+	-0,45 x	0,40	=	-0,18
Summe				12,63
				12,63 m <sup>2</sup>
<b>Schlafzimmer 1</b>	4,16 x	3,49	=	14,52
Summe				14,52
				14,52 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	1,57 x	1,26	=	1,98
Summe				1,98
				1,98 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	3,60 x	1,57	=	5,65
Summe				5,65
				5,65 m <sup>2</sup>
<b>Arbeitszimmer</b>	4,97 x	3,63	=	18,04
Summe				18,04
				18,04 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/ Esszimmer</b>	9,65 x	3,95	=	38,12
+	4,04 x	2,10	=	8,48
Summe				46,60
				46,60 m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>	4,16 x	3,42	=	14,23
+	3,00 x	1,45	=	4,35
+	-0,45 x	0,40	=	-0,18
Summe				18,40
				18,40 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche EG</b>				<b>124 m<sup>2</sup></b>

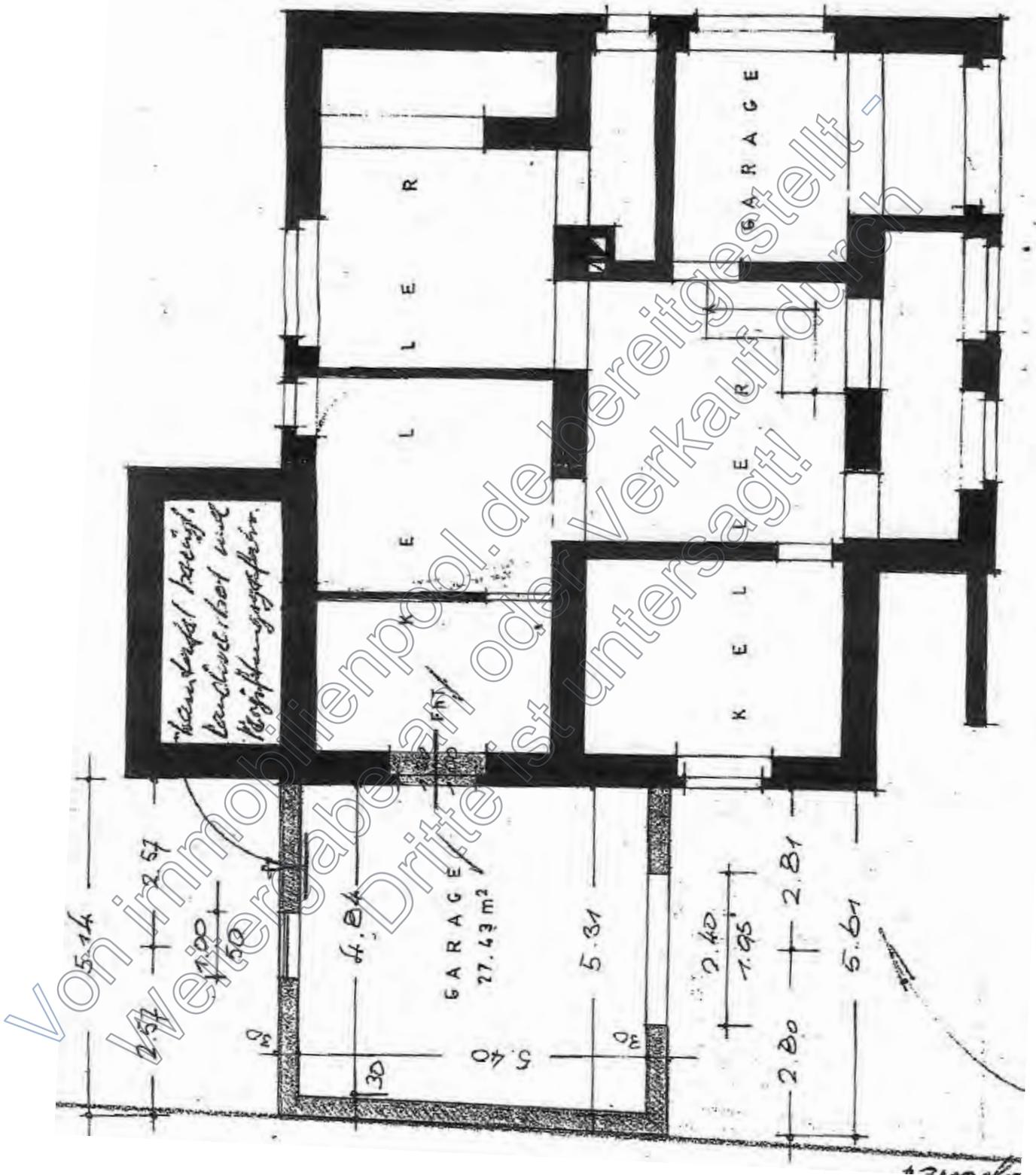
**Wohnfläche OG**

<b>Diele</b>	4,16 x	3,99	=	16,60	
+	-2,20 x	2,20	=	-4,84	
+	-0,40 x	0,33	=	-0,13	
Summe				11,76	11,76 m <sup>2</sup>
<b>Schlafzimmer 1</b>	4,16 x	3,46	=	14,39	
Summe				14,39	14,39 m <sup>2</sup>
<b>Ankleide</b>	5,02 x	1,55	=	7,78	
Summe				7,78	7,78 m <sup>2</sup>
<b>Schlafzimmer 2</b>	4,90 x	3,62	=	17,74	
Summe				17,74	17,74 m <sup>2</sup>
<b>Schlafzimmer 3</b>	4,88 x	3,96	=	19,32	
Summe				19,32	19,32 m <sup>2</sup>
<b>Schlafzimmer 4</b>	4,00 x	3,96	=	15,84	
Summe				15,84	15,84 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	3,79 x	1,83	=	6,94	
+	-0,63 x	0,40	=	-0,25	
Summe				6,68	6,68 m <sup>2</sup>
<b>Balkon 1</b>	8,00 x	1,80 x	0,5 =	7,20	
+	4,70 x	1,80 x	0,5 =	4,23	
Summe				11,43	11,43 m <sup>2</sup>
<b>Balkon 2</b>	4,60 x	2,30 x	0,5 =	5,29	
Summe				5,29	5,29 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche OG</b>				<b>94</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche DG**

<b>Raum 1</b>	6,87 x	6,46	=	44,38	
+	-1,60 x	2,00	=	-3,20	
+	-4,90 x	0,54	=	-2,65	
+	-2,09 x	0,80 x	0,5 =	-0,84	
+	-5,97 x	0,80 x	0,5 =	-2,39	
+	-3,94 x	1,00 x	0,5 =	-1,97	
+	-5,19 x	1,00 x	0,5 =	-2,60	
Summe				30,75	30,75 m <sup>2</sup>
<b>Raum 2</b>	3,68 x	2,90	=	10,67	
+	-2,88 x	0,80 x	0,5 =	-1,15	
+	-2,88 x	0,80 x	0,5 =	-1,15	
+	-1,30 x	0,80 x	0,5 =	-0,52	
Summe				7,85	7,85 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche DG</b>					<b>39 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnhaus gesamt</b>					<b>256 m<sup>2</sup></b>

### Anlage 3: Grundrisse

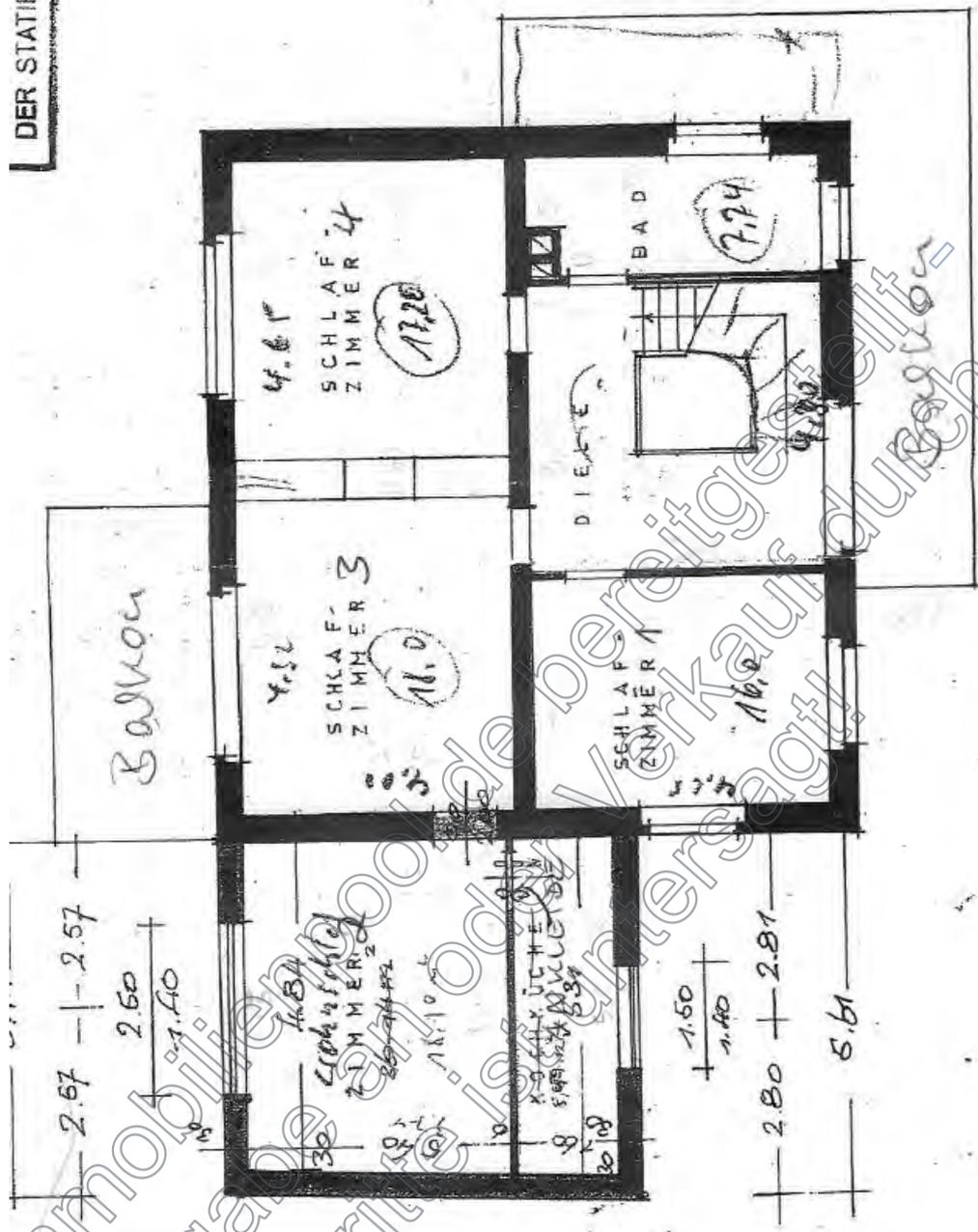


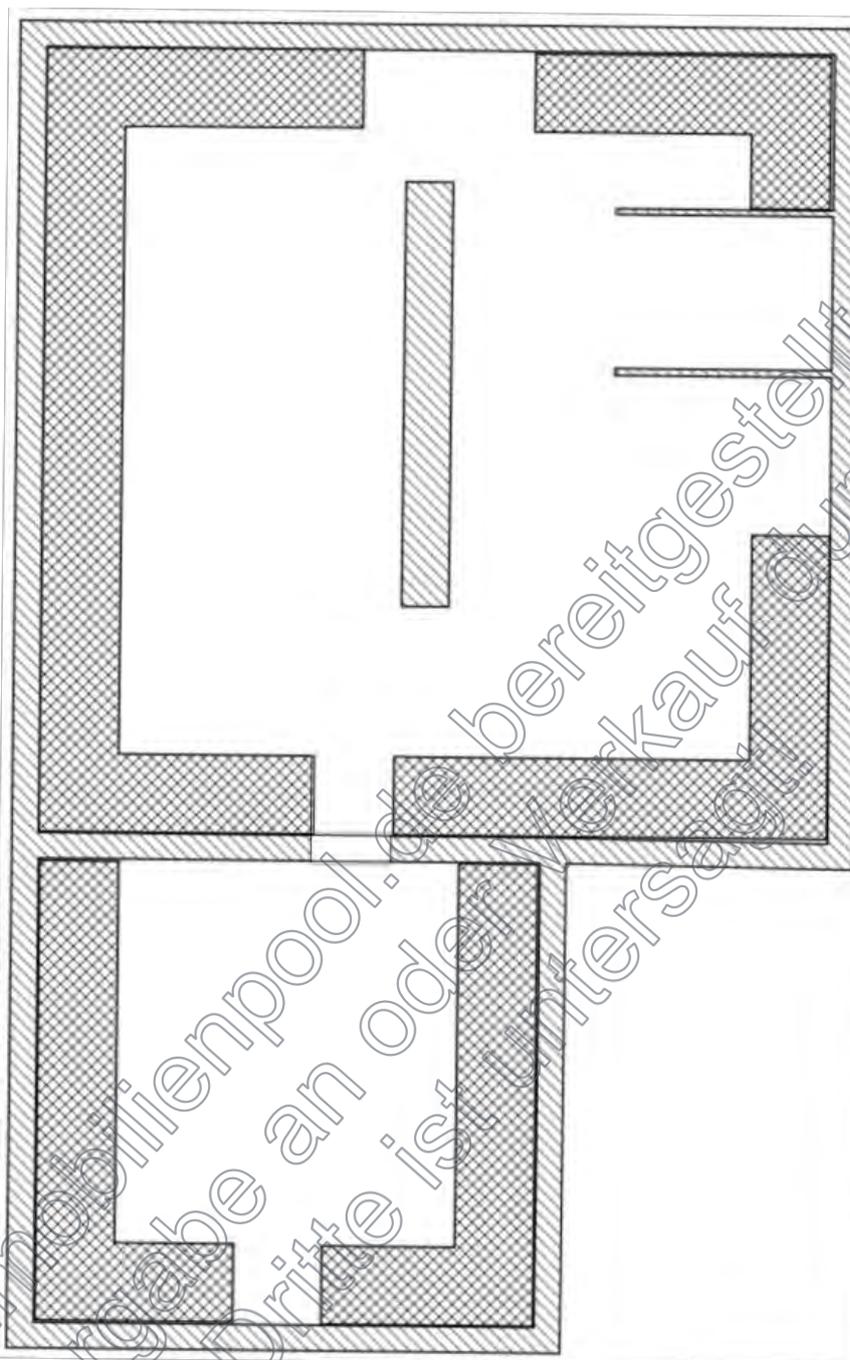
Kellergeschoss



Obergeschoss

DER STATIK





ausgebautes Dachgeschoss mit Dachschrägen (nicht massstäbliche Skizze zur Darstellung der Raumaufteilung)

**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht mit Traufseite rechts

**Anlage 4: Fotos**

Seite 2 von 5



Bild 3: Straßenansicht mit Traufseite rechts



Bild 4: Straßenansicht mit Traufseite links

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 5



Bild 5: rückseitige Ansicht



Bild 6: Garten

**Anlage 4: Fotos**

Seite 4 von 5



Bild 7: Geschosstreppe

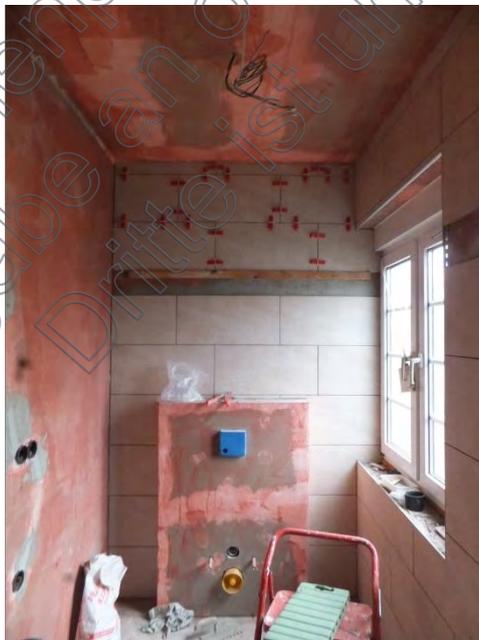


Bild 8: Beispiel für fehlende Fertigstellungen

**Anlage 4: Fotos**

Seite 5 von 5



Bild 9: Beispiel für fehlende Fertigstellungen

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