

Amtsgericht
Zwangsvollstreckung
Bahnhofstraße 33

IB-Nr.: 830/AG/GA/MFH/SB
Datum: 15.03.2024
Ihr Aktenzeichen: 5 K 18/23
Exemplarnummer: 3 von 4

67277 Frankenthal

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus) bebaute Grundstück in 67240 Bobenheim-Roxheim, Frankenthaler Str. 9 eingetragen im Grundbuch von Bobenheim (Roxheim) Blatt 2331 lfd. Nr.3



Straßenansicht

Der Verkehrswert wurden zum Stichtag 29.02.2024 geschätzt für das mit einem Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus) bebauten Grundstück mit rd.

304.000 €

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Abschnitt	Seite
1	Hinweise	4
1.1	Ersteller.....	4
1.2	Ausfertigung.....	4
1.3	Schutzbestimmungen.....	4
1.4	Zustimmungserklärung.....	5
1.5	Durchgeführte Erhebungen	5
1.6	Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden	5
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber	6
2.3	Angaben zum Auftrag	6
2.4	Fragen des Gerichtes.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibungen.....	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form des Grundstücks	9
3.3	Erschließung, Baugrund.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus)	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
4.2.6	Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung.....	16
4.2.7	Raumausstattung der Wohnung Erdgeschoss	16
4.2.8	Raumausstattung der Wohnung Obergeschoss	17
4.2.9	Raumausstattung der Wohnung Dachgeschoss.....	19
4.3	Nebengebäude	20
4.4	Außenanlagen.....	20
4.5	Gesamteindruck.....	20
5	Ermittlung der Verkehrswerte.....	21
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.2.1	Bodenrichtwert	22
5.2.2	Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks.....	23
5.2.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung	24

5.3	Ertragswertermittlung	25
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
5.3.3	Ertragswertberechnung	28
5.3.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung	29
5.4	Sachwertermittlung	33
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
5.4.3	Sachwertberechnung	37
5.4.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Sachwertberechnung.....	38
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	44
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	44
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	44
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	44
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	44
5.5.5	Verkehrswert (Marktwert)	45
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	46
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	46
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	47
7	Verzeichnis der Anlagen	48

1 Hinweise

1.1 Ersteller

Firma:	Beikert Immobilienbewertung
Sachverständiger (SV):	Stephan Beikert
Straße:	Illertstraße 6
PLZ / Ort:	68519 Viernheim
Telefon:	+49 6204 912401
Fax:	+49 6204 912402
E-Mail:	info@bimmob.de
Web:	www.bimmob.de

1.2 Ausfertigung

Version:	1	
Ausfertigungsnummer:	1	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	2	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	3	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	4	Amtsgericht

Dieses Gutachten besteht aus 81 Seiten inkl. Anlage mit insgesamt 31 Seiten.
Dieses Gutachten wurde mit einem Anschreiben versendet bzw. übergeben.

1.3 Schutzbestimmungen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls Sie das Gutachten im Internet veröffentlichen, möchte ich zudem darauf hinweisen, dass die Veröffentlichung der darin enthaltenen Karten und Daten nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und maximal für die Dauer von 6 Monaten veröffentlicht werden dürfen.

1.4 Zustimmungserklärung

Die am Ortstermin beteiligte Person hat der Verwendung der Innenbilder in diesem Gutachten zugestimmt.

1.5 Durchgeführte Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern-) mündlich eingeholt.

1.6 Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus)
Objektadresse:	Frankenthaler Str. 9 67240 Bobenheim-Roxheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bobenheim (Roxheim); Blatt 2331; lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Bobenheim (Roxheim); Flur ---; Flurstück 97/35
Grundstücksfläche:	251 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) Zwangsvollstreckungsgericht Bahnhofstraße 33 67277 Frankenthal (Pfalz)
---------------	---

2.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankenthal (Pfalz) vom 04.01.2024 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Auftrag vom:	15.01.2024 (Datum des Auftragseingangs)
Wertermittlungsstichtag:	29.02.2024 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	29.02.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 29.02.2024; (9:45 h – 12:15 h) Teilnehmer: der Zwangsverwalter; der Sachverständige
Besonderheiten:	keine

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

vom Sachverständigen:

Umgebungskarte, Stadtplan: Wurden vom SV am 11.02.2024 abgerufen.

Flurkarte: Wurden vom SV am 11.02.2024 abgerufen.

Baulastenverzeichnis: Die Information wurde vom SV am 04.03.2024 bei der Gemeinde Bobenheim-Roxheim erfragt.

Altlasten: Die Information wurde vom SV schriftlich am 19.02.2024 erfragt. Das Antwortschreiben wurde am 29.02.2022 erstellt.

Erschließungsabgaben
Abgabensituation: Wurden vom SV bei der Gemeinde Bobenheim Roxheim am 08.03.2024 erfragt.

Grundbuch: Wurde vom Amtsgericht mit dem Abrufdatum 20.12.2023 zur Verfügung gestellt.

Bebauungsplan: Digitaler Abruf vom SV am 03.03.2024

Flächennutzungsplan: Die Information wurde vom SV persönlich am 03.03.2024 digital eingesehen.

Baupläne: Die Bauakte wurde am 15.03.2024 eingesehen.

Bodenrichtwert: Wurde vom SV am 29.02.2024 digital abgerufen.

Immobilienmarktbericht: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 [7]

Fachliteratur: siehe Literaturverzeichnis

2.4 Fragen des Gerichtes

Verdacht auf ökologische Altlasten: Das Altlastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Bauauflagen, baubehördliche
Beschränkungen oder Beanstandungen: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Verdacht auf Hausschwamm: Ein solcher Verdacht ist nach augenscheinlicher Begehung am Ortstermin nicht vorhanden.

Vermietung und Verpachtung: Alle drei Wohnungen stehen zum Ortstermin leer; sind aber nicht vollständig geräumt.

Gewerbebetrieb: Es wird kein Gewerbe betrieben.

Zubehör, Maschinen,
Betriebseinrichtungen: Es ist augenscheinlich kein Zubehör vorhanden.

Energieausweis: Es konnte keine Energieausweis vorgelegt werden.

3 Grund- und Bodenbeschreibungen

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Rheinland-Pfalz-Kreis
Ort (Einwohnerzahl):	Bobenheim-Roxheim (ca. 9.800)
Überörtliche Anbindung / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:	Mannheim ca. 20 km; Ludwigshafen ca. 13 km; Worms ca. 8 km
Landeshauptstadt:	Mainz ca.70 km
Bundesstraßen:	B 9 ca.3,50 km
Autobahnzufahrt:	A 6 ca. 4,50 km; AK 61/6 ca. 8,50 km
Bahnhof:	Hauptbahnhof Frankenthal ca. 5,0 km
Flughafen:	Mannheim / Neuostheim ca. 20 km; Frankfurt am Main ca. 78 km

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Immobilie liegt in Bobenheim-Roxheim an der Verbindungsstraße Frankenthal nach Worms. In der Straße liegt eine gemischte Nutzung vor. In direkter Umgebung ist ein Bäcker, in fußläufiger Entfernung sind Geschäfte des täglichen Lebens wie Lebensmitteldiscounter vorhanden. Schulen, Kindergarten und Ärzte sind in Bobenheim-Roxheim vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bahnhof und Bus) ist fußläufig entfernt.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der näheren Umgebung:	offene Bauweise; einstöckige bis zweistöckige Bauweise; teilweise ausgebautes Dachgeschoss; überwiegend wohnbauliche Nutzung
Beeinträchtigungen:	normal für eine Verbindungsstraße; Höchstgeschwindigkeit beträgt vor dem Haus 30 km/h
Form & Höhenverlauf:	regelmäßige Form; eben

3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Straßenfront: ca. 16,00 m

mittlere Tiefe: ca. 15,50 m

Bemerkung: viereckiges Grundstück;
die linke Grundstückstiefe ist ca. 2,5 m tiefer

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart: Straße

Straßenausbau: voll ausgebaute Fahrbahn asphaltiert;
Gehwege an beiden Straßenseiten vorhanden;
KFZ-Parkmöglichkeiten vorhanden, jedoch nur in den
entsprechenden Markierungen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser, Kanalanschluss, Gasanschluss,
Telefonanschluss, Satellitenfernsehen

Grenzverhältnisse: zur Straße: Grenzbebauung durch das Mehrfamilienhaus,
Hoftor und einer Grenzmauer ca. 1,60 m hoch

zum Nachbar rechts: Grenzmauer ca. 1,60 m hoch

zum Nachbar links: Grenzbebauung durch das
Mehrfamilienhaus und durch Gebäude des Nachbarn.

Rückseite: Grenzmauer ca. 1,60 m hoch

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund

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

3.4 Privatrechtliche Situation

- grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen, hiernach besteht in Abteilung II folgende Eintragung:
- lfd. Nr. 1: bis 3 gelöscht
- lfd. Nr. 4: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Vollstreckungsgericht im Hause, Frankenthal (Pfalz), 5 L 3/23)
- lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Vollstreckungsgericht im Hause, Frankenthal (Pfalz), 5 K 18/23)
- Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen (keine Eintragung im Grundbuch).
- Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigte) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich und nach Auskunft der Beteiligten am Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
- 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.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

- Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
- Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, der Bauweise, der Gebäudeart und den bereits durchgeführten Modernisierungen wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.
- Altlasten: Das zu bewertende Grundstück ist im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinlandpfalz), Bodenschutz Kataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
- Bauplanungsrecht:
- Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet M gekennzeichnet.
- Festsetzung im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

- Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Bauzeichnung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt.
- Entwicklungszustand:
- Grundstücksqualität: baureifes Land, gemäß § 3 ImmoWertV
- Abgabenzustand: Das Grundstück liegt an einer erstmals hergestellten Erschließungsanlage, Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 123 ff. Baugesetzbuch sind dafür nicht mehr zu entrichten.
- Unabhängig davon erhebt die Stadt Bobenheim-Roxheim aufgrund der Satzung über die Erhebung jährlich wiederkehrende Ausbaubeiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen.
Es sind zum Ortstermin noch wiederkehrenden Ausbaubeiträge und andere Abgaben bei der Gemeinde Bobenheim-Roxheim offen. In Summe belaufen sich die offenen Stände zum Bewertungsstichtag auf ca. 2.700 €.

3.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt des Ortstermins sind alle drei Wohnungen nicht vermietet. Jedoch ist keine der drei Wohnungen vollständig geräumt. Die Immobilie befindet sich in der Zwangsverwaltung.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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.

Baumängel und -schäden wurden insoweit 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. Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall bestimmen.

4.2 Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus)

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; Dachgeschoss ausgebaut; teilunterkellert (Gewölbekeller); Satteldach
Baujahr:	wahrscheinlich in den 1920er Jahren, 1956 wurde das 2. Vollgeschoss des Gebäudes errichtet und das Dachgeschoss ausgebaut.
Modernisierung:	In den letzten 10 bis 15 Jahren wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: Heizung erneuert; Wand- und Bodenbeläge erneuert, teilweise nicht fachmännisch; Elektrik erneuert; Vollwärmeschutz an drei Hausseiten angebracht; Bäder erneuert;
Energieeffizienz:	Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Für das Mehrfamilienhaus werden die Erweiterungsmöglichkeiten als gering bezeichnet. In der

umliegenden Umgebung gibt es keine dreigeschossigen Wohnhäuser. Ein weiteren Anbau ist sicherlich aufgrund des Platzes auf dem Grundstück möglich, dabei gestaltet sich aber hierbei die Anordnung der Räume als schwierig.

Ansicht:

Außenansicht: verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten

Mehrfamilienhaus:

Wohnung 1: Erdgeschoss
Wohnung 2: Obergeschoss
Wohnung 3: Dachgeschoss

Kellergeschoss:

Gewölbekeller Zugang nur durch die Wohnung im Erdgeschoss

EG:

Eingangsbereich zum Hof;
Flur innenliegend;
Zimmer zur Straße;
Zimmer zur Straße;
Bad zum Nachbar
Küche zum Hof;
Zimmer zum Hof

OG

Flur innenliegend;
Küche zum Hof;
Bad zum Hof
Zimmer zur Straße;
Zimmer zur Straße

DG

Flur innenliegend;
Küche zur Straße;
Bad zum Hof
Zimmer zum Hof;
Zimmer zum Nachbar

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerk
Fundamente:	Streifenfundament
Wände:	
Außenwände:	Mauerwerk; wahrscheinlich Backstein; ab EG: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk; geringfügig Trockenbauwände
Decken:	
KG:	Gewölbedecke;
EG:	wahrscheinlich Stahlbetondecke;
OG:	wahrscheinlich Holzdecke
Gewölbekeller:	
Bodenbeläge:	Sand
Wände:	Mauerwerk Backstein
Decken:	Mauerwerk Backstein
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	einfache Holztüren zur Wohnung ins EG
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tonziegel
Dachrinnen und Regenfallrohre:	Zinkblech
Hauseingangsbereich: Wohnung EG:	
Treppe:	einen Tritt und eine kleine Erhöhung von ca. 5 cm
Gebäudeeingangstür:	Kunststofftür
Wohnungen OG und DG:	
Treppe:	ins OG: Stahltreppe mit Stahlpodest und Stahlhandlauf; im Außenbereich
Treppe:	ins DG: Holztreppe mit Holzhandlauf
Eingangstür:	Kunststoff
Treppenhaus:	Boden = Laminat Wände = Putz und Anstrich Decke = Putz und Anstrich

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Gaszentralheizung
Fernsehinstallation:	Satellitenanschluss

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Stahl-Außentreppe
	In Summe werden die besonderen Bauteile mit einem Zeitwert in Höhe von 4.000 € berücksichtigt.
Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:	<p>Das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) reicht in der Erdgeschosswohnung in ein Fenster. Hier sollte der Vollwärmeschutz auf die Fenstergröße angepasst werden. Es sind an allen Fenstern im Bereich des WDVS keine Fensterbänke vorhanden. Es sollten an diesen Fenstern jeweils eine Fensterbank in den Vollwärmeschutz eingebracht werden. An dem Kellerfenster im Hof muss der Vollwärmeschutz an die Größe des Kellerfensters angepasst werden und die Seitenwangen verputzt werden. Im Dachbereich gibt es zwei Dachflächenfenster, welche einfachverglast sind. Es sollten beide Dachflächenfenster gegen isolierverglaste Dachflächenfenster ausgetauscht werden.</p> <p>Die Kellerabgangswände in der Erdgeschosswohnung sind an drei Seiten vollflächig mit Schimmel bedeckt. Es sollten die Wände vom Putz befreit werden und die Wände gedämmt werden, sodass hier nicht wieder erneut Schimmel entstehen kann. Danach sind die Wände neu zu verputzen.</p>
wirtschaftliche Wertminderung:	In Summe werden die Kosten zur Beseitigung der Baumängel am Gebäude auf ca. 22.000 € geschätzt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem modernisierten, jedoch nicht immer fachmännisch ausgeführten Zustand. Es sind einige Modernisierungsmängel vorhanden.

4.2.6 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung

Wohnfläche / Nutzfläche:	Die Wohnfläche für das Mehrfamilienhaus beträgt insgesamt ca. 192 m ² . Die Wohnfläche verteilt sich auf die drei Wohnungen wie folgt: Wohnung Erdgeschoss = 75,35 m ² Wohnung Obergeschoss = 69,59 m ² Wohnung Dachgeschoss = 47,06 m ² Die Wohnflächenberechnung ist in der Anlage 5 ersichtlich.
Grundriss:	zweckmäßig; Der Gewölbekeller ist nur durch die Wohnung im Erdgeschoss zu erreichen.
Besonnung / Belichtung	ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine

4.2.7 Raumausstattung der Wohnung Erdgeschoss

Bodenbelag:	Räume: Fliesen; Teppich Sanitäre Räume: Fliesen Küche: Fliesen
Wandbekleidung:	Räume: Tapete teilweise mit Anstrich; Putz und Anstrich; PVC-Spiegel im Arbeitsbereich der Küche Sanitäre Räume: Bad: Fliesen
Deckenbekleidung:	Raufasertapete und Anstrich
Fenster:	Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Herstellungsjahr nicht bekannt Rollläden: Kunststoff Fensterbank innen: Naturstein Fensterbank außen: nicht vorhanden
Türen:	Zimmertüren (Blatt): Holzwerkstoff; weiß Zarge: Holzwerkstoff; weiß

Sanitäre Installation:

Bad: Waschbecken mit Eingriff Armatur und Spiegelschrank;
Badewanne mit Eingriff Armatur;
Wand-WC mit Spülkasten;
Waschmaschinenanschluss

Bemerkung:

Küchenausstattung: vorhanden;
nicht in dem Gutachten berücksichtigt

Besondere Einrichtungen: keine

Modernisierungen: In den letzten 10 bis 15 Jahren wurden in der Wohnung die Wand-, Decken-, und Bodenbeläge teilweise nicht fachmännisch erneuert. Das Bad, die Elektrik und die Türen wurden erneuert.

Bauschäden & Baumängel der Räume: Die durchgeführten Modernisierungen wurden teilweise nicht fachmännisch ausgeführt. Dies zeigt sich zum Beispiel daran, dass über die Tapete stellenweise verputzt wurde oder dass das Fliesenbild unterbrochen ist. Die Auffälligkeiten sollten beseitigt und kleinere Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Zudem ist die Wohnung noch nicht vollständig geräumt. Dies sollte nachgeholt werden.

wirtschaftliche Wertminderung: In Summe werden die Kosten für die oben beschriebenen Punkte auf 15.000 € geschätzt.

Allgemeinbeurteilung: Die Erdgeschosswohnung macht nach den unterstellten Modernisierungen und Beseitigung der Mängel einen guten Eindruck. Die Ausstattung ist als mittel bis gehoben zu bewerten.

4.2.8 Raumausstattung der Wohnung Obergeschoss

Bodenbelag:

Räume: Laminat

Sanitäre Räume: Fliesen

Küche: Laminat

Wandbekleidung:

Räume: Putz mit Anstrich;
Raufasertapete und Anstrich

Sanitäre Räume: Fliesen

Deckenbekleidung:

Putz mit Anstrich;
Raufasertapete und Anstrich

Fenster:

Fenster: Kunststofffenster;
Herstellungsjahr nicht bekannt;
Isolierverglasung

Rollläden: Kunststoff

Fensterbank innen: Naturstein

Fensterbank außen: keine

Türen:

Zimmertüren: Holz mit Furnier und Anstrich

Zargen: Holz mit Furnier und Anstrich

Sanitäre Installation:

Bad: Waschbecken mit Eingriff-Armatur und Spiegel;
Wand-WC mit Spülkasten;
Duschwanne mit Duschvorhang

Grundrissgestaltung: ausreichend;
zweckmäßig

Bemerkung:

Küchenausstattung: teilweise vorhanden;
im Gutachten nicht berücksichtigt

Besondere Einrichtungen: keine

Modernisierungen: In den letzten 10 bis 15 Jahren wurde die Wohnung im Obergeschoss im Bereich der Elektrizität, Wand- und Bodenbeläge, des Bades und Türen modernisiert.

Bauschäden & Baumängel der Räume: Die durchgeführten Modernisierungen wurden teilweise nicht fachmännisch ausgeführt. Die zeigt sich zum Beispiel daran, dass über die Tapete stellenweise verputzt wurde. Die Eingangstür ist defekt und muss erneuert werden. Die Wohnungstüren sind gestrichen, die Farbe wurde teilweise beschädigt bzw. die Farbe blättert ab. Es sollten die Türen abgeschliffen werden und neu gestrichen werden. Im Bad und im angrenzenden Zimmer befindet Schimmel. Die Schimmelstellen sollten beseitigt werden und die Ursache lokalisiert und behoben werden. In einem Zimmer gibt es Stockflecken, diese sollten beseitigt werden. Die Auffälligkeiten sollten beseitigt und kleinere Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Das Laminat ist an den Stößen auseinander gegangen, teilweise ist das Laminat beschädigt. Der Boden sollte mit neuem Laminat belegt werden. Zudem ist die Wohnung noch nicht vollständig geräumt. Dies sollte nachgeholt werden.

wirtschaftliche Wertminderung: Für die Beseitigung der Mängel in der Wohnung im Obergeschoss werden die Kosten auf ca. 26.000 € geschätzt.

Allgemeinbeurteilung: Die Obergeschosswohnung macht nach den unterstellten Modernisierungen und Beseitigung der Mängel inkl. dem Schimmel einen guten Eindruck. Die Ausstattung ist als mittel bis gehoben zu bewerten.

4.2.9 Raumausstattung der Wohnung Dachgeschoss

Bodenbelag:

Räume: Laminat

Sanitäre Räume: Fliesen

Küche: Laminat

Wandbekleidung:

Räume: Putz mit Anstrich

Sanitäre Räume: Fliesen

Deckenbekleidung:

Putz mit Anstrich

Fenster:

Fenster: Kunststofffenster;
Herstellungsjahr nicht bekannt;
Isolierverglasung

Rollläden: Kunststoff

Fensterbank innen: Naturstein

Fensterbank außen: keine

Türen:

Zimmertüren: Holzwerkstoff mit Furnier und Anstrich
Zargen: Holzwerkstoff mit Furnier und Anstrich

Sanitäre Installation:

Bad: Waschbecken mit Eingriff-Armatur und Spiegel;
Wand-WC mit Spülkasten;
Duschwanne

Grundrissgestaltung: ausreichend;
zweckmäßig

Bemerkung:

Küchenausstattung: vorhanden;
im Gutachten nicht berücksichtigt

Besondere Einrichtungen: keine

Modernisierungen: In den letzten 10 bis 15 Jahren wurde die Wohnung im Dachgeschoss im Bereich der Elektrizität, Wand- und Bodenbeläge, des Bades und Türen modernisiert.

Bauschäden & Baumängel der Räume: Der Bodenbelag wurde in einigen Räumen zu großzügig verlegt, sodass er sich wölbt. Dies ist in einigen Räumen der Fall. In diesen Räumen sollte der Bodenbelag neu verlegt werden.
In der Dusche lösen sich die Fliesen von der Decke. Der Raum sollte überprüft werden, ob sich noch weitere Fliesen von den Wänden, dem Boden und der Decke lösen.
Danach sollte das Bad neu gefliest werden.
Es sind einige Schönheitsreparaturen durchzuführen.
Die Wohnung ist noch nicht geräumt, dies ist nachzuholen.

wirtschaftliche Wertminderung: Für die Beseitigung der Mängel in der Wohnung im Dachgeschoss werden die Kosten auf ca. 12.000 € geschätzt.

Allgemeinbeurteilung: Die Aufteilung ist zweckmäßig und die Wohnung muss stellenweise modernisiert bzw. die Mängel beseitigt werden.

4.3 Nebengebäude

Es sind auf dem Grundstück keine Nebengebäude vorhanden.

4.4 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Weg- und Stellplatzbefestigungen, Einfriedigungen.
Das Hoftor lässt sich nicht verschließen, es sollte ein Schloss eingebaut werden. Zudem sind an der Grenzmauer keine Abdeckungen vorhanden, somit könnte Feuchtigkeit in das Mauerwerk eindringen.
Zur Beseitigung dieser Baumängel werden die Kosten auf ca. 2.000 € geschätzt.

4.5 Gesamteindruck

Das Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus) wurde wahrscheinlich in den 1920er Jahren errichtet und in 1956 aufgestockt. Die zu bewertende Immobilie befindet sich in Bobenheim-Roxheim an der Verbindungsstraße zwischen Frankenthal und Worms auf einem 251m² großen Grundstück. Das Mehrfamilienhaus ist teilunterkellert (Gewölbekeller), hat zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche der drei Wohnungen beträgt insgesamt ca. 192 m²WF. Hierbei entfallen für die Erdgeschosswohnung ca. 75 m²WF, für die Wohnung im Obergeschoss ca. 70 m²WF und für die Dachgeschosswohnungen ca. 47 m²WF.
Durch die Erdgeschosswohnung gelangt man in den Gewölbekeller. Die Obergeschosswohnung und die Dachgeschosswohnung sind durch eine Außentreppe an der Rückseite des Mehrfamilienhauses zu erreichen.
Nach den bereits durchgeführten Modernisierungen und deren Korrektur, der nicht fachmännisch durchgeführten Modernisierungen und der Beseitigung der Baumängel ist die Restnutzungsdauer der Immobilie auf 43 Jahre und der Gebäudestandard mit 2,9 (mittel) zu bezeichnen. Hierfür wurden in dem Gutachten Kosten in Höhe von ca. 80.000 € angesetzt.
Alle drei Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vermietet und stehen leer, jedoch sind die Wohnungen nicht vollständig geräumt. Die Immobilie befindet sich in der Zwangsverwaltung.

5 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 67240 Bobenheim-Roxheim, Frankenthaler Str. 9, zum Wertermittlungstichtag 29.02.2024 ermittelt.

5.1 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenrichtwert

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Fläche	=	251 m ²

5.2.2 Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 320,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.02.2024	× 1,00	B 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 320,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	251	× 1,00	
Entwicklungsstufe	geordnetes Rohbauland	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 320,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 320,00 €/m ²	
Fläche	× 251 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 80.320,00 € <u>rd. 80.300,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 insgesamt **80.300,00 €**.

5.2.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung

B 01 Stichtagsanpassung:

Der Bodenrichtwert ist mit dem Stichtag 01.01.2024 definiert und aktuell. Zwischen dem Bewertungsstichtag und Stichtag des Bodenrichtwertes sind gerade einmal ca. 2 Monate vergangen. Aufgrund der geringen Zeit wird keine Anpassung vorgenommen.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.3.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 ist eine unendliche Nutzungsdauer (ewige Rente) anzusetzen.

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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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 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.

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.

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Wohnung EG	75,35		8,25	621,64	7.459,68
		Wohnung 1. OG	69,59		8,25	574,12	6.889,44
		Wohnung DG	47,06		8,50	400,01	4.800,12
Summe			192,00	-		1.595,77	19.149,24

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.149,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.216,48 €
jährlicher Reinertrag	= 14.932,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 80.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.007,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.925,26 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,556
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 304.467,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 80.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 384.767,42 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 384.767,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 79.700,00 €
Ertragswert	= 305.067,42 €
	rd. 305.000,00 €

5.3.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen (siehe Anlage 5) der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage des örtlichen Aufmaßes vorgenommen. Es wurde für das Mehrfamilienhaus eine Wohnfläche mit ca. 192 m² ermittelt. Die Wohnfläche orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnung weicht demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Wohnfläche ist, umso geringer ist die absolute Miete. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was eine höhere relative Miete zur Folge hat. Das heißt, die relative Miete steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Wohnfläche.

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.

Nach Informationen, Recherchen und Beobachtungen auf dem Immobilienmarkt werden für Wohnungen in der zu bewertenden Größe in dieser Lage zwischen 7,50 bis 9,75 € gezahlt. Es wird für die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss, die fast gleich groß sind ein Mietzins von 8,25 €/m²WF angesetzt. Für die kleinere Wohnung im Dachgeschoss wird ein Mietzins von 8,50 €/m²WF angesetzt. Somit würde eine Nettomiete für die Wohnungen zwischen 400 € und 700 € liegen. Die Nettokaltmieten wurden von den Recherchen bestätigt.

Bewirtschaftungskosten §19 ImmoWertV

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² 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 die Mieteinheit Wohnung EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	350,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.017,23
Mietausfallwagnis	3,00	----	223,79
Summe			1.591,02 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	350,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	939,47
Mietausfallwagnis	3,00	----	206,68
Summe			1.496,15 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	350,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	635,31
Mietausfallwagnis	3,00	----	144,00
Summe			1.129,31 (ca. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftszins LZ

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des im Landesmarktbericht veröffentlichten Gesamtsystems der Liegenschaftszinssätze angesetzt. Der Liegenschaftszinssatz wird für das Bodenwertniveau von 320 €/m² und mit einer rel. Restnutzungsdauer von ca. 60 % mit 2,1 ermittelt. Es wird eine Standardabweichung von +/- 0,71 angegeben. Aufgrund der unsicheren Situation und der steigenden Zinsen wird ein Liegenschaftszinssatz an der oberen Spanne angesiedelt. Er wird für das Objekt mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit 2,50 % angesetzt.

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,9 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Die GND wird für das Mehrfamilienhaus mit 70 Jahren gemäß dem Modell des Gutachterausschusses angenommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das fiktiv 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		10,0	2,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2024– 34 Jahre =) 1990. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 70 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-79.700,00 €
* siehe Kapitel 3.5	-2.700,00 €	*
* siehe Kapitel 4.2.5	-22.000,00 €	
* siehe Kapitel 4.2.7	-15.000,00 €	
* siehe Kapitel 4.2.8	-26.000,00 €	
* siehe Kapitel 4.4	-2.000,00 €	
* siehe Kapitel 4.2.9	-12.000,00 €	
*		
Summe		-79.700,00 €

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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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 (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits sagt – 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes 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 Gebäudestandards mitefassen und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

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.

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

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

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.

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 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.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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 Sachwerten*“ (= 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.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	858,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	361,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	309.738,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	554.740,76 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	554.740,76 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre
• prozentual		48,57 %
• Faktor	x	0,5143
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	285.303,17 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	289.303,17 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		289.303,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.572,13 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	300.875,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	381.175,30 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	381.175,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	79.700,00 €
Sachwert	=	301.475,30 €
		rd. 301.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis der Bruttogrundfläche wurde vom Sachverständigen durch örtliches Aufmaß durchgeführt (siehe Anlage 6). Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 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)

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes ist = 179,1 %.

Der BPI wird mit **179,1 %** angesetzt.

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.

Normalherstellwert

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: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	7,5 %	92,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	7,5	54,00
3	825,00	92,5	763,13
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 817,13 gewogener Standard = 2,9 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

817,13 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3
ImmoWertV 21

• Einspanner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 857,99 €/m² BGF
rd. 858,00 €/m² BGF

Zu- / Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normalgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand erforderlich. Es wurden keine Zu- / Abschläge angesetzt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlichen wertbeeinflussenden, besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	4.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-) Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt.

Es gibt keine besonderen Einrichtungen.

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: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (289.303,17 €)	11.572,13 €
Summe	11.572,13 €

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 Sachwertfaktors zugrunde liegt.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,9 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Die GND wird für das Mehrfamilienhaus mit 70 Jahren gemäß dem Modell des Gutachterausschusses angenommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das fiktiv 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		10,0	2,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024– 34 Jahre =) 1990. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 70 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

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 zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der verwendete objektspezifische Sachwertfaktor wird auf der verfügbaren Grundlage des Grundstücksmarktberichtes für die Objektart Mehrfamilienhaus bei dem BRW von 320 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 380.000 € veröffentlicht. Der in [7] veröffentlichte Wert ergibt einen Sachwertfaktor von 1,20 bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 380.000 €.

Es wird eine Standardabweichung von +/-0,17 angegeben. Aufgrund der unsicheren Situation und der steigenden Zinsen wird ein Sachwertfaktor an der unteren Spanne angesiedelt. Er wird für das Objekt Mehrfamilienhaus mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich von 80.000 € ein Sachwertfaktor von 1,0 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Absatz 2 ImmoWertV

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, gtbh d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-79.700,00 €
* siehe Kapitel 3.5	* -2.700,00 €	*
* siehe Kapitel 4.2.5	-22.000,00 €	
* siehe Kapitel 4.2.7	-15.000,00 €	
* siehe Kapitel 4.2.8	-26.000,00 €	
* siehe Kapitel 4.4	-2.000,00 €	
* siehe Kapitel 4.2.9	-12.000,00 €	
Summe		-79.700,00 €

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „5.1 Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert - als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten

5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **305.000 €**,
der **Sachwert** mit rd. **301.000 €** ermittelt.

5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,60 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[301.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 305.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,440 = \text{rd. } 304.000,00 \text{ €}$.

5.5.5 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **301.000 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **305.000 €**.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) für die wirtschaftliche Einheit bestehend aus dem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67240 Bobenheim-Roxheim, Frankenthaler Str. 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Bobenheim (Roxheim)</i>	<i>2331</i>	<i>3</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Bobenheim</i>	<i>---</i>	<i>97/35</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 mit rd.

304.000 €

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Viernheim, 15.03.2024

Stephan Beikert

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2005
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2005
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 4. Auflage 2002
- [4] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel
- [6] Schmitz, Krings, Dahlbaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage	1 Seite
Anlage 2:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage	1 Seite
Anlage 3:	Auszug des Lageplans	1 Seite
Anlage 4:	Skizze	4 Seiten
Anlage 5:	Wohnflächenberechnung	1 Seite
Anlage 6:	Bruttogrundfläche	1 Seite
Anlage 7:	Fotos	22 Seiten
	Summe	31 Seiten

Anlage 1: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2017

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

11.02.2024

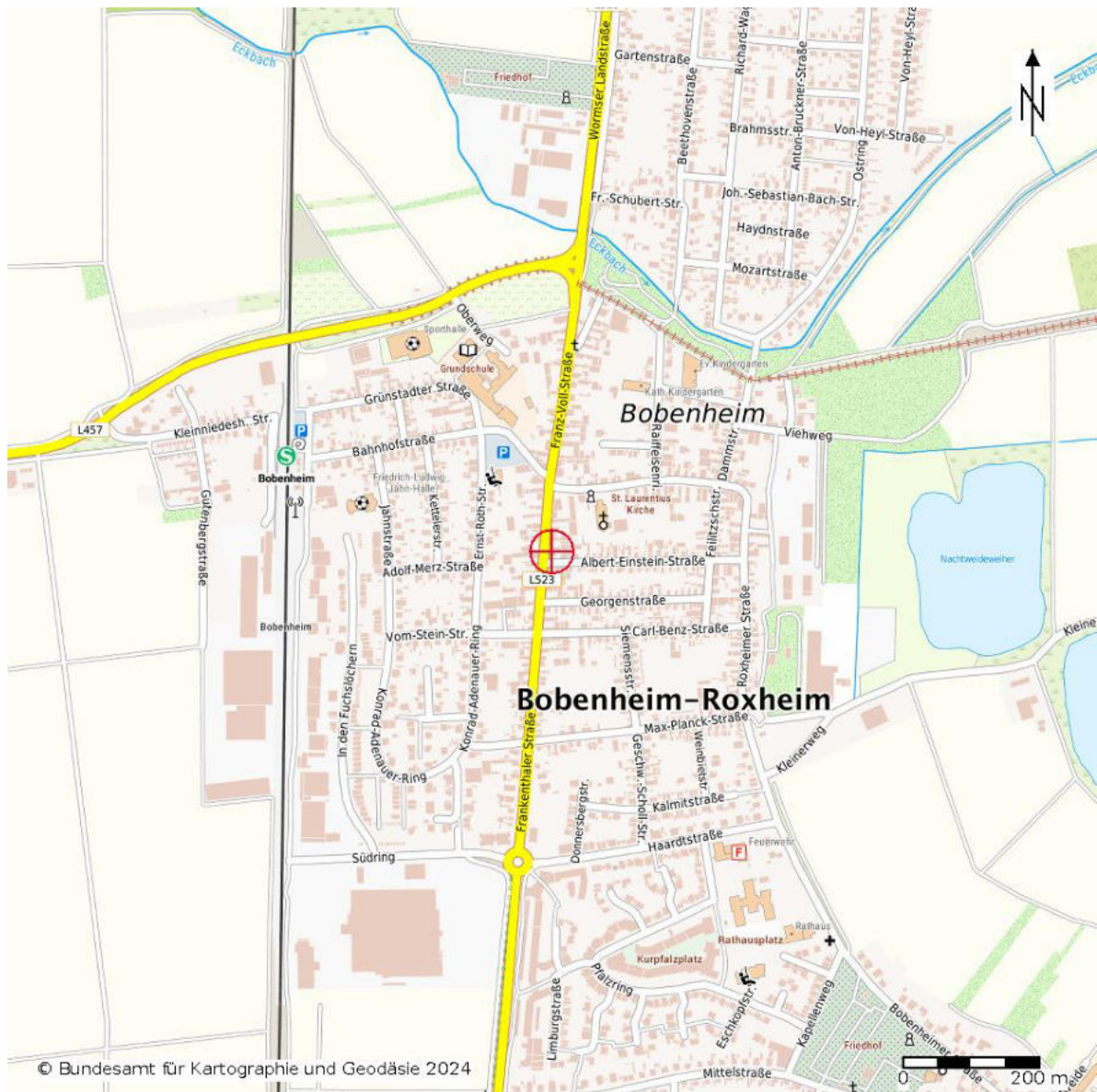
Maßstab:

1:250.000

Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus)
Frankenthaler Str. 9
67240 Bobenheim-Roxheim

IB-Nr. 830/AG/GA/MFH/SB
Aktenzeichen: 5 K 18/23

Anlage 2: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2017

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

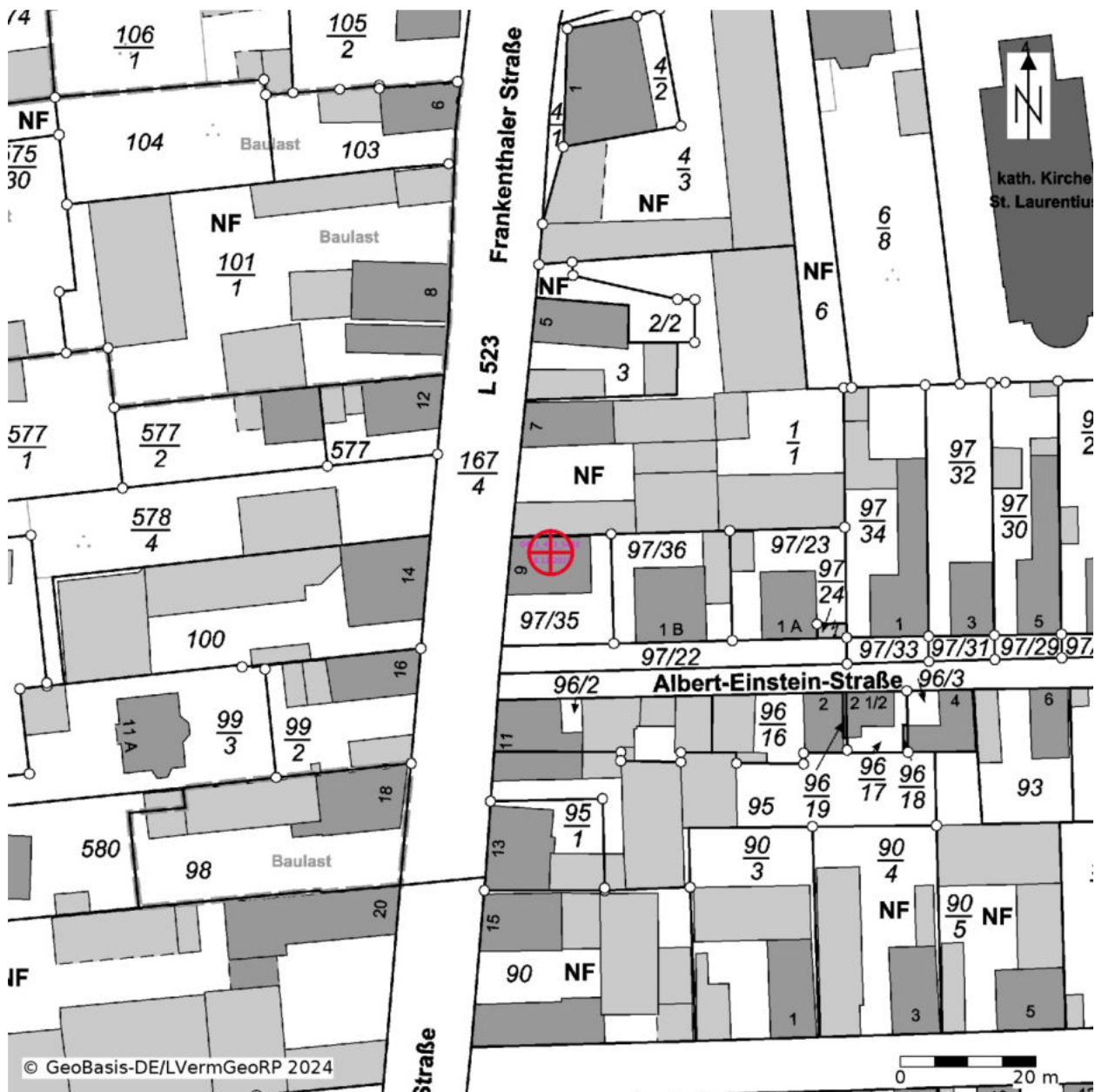
Aktualität:

11.02.2024

Maßstab:

1:10.000

Anlage 3: Auszug des Lageplans



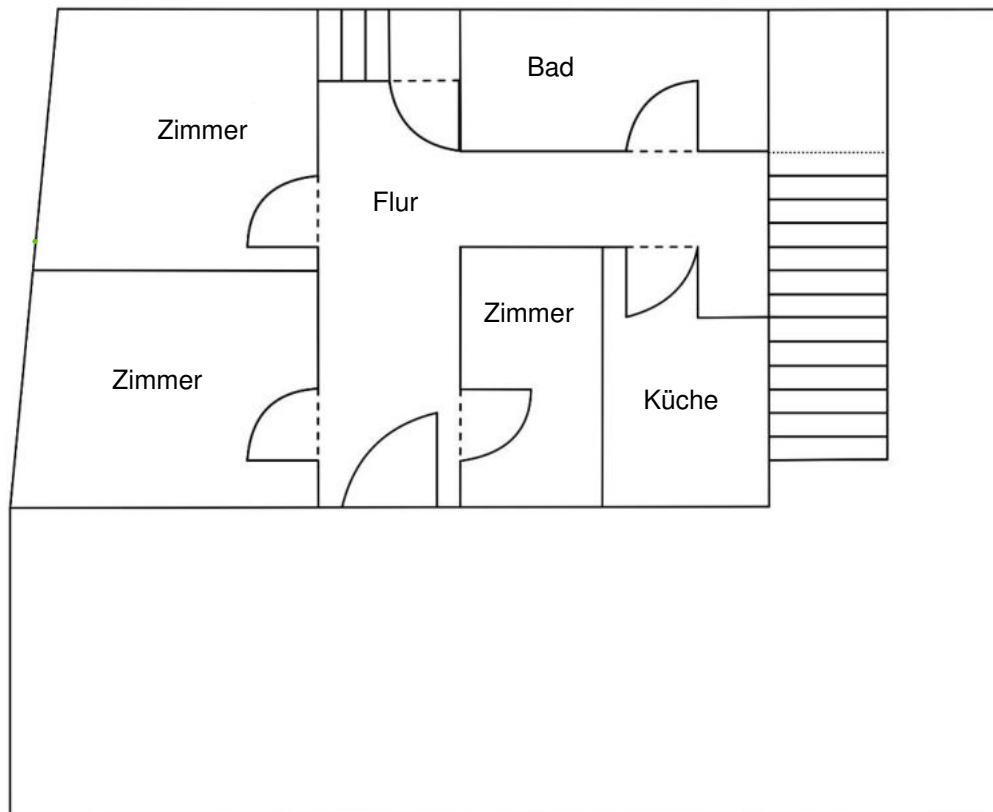
Quelle: WMS PremiumLiKa
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVermGeo)
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Aktualität: 11.02.2024
Maßstab: 1:1.000

Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus)
Frankenthaler Str. 9
67240 Bobenheim-Roxheim

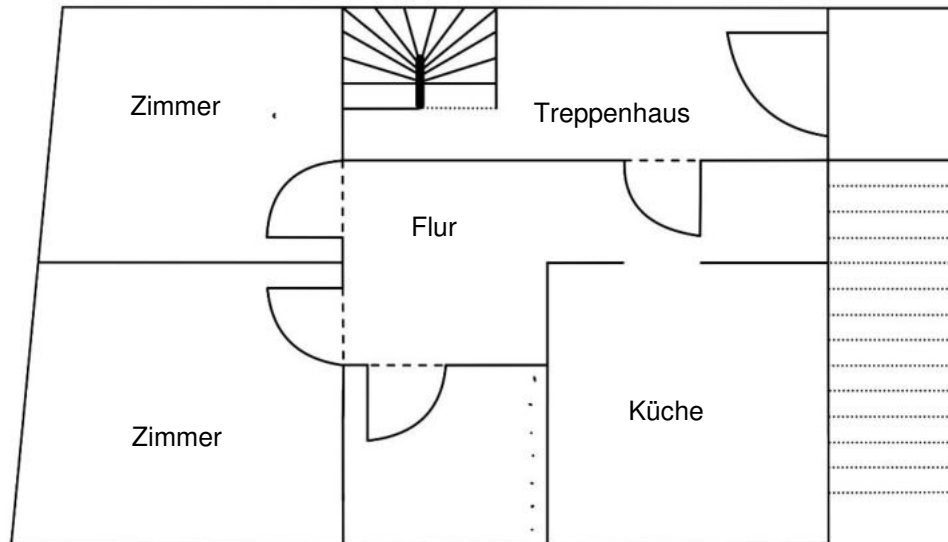
IB-Nr. 830/AG/GA/MFH/SB
Aktenzeichen: 5 K 18/23

Anlage 4: Skizze Erdgeschoss



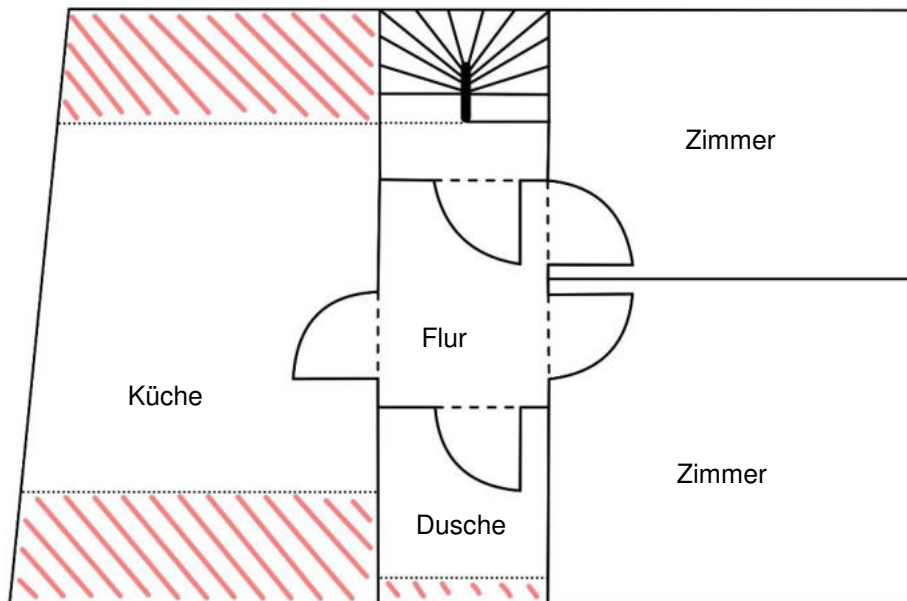
Die dargestellte Einteilung der einzelnen Etagen in den Skizzen ist nicht maßstabsgetreu. Es soll nur einen groben Überblick auf die Einteilung zeigen.

Anlage 4: Skizze Obergeschoss



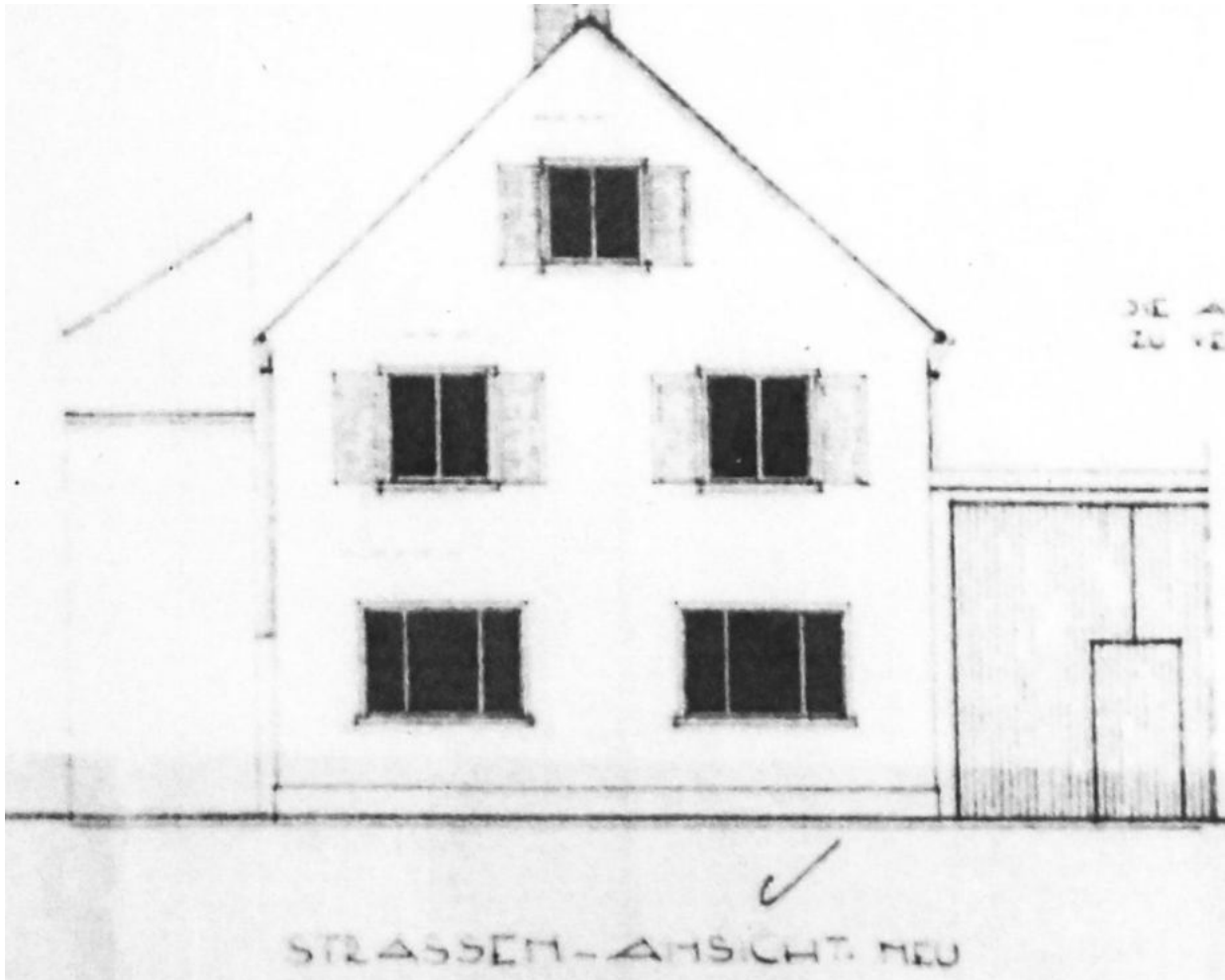
Die dargestellte Einteilung der einzelnen Etagen in den Skizzen ist nicht maßstabsgetreu. Es soll nur einen groben Überblick auf die Einteilung zeigen.

Anlage 4: Skizze Dachgeschoss



Die dargestellte Einteilung der einzelnen Etagen in den Skizzen ist nicht maßstabsgetreu. Es soll nur einen groben Überblick auf die Einteilung zeigen.

Anlage 4: Baupläne Straßenansicht



Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Räume der Bewertungseinheit

Etage	Wohnung s-nummer	Raumnum- mer	Raumbezeichnung	+/- Faktor	Länge	Breite	Grund- fläche	Wohnfläche	Gewichtungs- faktor	wohnwertabhängige Wohnfläche	Raumsumme	Bemerkung
					[m]	[m]	[m ²]	[m ²]	[k]	[m ²]		
EG	1	1	Flur	+ 1	6,41	1,93	12,37	12,37	1	12,37		
EG	1	1	Flur	+ 1	0,94	4,55	4,28	4,28	1	4,28		
EG	1	1	Flur	- 1	0,45	0,46	-0,21	-0,21	1	-0,21	16,44	Schornstein
EG	1	2	Zimmer	+ 1	4,67	3,62	16,89	16,89	1	16,89	16,89	mittlerer Länge
EG	1	3	Zimmer	+ 1	4,23	3,78	15,99	15,99	1	15,99		mittlerer Länge
EG	1	3	Zimmer	- 1	0,45	0,45	-0,20	-0,20	1	-0,20	15,79	Schornstein
EG	1	4	Zimmer	+ 1	2,06	4,36	8,98	8,98	1	8,98	8,98	
EG	1	5	Küche	+ 1	4,32	2,39	10,32	10,32	1	10,32		
EG	1	5	Küche	- 1	0,95	1,44	-1,37	-1,37	1	-1,37	8,96	Heizungsnische
EG	1	6	Bad	+ 1	4,21	1,97	8,29	8,29	1	8,29	8,29	
OG	2	1	Flur	+ 1	1,72	4,66	8,02	8,02	1	8,02		
OG	2	1	Flur	+ 1	1,98	3,26	6,45	6,45	1	6,45		
OG	2	1	Flur	- 1	0,41	0,54	-0,22	-0,22	1	-0,22	14,25	Schornstein
OG	2	2	Küche	+ 1	3,56	4,66	16,59	16,59	1	16,59	16,59	
OG	2	3	Zimmer	+ 1	4,35	3,70	16,08	16,08	1	16,08		mittlerer Länge
OG	2	3	Zimmer	- 1	0,45	0,40	-0,18	-0,18	1	-0,18	15,90	Schornstein
OG	2	4	Dusche	+ 1	1,96	2,08	4,08	4,08	1	4,08		
OG	2	4	Dusche	- 1	0,71	0,23	-0,16	-0,16	1	-0,16	3,91	
OG	2	5	Zimmer	+ 1	4,77	3,97	18,94	18,94	1	18,94	18,94	mittlerer Länge
DG	3	1	Flur	+ 1	1,98	2,74	5,43	5,43	1	5,43	5,43	
DG	3	2	Zimmer	+ 1	4,65	3,01	14,00	14,00	1	14,00		
DG	3	2	Zimmer	- 1	4,65	0,30	-1,40	-1,40	1	-1,40		Dachschräge <1m
DG	3	2	Zimmer	- 0,5	4,65	1,05	-2,44	-2,44	1	-2,44	10,16	Dachschräge zwischen 1m und 2m
DG	3	3	Zimmer	+ 1	4,67	3,22	15,04	15,04	1	15,04		
DG	3	3	Zimmer	- 1	4,67	0,30	-1,40	-1,40	1	-1,40		Dachschräge zwischen 1m und 2m
DG	3	3	Zimmer	- 0,5	4,67	1,05	-2,45	-2,45	1	-2,45		Dachschräge zwischen 1m und 2m
DG	3	3	Zimmer	- 1	0,51	0,41	-0,21	-0,21	1	-0,21	10,98	Schornstein
DG	3	4	Dusche	+ 1	1,96	1,92	3,76	3,76	1	3,76		
DG	3	4	Dusche	- 1	1,96	0,30	-0,59	-0,59	1	-0,59		Dachschräge <1m
DG	3	4	Dusche	- 0,5	1,96	1,05	-1,03	-1,03	1	-1,03	2,15	Dachschräge zwischen 1m und 2m
DG	3	5	Zimmer	+ 1	4,56	4,48	20,43	20,43	1	20,43		
DG	3	5	Zimmer	- 1	4,56	0,41	-1,87	-1,87	1	-1,87		Dachschräge beide seiten zwischen 1m und 2m
DG	3	5	Zimmer	- 1	0,39	0,54	-0,21	-0,21	1	-0,21	18,35	Schornstein
				+ 1					1			
				+ 1					1			
				+ 1					1			
				+ 1					1			
Summe								191,99		191,99	191,99	
Summe			Wohnung 1							75,35		
			Wohnung 2							69,59		
			Wohnung 3							47,06		

Anlage 6: Bruttogrundflächenberechnung Mehrfamilienhaus

Berechnung des Bruttonrauminhalts (BRI) oder der Bruttogrundfläche (BGF)

Etage	Raum- nr.	Raumbe- zeichnung	+/-	Länge	Breite	Grund- fläche	Faktor W&N5)	Höhe	Rauminhalt	Bemerkung
				W&N10)	W&N10)	[m ²]		W&N5)	[m]	
KG		Keller	+	4,75	8,70	41,33	1	0,00	0,00	
EG		Erdgeschoss	+	12,25	8,70	106,58	1	0,00	0,00	mittlere Länge
OG		Obergeschoss	+	12,25	8,70	106,58	1	0,00	0,00	mittlere Länge
DG		Dachgeschoss	+	12,25	8,70	106,58	1	0,00	0,00	mittlere Länge
			+	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	
			+	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	
			+	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	
			+	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	
			+	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	
Summe					BGF	361,05		BRI	0,00	

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 22



Bild-Nr. 1: Straßenansicht von rechts



Bild-Nr. 2: Straßenansicht

Seite 2 von 22



Bild-Nr. 3: Seitenansicht



Bild-Nr. 4: Hofansicht

Seite 3 von 22



Bild-Nr. 5: Hof



Bild-Nr. 6: Keller

Seite 4 von 22



Bild-Nr. 7: Wohnung EG Flur



Bild-Nr. 8: EG: Zimmer

Seite 5 von 22



Bild-Nr. 9: EG: Zimmer



Bild-Nr. 10: EG: Zimmer

Seite 6 von 22



Bild-Nr. 11: Heizung



Bild-Nr. 12: EG: Küche

Seite 7 von 22



Bild-Nr. 13: EG: Bad



Bild-Nr. 14: EG: Bad

Seite 8 von 22



Bild-Nr. 15: Außentreppe ins OG



Bild-Nr. 16: Flur zu den Wohnungen OG und DG

Seite 9 von 22



Bild-Nr. 17: Wohnung OG



Bild-Nr. 18: OG: Flur

Seite 10 von 22



Bild-Nr. 19: OG: Küche



Bild-Nr. 20: OG: Küche

Seite 11 von 22



Bild-Nr. 21: OG: Zimmer



Bild-Nr. 22: OG: Bad

Seite 12 von 22



Bild-Nr. 23: OG: Bad



Bild-Nr. 24: OG: Zimmer

Seite 13 von 22



Bild-Nr. 25: Treppe zur Wohnung DG



Bild-Nr. 26: Wohnung DG

Seite 14 von 22



Bild-Nr. 27: DG: Zimmer



Bild-Nr. 28: DG: Zimmer

Seite 15 von 22



Bild-Nr. 29: DG: Bad

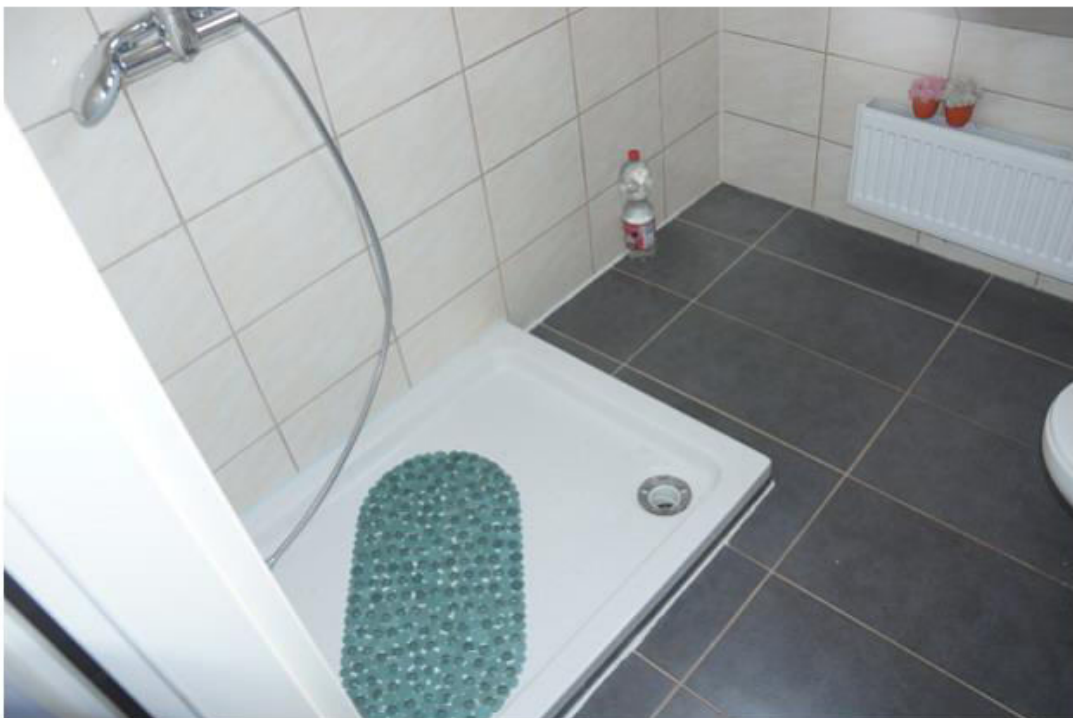


Bild-Nr. 30: DG: Bad

Seite 16 von 22



Bild-Nr. 31: DG: Küche



Bild-Nr. 32: Dämmung nicht fertiggestellt am Kellerfenster

Seite 17 von 22



Bild-Nr. 33: Dämmung über Zimmerfenster



Bild-Nr. 34: Schimmel an Kellertreppeneand

Seite 18 von 22



Bild-Nr. 35: Schimmel an Kellertreppeneand



Bild-Nr. 36: Defektes Türschloss

Seite 19 von 22



Bild-Nr. 37: Defekte Tür



Bild-Nr. 38: Defekter Boden

Seite 20 von 22



Bild-Nr. 39: verschobener Laminatboden



Bild-Nr. 40: Schimmelstelle

Seite 21 von 22



Bild-Nr. 41: Schimmelstelle



Bild-Nr. 42: Schimmelstelle

Seite 22 von 22



Bild-Nr. 43: abgelöste Fliesenwand



Bild-Nr. 44: Einfachverglastes Dachflächenfenster