

Kein Original!
Gutachten!

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

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

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Datum: 03.11.2022
Mein Az.: 2022-5037

Az. des Gerichts: 36 K 12 / 22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück

55494 Liebshausen
Rosenstraße 1

Objekt	Einfamilienhaus, freistehend mit 8 Zimmern und ca. 210 m² Wohnfläche
Grundbuch Blatt	Liebshausen 1211
Gemarkung Flur Flurstück	Liebshausen 5 50
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	13.09.2022
Verkehrswert	185.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 50 Seiten und 3 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	4
2.	Rosenstraße 1	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Liebshausen	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten	12
3.1.8.1.	Einheit: Wohnhaus	12
3.2.	Gebäudebezeichnung: Scheune	13
3.2.1.	Allgemeines	13
3.2.2.	Ausstattung	14
3.2.3.	Keller	14
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	14
3.2.5.	Außenverkleidung	14
3.2.6.	Energetische Qualität	14
3.2.7.	Mieteinheiten	15
3.2.7.1.	Einheit: Scheune	15
3.3.	Gebäudebezeichnung: Garagen	16
3.3.1.	Allgemeines	16
3.3.2.	Ausstattung	17
3.3.3.	Keller	17
3.3.4.	Dach / Dachgeschoss	17
3.3.5.	Außenverkleidung	17
4.	Verkehrswertermittlung	18
4.1.	Allgemeines	19
4.2.	Die Wertermittlungsverfahren	20
4.3.	Methodik	21
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	21
4.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	23
4.3.2.1.	Einflussfaktoren	25
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	31
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	33
4.4.	Wertermittlung - Rosenstraße 1	35
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	35
4.4.2.	Bodenwertermittlung	36
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	36
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	36
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	37
4.4.3.	Ertragswertermittlung	38
4.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	39
4.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	40
4.4.4.	Sachwertermittlung	41

4.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	41
4.4.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Scheune mit Anbau	45
4.4.4.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Garagen	45
4.4.4.4.	Außenanlagen	45
4.4.4.5.	Zusammenfassung der Sachwerte	45
4.4.4.6.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	46
5.	Zubehör	47
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	47
7.	Verkehrswert	48
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	49
9.	Verzeichnis der Anlagen	50
9.1.	Fotos	51
9.2.	Übersichtskarte	75
9.3.	Katasterkarte	76

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Straße 17 55543 Bad Kreuznach
Auftrag vom	19.07.2022
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Einfamilienhaus, freistehend mit 8 Zimmern und ca. 210 m ² Wohnfläche Art des Gebäudes: Einfamilienhaus mit Scheune und Garagen - zu Wohnzwecken genutzt - unterkellert - ausgebautes Dachgeschoss
Mieter	Das Objekt wird von der Eigentümerin genutzt.
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Tag der Ortsbesichtigung	13.09.2022
Teilnehmer am Ortstermin	Eigentümerin kurzzeitig der Ehemann der Eigentümerin Gutachter
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flächenaufmaß Flurkarte Fotos Grundbuchauszug
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Rosenstraße 1

2.1. Makrolage

Kreis	Rhein-Hunsrück
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage im Hunsrück ca. 30 km nordwestlich von Bad Kreuznach

2.2. Mikrolage

Ort	Liebshausen
Einwohnerzahl	ca. 500
Grundstücksgröße	557 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	dörfliche Wohnbebauung
Immissionen	Während der Besichtigung wurden keine festgestellt.
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück Grundstück mit Südost-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	leicht ansteigend
Straßenfront	ca. 28 m
Mittlere Tiefe	ca. 19 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her leicht ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Hecken und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert keine Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M = Gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	

2.6. Grundbuch Liebshausen

Grundbuch von Liebshausen
Blatt 1211
Gemarkung Liebshausen
Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
5	50	Gebäude- und Freifläche	557

Summe Flurstücke 557

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II Lfd. Nr. 1; Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 17.02.2022

Anmerkung Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Ein- bis Zweifamilienhaus
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	unbekannt, keine Unterlagen bei der Bauverwaltung vorhanden
Modernisierungsumfang	geringfügig modernisiert
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem teilrenovierten Zustand mit Mängeln
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau. Die Sanierung innen ist nicht abgeschlossen.
Bauschäden und Baumängel	Wandfeuchtigkeit im Keller Sanierung unfertig
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsätzen
Deckenflächen	Im EG eingeschränkte Raumhöhen, ca. 2,05 m - 2,17 m
Umfassungswände	Mauerwerk
Erdgeschossdecke	Holzbalken
Geschosstreppen	Holz mit Stufen aus Holz
Geschosstreppengeländer	Holz mit Handlauf aus Holz
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Öl, derzeit nicht betriebsbereit
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
--	-------------------

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Holz mit Holzstufen
Dachgeschosstreppengeländer	kein Geländer
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	kein Zugang aus dem Wohnhaus
Dachform	Satteldach, Freileitungsmast auf dem Dach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Schiefer
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	ungenügend

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Außenverkleidung (Details)	Riss zwischen Wohnhaus und Scheune
Sockel	Putz

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen

Hofbefestigung, Asphalt schadhaft
Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster
Garten: Rasenfläche

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis

liegt nicht vor

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

3.1.8. **Mieteinheiten**

3.1.8.1. **Einheit: Wohnhaus**

3.1.8.1.1. **Ausstattung**

Fläche	ca. 210 m ²
Raumnutzung / Grundriss	überwiegend zweckmäßig, teilweise individuell
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff
Sonstiges	Straßenbeleuchtung an der Giebelfassade befestigt
Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsätzen
Innentüren	Holz furnier
Wände	im EG: Fliesen ansonsten Laminat in den Bädern Fliesen
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Küchenausstattung	nicht in der Wertermittlung enthalten
Modernisierungsumfang	teilweise renoviert, unvollendete Arbeiten im Obergeschoss
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Bauausführung unfertig aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden mangelnde Wärmedämmung im Dach
Mieter / Mietvertrag	von der Eigentümerin bewohnt

3.2. Gebäudebezeichnung: Scheune

3.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	als Abstellfläche genutzt
Art des Gebäudes	Scheune mit Anbau
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	unbekannt, keine Unterlagen bei der Bauverwaltung vorhanden
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem überwiegend befriedigenden Zustand, stellenweise mit Mängeln.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Außenputz teilweise schadhaft Wasserschäden
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Anbau zwischen Scheune und Garagen
Eingangstür	Holz
Umfassungswände	Mauerwerk

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
--	--------------------

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Schiefer

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz Giebelseite ohne Putz
-------------------------	-------------------------------

3.2.6. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------

3.2.7. Mieteinheiten**3.2.7.1. Einheit: Scheune****3.2.7.1.1. Ausstattung**

Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Eingangstür	Holz
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bauschäden und Baumängel	aufsteigende Feuchtigkeit in den Wänden
Mieter / Mietvertrag	von der Eigentümerin genutzt

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

3.3. Gebäudebezeichnung: Garagen

3.3.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Fertigaragen
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	1989
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem überwiegend ausreichenden Zustand, Dach undicht.
Unterhaltungszustand	Es besteht allgemeiner Unterhaltungszustand.
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

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

3.3.2. Ausstattung

Eingangstür Metallschwinger

3.3.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente nicht unterkellert

3.3.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform Flachdach

3.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Putz

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

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück in

55494 Liebshausen
Rosenstraße 1

Gemarkung	Liebshausen
Flur	5
Flurstück	50
Größe	557 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	557 m ²
Wertermittlungsstichtag	13.09.2022

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

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV 2021 abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

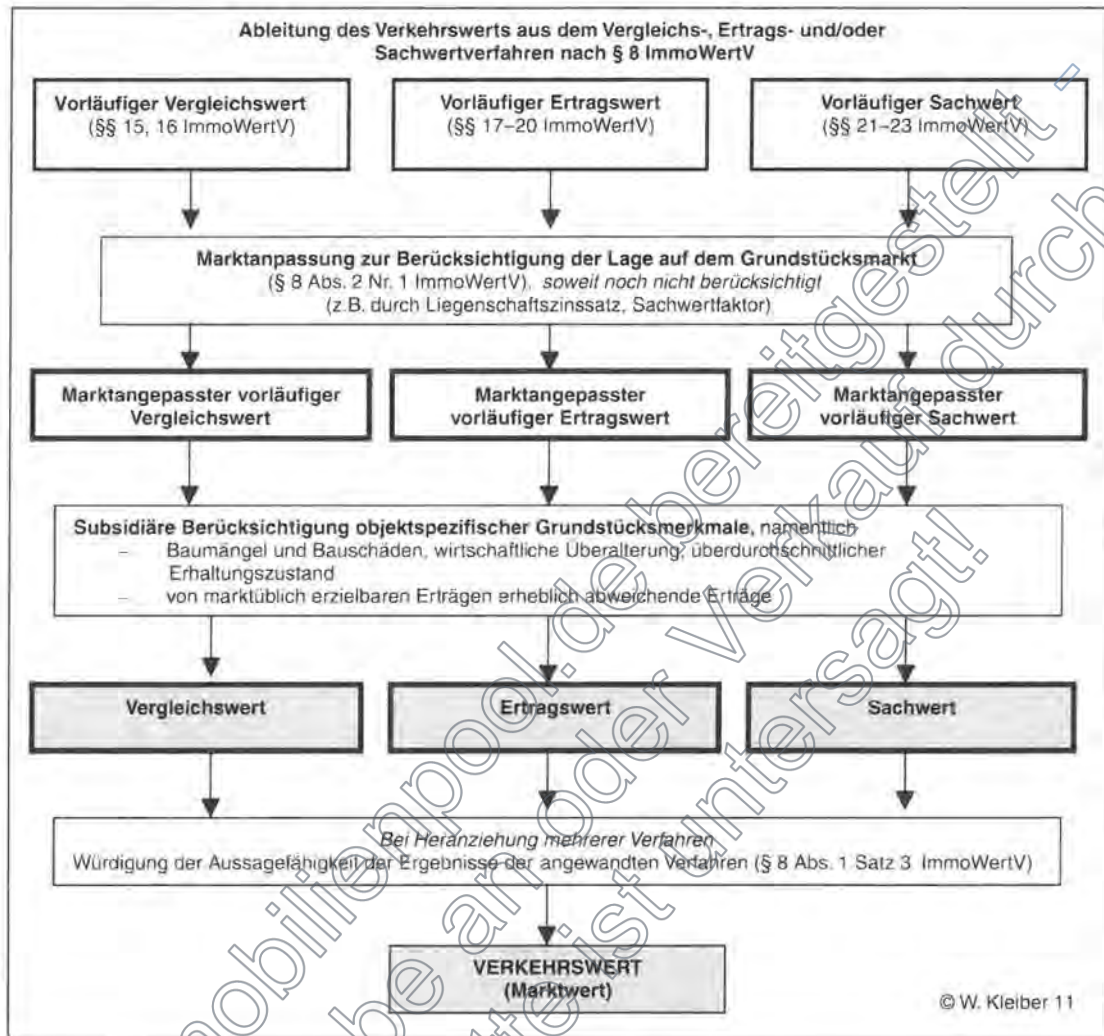
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.2. Die Wertermittlungsverfahren



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren
 nach § 8 ImmoWertV.
 © Kleiber 2011

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV 2021

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 ff.) Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall – aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart –, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Keine Vergleichswertermittlung

Eine Vergleichswertermittlung nach § 24 ImmoWertV 2021 kann hier also nicht zum Ziel führen, da aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist, beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat, eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist, Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV 2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 24 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen

Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV 2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

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

4.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung

ImmoWertV 2021

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungssichttag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert

RE = jährlicher Reinertrag

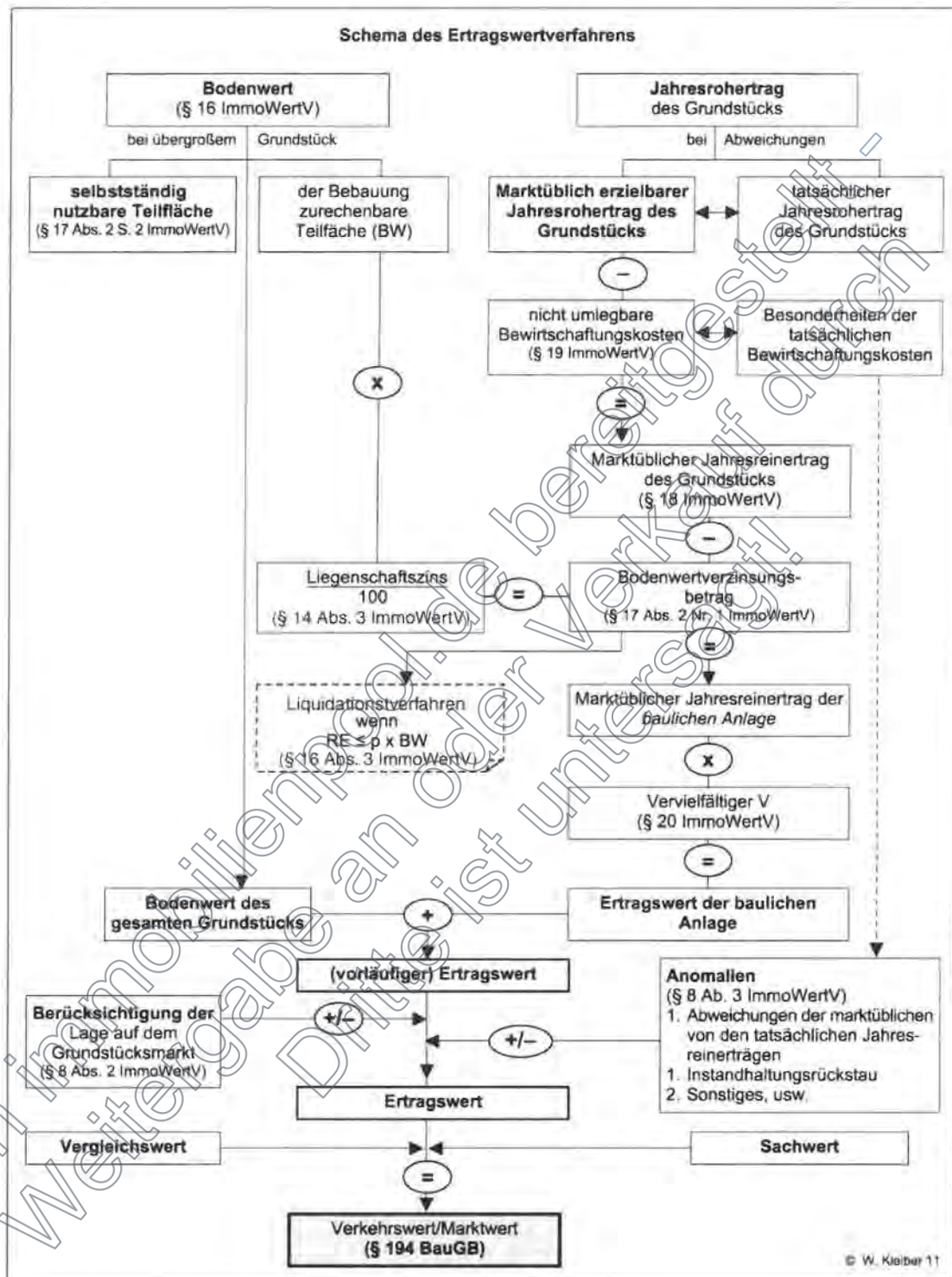
BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen

LZ = Liegenschaftszinssatz

KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß



Schema des Ertragswertverfahrens

© Kleiber 2011

4.3.2.1. Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 2021). Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Sofern der zuständige Gutachterausschuss, die Stadt oder die Gemeinde über einen Mietspiegel verfügt, wird dieser verwendet. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der IVD-Preisspiegel 2021 und die Mietstatistiken aus dem Internet für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021) sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	41,00 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	312,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (= wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Die Instandhaltungskosten werden nach Ertragswertrichtlinie je Quadratmeter Wohnfläche angesetzt.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils vom Hundertsatz der Instandhaltungskosten von Wohnungen zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

In diesem Falle wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	92,00 €/m² WF/NF
Wohnen - älter 32 Jahre	12,20 €/m² WF/NF

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Im vorliegenden Fall ist das Mietausfallrisiko in folgender Höhe anzusetzen:

Stellplätze - Wohnen	2,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV 2021). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Im Sinne des § 7 ImmoWertV 2021 ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt.

für Rosenstraße 1: Liegenschaftszinssatz: 2,50 %.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/-Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Insbesondere die Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Mieter stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt folglich eine Gesamtnutzungsdauer von

für Rosenstraße 1: 80 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Rosenstraße 1: 27 Jahre.

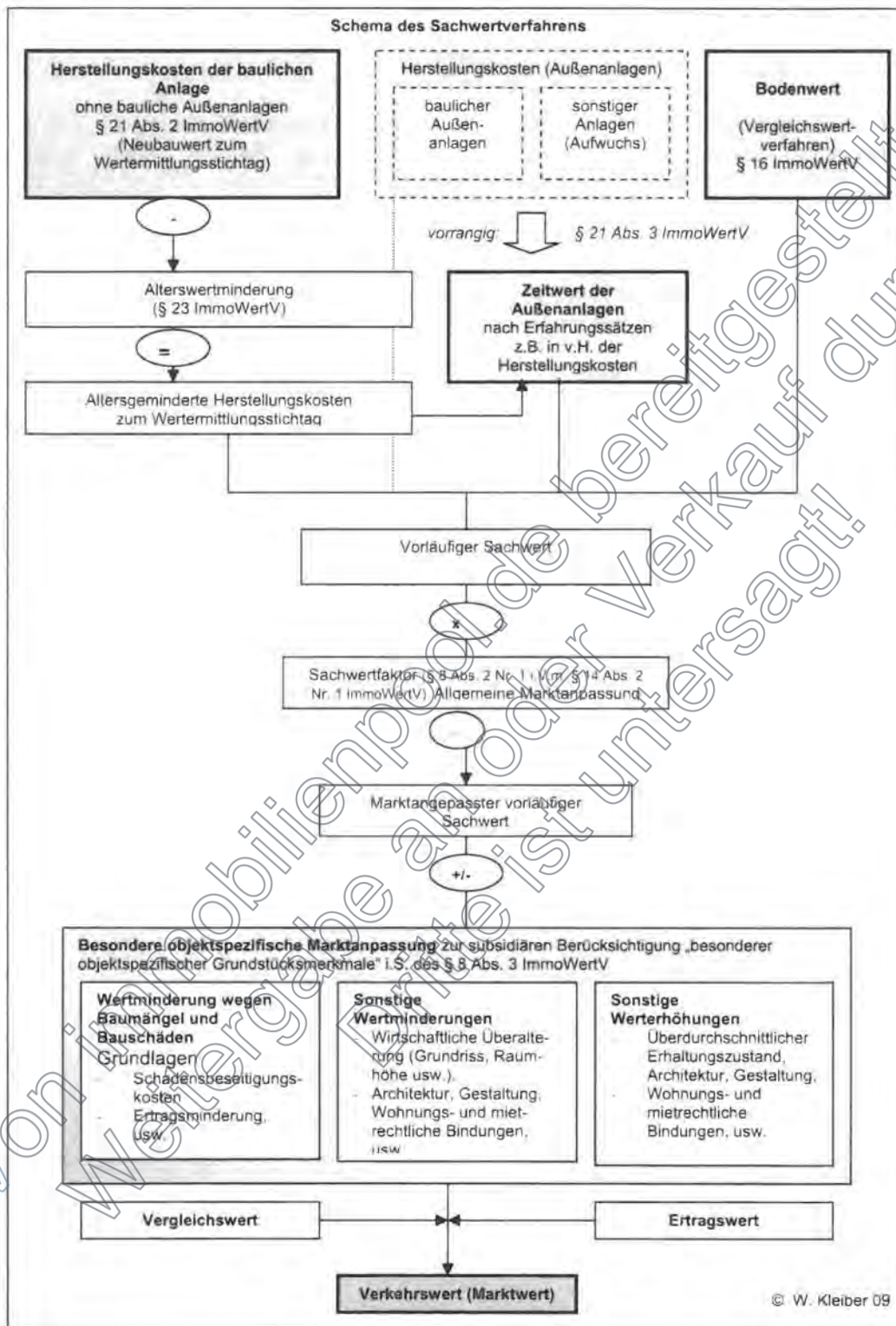
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

Von Immobilienportal.com bereitgestellt
Weitergabe an andere Vertriebspartner
Dritte ist unter Ausschluss

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens



Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden. (§ 36 ImmoWertV Abs. 2)

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Wertminderung

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 4 Abs. 2 und § 38 ImmoWertV 2021).

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

Bauliche Außenanlagen

Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifische Marktanpassung

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

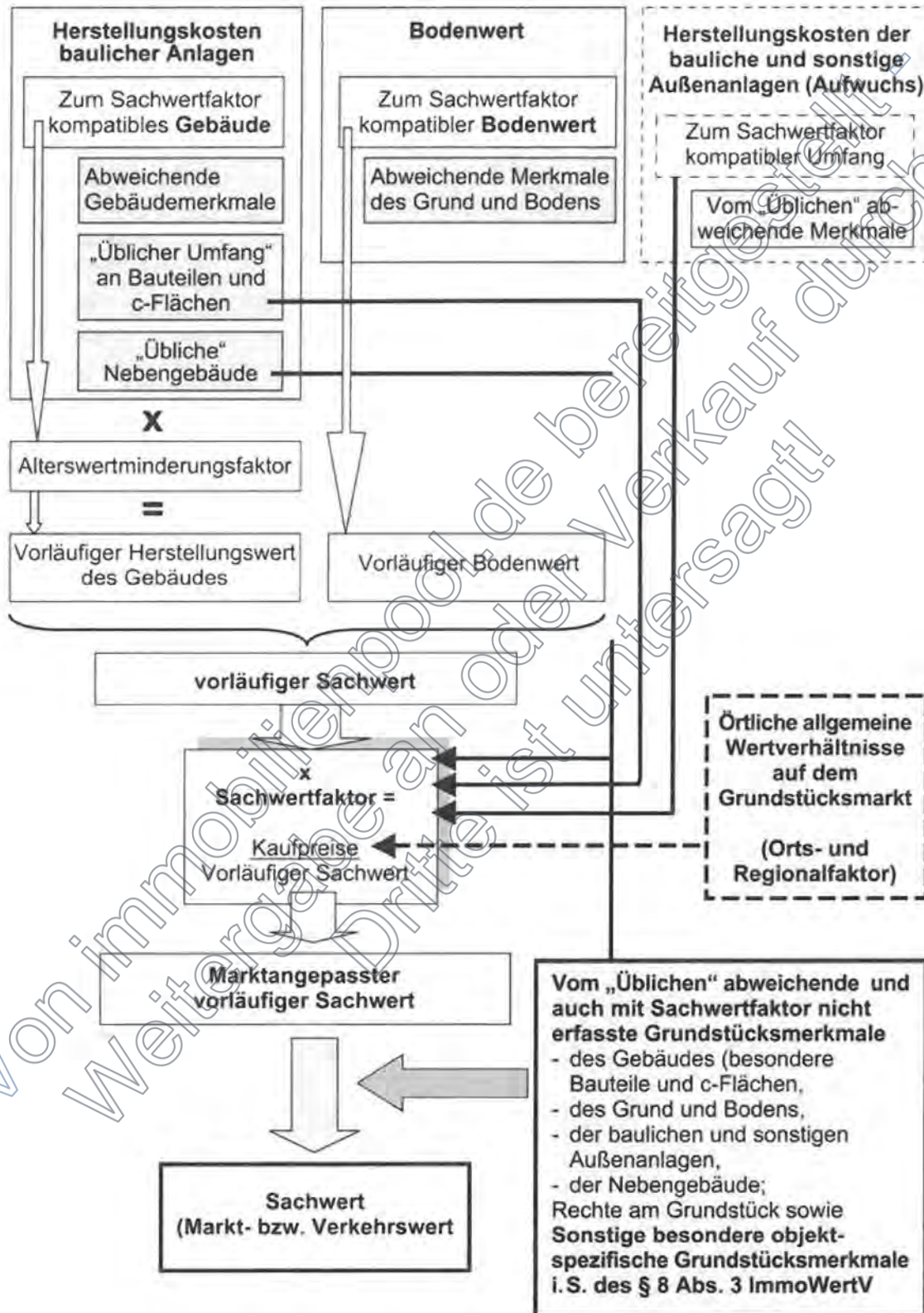
Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Nach Kleiber – Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Sachwertfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:

- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Sachwertfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

Sachwertmodell nach Empfehlungen der SachwertR für die Ableitung von Sachwertfaktorenverfahren



4.4. Wertermittlung - Rosenstraße 1

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

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

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),

Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,

Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 50,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: MD Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 900 m ² Bauweise: offen

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2022 wie folgt geschätzt	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	557 m ² * 52,50 €/m ² = 29.242,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	557 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		29.242,50 €
Grundstücksgröße		557 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		29.242,50 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		29.242,50 €

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung**4.4.2.3.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück****Abweichung Ab- / Zuschläge**

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	5,00 % =	2,50 €/m ²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	0,00 % =	0,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	2,50 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 52,50 €

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

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (markttüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnhaus	210	5,00	1.050,00	12.600,00
Scheune			50,00	600,00
2 Garagen			60,00	720,00

Jährliche Nettokaltmiete 13.920,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde nach einem Flächenaufmaß von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

435,00 €

Instandhaltungsaufwendungen

2.838,00 €

Mietausfallrisiko

278,40 €

Summe BWK¹

- 3.551,40 €

Jährlicher Reinertrag

10.368,60 €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils*, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)

2,50 % * 29.242,50 €

- 731,06 €

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen

9.637,54 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes

27 Jahre (geschätzt)

Barwertfaktor

* 19,464

bei 27 Jahren Restnutzungsdauer und 2,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

187.585,08 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Ertragswert insgesamt	175 827,58 € rd. 176.000 €
-----------------------	-------------------------------

4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.4.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	3,00	41,00	123,00
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	312,00	312,00

Verwaltungskosten 435,00 €
 % von Rohertrag 3,13 %
 Rohertrag 13.920,00 €

4.4.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	1.320,00	2,00	26,40
Wohnen - älter 32 Jahre	12.600,00	2,00	252,00

Mietausfallrisiko 278,40 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 13.920,00 €

4.4.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	3,00	92,00	276,00
Wohnen - älter 32 Jahre	210,00	12,20	2.562,00

Instandhaltungskosten 2.838,00 €
 % von Rohertrag 20,39 %
 Rohertrag 13.920,00 €

4.4.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁴

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Feuchtigkeitsschäden	5.000,00 €	5.000,00 €
Dachdämmung	3.000,00 €	3.000,00 €
Heizung	8.000,00 €	8.000,00 €
Fertigstellung der Sanierungs- maßnahmen	25.000,00 €	25.000,00 €

Summe Reparaturstau -41.000,00 €

⁴ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.4.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 408

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1969

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten⁵ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) 738,20 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 entnommenen 738,20 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor für Drempel Korrekturfaktor 1,00

Korrektur $738,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 738,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) 738,20 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag 13.09.2022

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100) 153,36

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag $738,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 153,36 / 100 = 1.132,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) 461.896,80 €

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

Herstellungskosten des Gebäudes 408 m² BGF * 1 132,10 €/m² BGF = 461.896,80 €
am Wertermittlungstichtag
BGF* Normalherstellungskosten

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer⁶ 27 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear) 66,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) 306.006,63 €

Gebäudezeitwert 155.890,17 €

4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Bauschäden / -mängel⁷ -41.000,00 €

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) -41.000,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 114.890,17 €

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

4.4.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ursprüngliches Baujahr unbekannt

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag unbekannt

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	4

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 27 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr 1969

4.4.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	655	725	835	1.005	1.260

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 725 €/m² BGF	168,75 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 725 €/m² BGF	108,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 725 €/m² BGF	79,75 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 725 €/m² BGF	79,75 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 725 €/m² BGF	79,75 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 725 €/m² BGF	36,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 835 €/m² BGF	75,15 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 725 €/m² BGF	65,25 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 835 €/m² BGF	46,80 €/m² BGF

Summe	738,20 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,12

4.4.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁸ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Heizung	8.000,00 €	8.000,00 €
Fertigstellung der Sanierungs- maßnahmen	25.000,00 €	25.000,00 €
Feuchtigkeitsschäden	5.000,00 €	5.000,00 €
Dachdämmung	3.000,00 €	3.000,00 €

Summe -41.000,00 €

⁸ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Scheune mit Anbau

pauschale Zeitwertschätzung 35.000,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
 der objektspezifischen Grund-
 stücksmerkmale

4.4.4.3. Berechnung des Gebäudewerts: Garagen

pauschale Zeitwertschätzung 10.000,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
 der objektspezifischen Grund-
 stücksmerkmale

4.4.4.4. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstel- 461.896,80 €
 lungskosten aller Gebäude

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellkosten bewertet.

5,00 % aus 461.896,80 € 23.094,84 €

Baunebenkosten 0,00 % 0,00 €

Herstellungskosten der Außenan- 23.094,84 €
 lagen (inkl. Baunebenkosten)

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 27 Jahre

Wertminderung wegen Alters - 15.300,33 €
 66,25 % der Herstellungskosten
 (inkl. Baunebenkosten)

Wert der Außenanlagen insgesamt 7.794,51 €

4.4.4.5. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt- 200.890,17 €
 spezifische Grundstücksmerk-
 male

Wert der Außenanlagen 7.794,51 €

Nicht selbstständiger Bodenwert- 29.242,50 €
 anteil

Vorläufiger Sachwert 237.927,18 €

4.4.4.6. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**Zuschlag / Abschlag**

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund -5 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

237.927,18 €

Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier -5 %

-11.896,36 €

Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt

226.030,82 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung

-41.000,00 €

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

185.030,82 €

Gerundeter Sachwert

rd. 185.000 €

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

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

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Ertragswert wurde mit 176.000 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit 185.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das gesamte Grundstück in

55494 Liebshausen
Rosenstraße 1

Gemarkung	Liebshausen
Flur	5
Flurstück	50

wurde zum Wertermittlungstichtag 13.09.2022 mit

185.000 €

in Worten: Einhundertfünfundachtzigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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



Mainz, 03.11.2022


Strokowsky

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.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel, 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

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

9.1. Fotos



Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Nord-Osten mit Scheune





Ansicht von Norden mit Einfahrt

Ansicht von Norden





Ansicht von Nord-Westen, Straßenseite

Ansicht von Westen





Ansicht von Westen, Riss in der Wand

Ansicht von Nord-Westen, Garagen mit Zufahrt





Ansicht von Süden

Ansicht von Süd-Osten, Garagen





Ansicht von Nord-Westen, Garagen

Hauseingang



Innenansicht Erdgeschoss

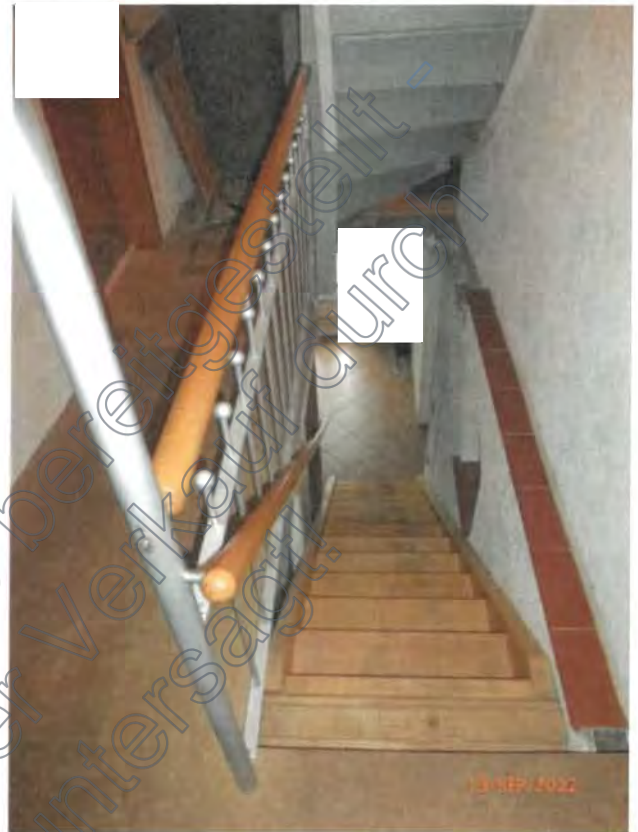




Innenansicht Erdgeschoss, Decke über EG

Innenansicht Erdgeschoss, Decke über EG





Innenansicht Obergeschoss

Innenansicht Obergeschoss





Innenansicht Obergeschoss

Innenansicht Obergeschoss





Innenansicht Obergeschoss

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



Innenansicht Obergeschoss

Innenansicht Dachgeschoss



Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss



13/SEP/2022



Innenansicht Kellergeschoss



Innenansicht Kellergeschoss, Zentralheizung

Innenansicht Kellergeschoss





Innenansicht Kellergeschoss

Innenansicht Kellergeschoss, Wandfeuchte





Innenansicht Kellergeschoss, Wandfeuchte

Innenansicht Scheune



Innenansicht Scheune



Innenansicht Scheune, Wandfeuchte





Außenwand Scheune

Außenanlagen Garten





Außenanlagen Garten

Außenanlagen Eingang



9.2. Übersichtskarte

