

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!**

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com  
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55  
Telefax 0 61 33 - 92 60 69  
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

## Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 22.04.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Mainz / Az. 260 K 52/23)

für das mit einem **alten Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Nebengebäude** bebaute Grundstück in  
**55127 Mainz (Stadtteil Marienborn), Im Borner Grund 48**  
zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024



Aufteilung des Verkehrswertes:  
(Herleitung siehe am Ende des Gutachtens)

**Az. 260 K 52/23:**

**97.000 Euro** (lfd. Nr. 2 Best.verz. / Flur 1 Nr. 30/3)

**92.000 Euro** (lfd. Nr. 3 Best.verz. / Flur 1 Nr. 30/6 und Nr. 30/7)

### Anm.:

Die Flurstücke lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3 bilden eine wirtschaftliche Einheit.  
Das unter einem anderen Aktenzeichen 260 K 59/23 zu bewertende  
angrenzende Hofgrundstück bildet mit den zuvor genannten Flurstücken  
ebenfalls eine wirtschaftliche Einheit.

### Verkehrswert insg.:

**1 8 9 . 0 0 0 Euro**

Oppenheim, den 22.04.2024

Dipl.-Ing. Architekt Jörg Hoffmann  
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
für d. Bewertung beb. u. unbeb. Grundstücke



## Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	<b>Allgemeine Angaben</b> (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	<b>Rechtliche Situation</b> (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 8
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	Seite 12
5.	<b>Gebäudebeschreibung</b> (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 12
6.	<b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b> (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 18
7.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	Seite 19
8.	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	Seite 20
9.	<b><u>Bodenwertermittlung</u></b>	Seite 21
10.	<b><u>Sachwertermittlung</u></b> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 23 Seite 24
11.	<b><u>Ertragswertermittlung</u></b> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 30 Seite 31
12.	<b><u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u></b>	Seite 35
13.	<b><u>Verkehrswert</u></b>	Seite 36
14.	<b><u>Auftellung des Verkehrswerts</u></b>	Seite 37
15.	<b>Literaturverzeichnis</b>	Seite 38
16.	<b>Anlagen</b>	Seite 40

## Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Mainz  
Auftrag vom: 18.01.2024  
eingegangen am: 29.01.2024  
Aktenzeichen: 260 K 52/23

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen nicht im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-  
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

**Az.: 260 K 52/23:**

1.) (Best.verz. lfd. Nr. 2.)

Gemarkung: Marienborn  
Flur: 1  
Flurstück: 30/3, Gebäude- und Freifläche,  
Im Borner Grund 48  
Grundstücksgröße: 84 qm.

2.) (Best.verz. lfd. Nr. 3.)

Gemarkung: Marienborn  
Flur: 1  
Flurstück: 30/6, Gebäude- und Freifläche,  
Im Borner Grund 48  
Grundstücksgröße: 27 qm

Gemarkung: Marienborn  
Flur: 1  
Flurstück: 30/7, Gebäude- und Freifläche,  
Im Borner Grund 48  
Grundstücksgröße: 33 qm

Grundbuch: Marienborn, Blatt 1948

**Anm.:** Die Grundstücke lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3  
bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB  
ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:

**Az.: 260 K 52/23:**

altes, auf der rechten Grundstücksgrenze angebautes  
**Einfamilienwohnhaus mit Anbau**  
(2 ½ - geschossig / nicht unterkellert)  
und  
**rückseitiges Nebengebäude**  
(1 - 2 - geschossig / nicht unterkellert),  
welche  
über die Flurstücke Nr. 30/3, Nr. 30/6 und Nr. 30/7  
als wirtschaftliche Einheit gebaut sind.

Baujahr:

**altes Wohnhaus:**

ca. 1720,  
lt. Inschrift auf einem Holzbalken im Gebäude  
(nicht exakt bekannt / alte Bausubstanz)

**versch. Veränderungen**

vmtl. in den 1970er/1980er/1990er Jahren  
(nicht exakt bekannt)

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw.  
geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Wohnfläche / Nutzfläche:

ca. 133 qm (EG/OG/DG tw.)

(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß /  
Schrägen unter 1 m nicht zwischen 1-2 m zu 1/2 gerechnet /  
drei sehr niedrige Bereiche im OG unter 2 m nur zu 1/3 ger.)

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(laut Auftrag des Festsetzungsorgans sollen die persönl. Namen nicht im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten  
Anschreiben an das Festsetzungsgericht mitgeteilt werden.)

Miet- Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Wohnhaus mit Anbau und Nebengeb. (betr. Flurstücke Nr. 30/3, 30/6, 30/7)	tlw. bewohnt durch einen Antragsgegner (= 1/3 Eigentümer)	keine Miete vereinbart

Ortsbesichtigung:

22.04.2024

Unterlagen:

amtl. Lageplan  
keine Planunterlagen  
eigenes Aufmaß  
Bodenrichtwert  
Grundbuchauszug  
Baulastenverzeichnis  
zusätzl. Angaben von den Eigentümern  
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Von der zuständigen Baubehörde war keine  
Bauakte zu erhalten.

**Anm.:**

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten  
sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten  
genannt werden.

Weitere Anmerkung:

Erlaubnis zur Veröffentlichung der Innenfotos im Gutachten und in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts wurde von den Eigentümern erteilt. (t.w. in Vollmacht für eine Miteigentümerin)

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes  
gemäß § 194 BauGB:

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

Von immobilienpool.de oder Verkauft.de  
Weitergabe an oder Verkauft.de  
Dritte ist untersagt

## **Grundstücksbeschreibung:**

### **Allgemeine Angaben:**

Ortslage:	im mittleren Bereich des Stadtteils Marienborn, in direkter Nähe zum Rathaus, bzw. schräg gegenüber der kathol. Wallfahrtskirche St. Stephan
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 8 km bis nach Mainz Hbf. ca. 35 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh.  Anschluss Bundesstraße B 40 (ca. 2 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 3 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet mit tlw. Mischnutzungen altes Baugebiet  hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern  Haus-Hof-Bauweise, bzw. geschlossene Bauweise  Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung  insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben  Vieleck  ungünstiger / unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Süd hintere Grund- stücksgrenze: ca. Nord
Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen
Erschließungszustand:	gut

Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn (einf. asphaltiert), Gehwege (in Verbundpflaster)  Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	z.T. Grenzbebauung des Hauptgebäudes / z.T. Grenzbebauung des Nebengebäudes  Einfriedung siehe Außenanlagen

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

### **Rechtliche Situation:**

Grundstücksbezogene Rechte  
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

#### **Betr. Az. 260 K 52/23:**

Grundbuch von Marienborn, Blatt: 1948

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht  
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 08.02.2024  
folgende Eintragungen:

#### **lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 2,3 im Bestandsverzeichnis:**

Die Weiterveräußerung und Belastung der Grundstücke  
ist bis zum 12.02.1990 einschließlich nur mit Genehmigung  
des Landesversorgungsamtes Rheinland-Pfalz in  
Koblenz zulässig; auf Ersuchen vom 21. Februar 1985,  
eingetragen am 22.03.1985.

#### **lfd. Nr. 3.) betr. lfd. Nr. 2,3 im Bestandsverzeichnis:**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der  
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet  
(Amtsgericht Mainz, 260 K 52/23),  
eingetragen am 27.10.2023.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde jeweils eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält jeweils keine  
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht  
eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte,  
Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauten  
bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind  
vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu  
bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das  
Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare  
Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde,  
da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-  
gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines  
Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht  
bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit  
geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen  
bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen  
(z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen  
nicht Bestandteil des Auftrages.  
Somit können möglicherweise vorhandene

Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

**Anm.:** Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende

Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauch- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Anmerkung:

Tlw. gibt es entgegen den üblichen Brandschutzvorschriften Fenster auf der Grundstücksgrenze. Es ist nicht bekannt, ob es hierfür entsprechend eingetragene Fensterrechte in Abt. II. des Grundbuchs des Nachbargrundstücks gibt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Es konnte von der zuständigen Baubehörde keine Bauakte vorgelegt werden.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde daher nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte demnach nicht überprüft werden.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Denkmalschutz:

Das Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz. Es befindet sich weder in einer Denkmalzone, noch in einem Grabungsschutzgebiet.  
(Auskunft erteilt die zuständige Denkmalschutzbehörde)

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.  
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:  
Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. sind derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen.

(schriftl. Auskunft erteilte die Stadt Mainz)

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

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

### Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus mit Anbau

Einteilung:

keine Unterkellerung

### Erdgeschoss:

Flur  
Wohnzi.  
Küche  
Bad  
Abstellr. (WM-Anschluss)  
Hausanschluss

### Obergeschoss:

Flur (geringe lichte Höhe ca. 1,83 m)  
Bad (geringe lichte Höhe ca. 1,87 m)  
Schlafz. (geringe lichte Höhe ca. 1,96 m)  
(Zwischenwand geschlossen)  
3-Zimmer  
kl. Zimmer  
Flur

### Dachgeschoss:

einf. Raum / Abseite  
(Zwischenwand geschlossen)  
einf. alter Speicher (ohne Dämmung)

### Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise, bzw.  
ausgemauertes Fachwerk

Umfassungs- und  
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg. /  
z.T. ausgemauertes Fachwerk

Geschossdecken:

Holzbalkendecken

Stahlbetondecke (Anbau)

Treppen:

Geschosstreppe (im Flur EG)  
als schmale, steile Holzstreppe mit PVC  
und  
etwas neuere, gewendelte  
Holzstreppe (im Wohnzi. EG)

steile Holz-Sambatreppe  
zum DG-Raum (rel. eng mit Deckel in der Decke)

weitere steile Holzstreppe zum DG-Speicher

Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit Aufbau / z.B. Gaube
Dachform:	Satteldach Pulldach (Anbau)
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne / tw. vermoost) (Welle im Dach wg. des alten Dachstuhl) unzeitgemäßes Wellasbestdeckung (Anbau)
Fassaden:	Verputz als Rauputz Fensterlaibung tw. aus Holz (partiell) <b>Sockel:</b> Kunststoffputz o.ä.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (dazwischen lieg. Sprossen / außen holzartig - innen weiß - tw. ausgebleichen) geringfügig Einfachholzfenster o.ä. in Teilbereichen aufgesetzte Rollläden / tw. Klappläden
Türen:	<b>Haustür:</b> urspr. Leichtmetalltür mit Glasausschnitt <b>Innentüren:</b> Holztüren als Türen mit Furnier / dunkel furniert tw. Türe mit Glasfüllung
Elektroinstallation:	mittl. bis einf. Installation
Heizung:	einf. Nachtstromspeicher-Heizung mit älteren Speichergeräten (unterschiedlich), soweit überhaupt vorhanden
Sonstige technische Einrichtungen:	alter Bodenschacht im Flur (EG) mit sehr alten Wasserleitungen / sehr alter Abwasserleitung / Wasseruhr
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: älteren zentralen Warmwasserspeicher Fabrikat: Stiebel Eltron Herstell.jahr: nicht exakt bekannt

Sanitäre Einrichtungen:

**Bad (EG):**

WC  
Waschbecken  
Badewanne

(einf. urspr. Ausstattung und Qualität  
mit Abnutz. ersch.)

**Bad (OG):**

WC  
Waschbecken  
Dusche

(mittlere Ausstattung und Qualität  
mit Abnutz. ersch.)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung  
enthalten.

Fußböden:

**Flur:**

urspr. Fliesen / PVC

**Wohnr./Schlafr.:**

einf. Fliesen / PVC /  
geringfügig Laminat / Teppichb.

**Küche:**

PVC

**Hausanschlussr.:**

sehr einf. Beton o.ä.  
mit Schadstellen

**Sanitär. (Bad):**

urspr. und jüngeres Kleinmosaik

**Abstellraum:**

Beton o.ä.

**Dachraum:**

PVC

Innenwandflächen:

unterschiedl. Putzflächen / tw. Tapete

**Küche:**

im Bereich der Arbeitsfläche  
Fliesenspiegel

(einf. urspr. Qualität und Ausstattung)

	<p><b>Sanitär./Bad (EG):</b> Fliesenspiegel / unterschiedl. hoch (einf. urspr. Qualität und Ausstattung)</p> <p><b>Sanitär./Bad (OG):</b> rundum Fliesenspiegel (mittl. Qualität und Ausstattung)</p>
Deckenflächen:	verschiedene Putzflächen / tw. Holzbalken verkleidet / tw. Holzverkleid. / tw. Betonfläche
<b>Nebenbauteile (Nebengebäude und Nebenanlagen):</b>	<p><b>Von der Berechnung der Bruttogrundfläche / des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht erfasst werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:</b></p> <p>Terrassenüberdachung o.ä. im Hof (Stahlkonstr. mit PVC-Doppelstegplatten)</p> <p>Dachgaube</p>
<b>Nebengebäude:</b>	<p><b>1-2-geschossiges Nebengebäude</b> Einteilung: <b>EG:</b> Garage bzw. Lagerfläche <b>OG:</b> Lagerraum</p> <p>Massivbauweise</p> <p>Flachdächer / unteres Dach mit Kunststoffolie / obere Dachhaut konnte nicht eingesehen werden</p> <p>Hohlkörperdecke o.ä. / einf. Holzbalkendecke</p> <p>Außenputz (z.T. Haar-Rissbild.)</p> <p>einf. Holztreppe</p> <p>Holzschiebetor mit Tür</p> <p>einf. Elektroinstallation</p> <p>einf. Bodengestaltung: Beton mit Abnutz.ersch. / Rissen einf. Wandgestaltung: einf. Putz / bzw. einf. Steine / große partielle Putzschäden</p> <p>einf. baulicher Zustand mit Abnutz.ersch.</p> <p>(insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch. und tw. Schadstellen / tw. Bearbeiten und Reparaturen erforderlich, die hier nicht im Detail aufgelistet werden / tw. Putz-/Feuchteschäden)</p>

**Baulicher Zustand:**

Entsprechend dem Alter und Zustand des Wohngebäudes und den erheblichen nachstehenden Bauschäden und Baumängeln im Wesentlichen einfacher, überalterter baulicher Zustand.

Ggf. könnte auch über Abriss der Gebäudeteile nachgedacht werden, um das Grundstück einer besseren wirtschaftlicheren baulichen Verwertbarkeit zuführen zu können. Für diese Bewertung wird allerdings noch von einem zu bewertenden Restwert der Gebäudeteile ausgegangen.

**Ausstattungsstandard:**

einfacher / überalterter Ausstattungsstandard

**Anmerkungen:**

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestands als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

**Grundrissgestaltung:**

in Teilbereichen unzuweckmäßiger / tlw. sehr niedrige Bereiche / für das Baualter zeittypisch

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /**

**Baumängel, bzw.**

**wirtschaftliche Wertminderung:**

tlw. rel. engere Grundrisse, speziell in Flurbereichen

tlw. unzeitgemäße Geschosshöhen /

z.T. sehr niedrige Bereiche (tlw. niedrige Türhöhen)

unwirtschaftliche Anzahl von unterschiedlichen steilen und schmalen Treppen, da es urspr. einmal zwei getrennte kleine Häuser waren (daher geschlossene Zwischenwand im OG)

in Teilber. durchhängende alte Deckenbalken bzw. alte Dachbalken (Welle im Dach / vereinzelt Ziegelschaden)

unzeitgemäße Heizung mit überwiegend älteren Elektronachtspeicheröfen

unzeitgemäße Wellasbestdachdeckung (Anbau)

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis  
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /  
**Bauschäden:**

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz. erschein.  
in vielen Bereichen

an versch. Stellen Belarbeiten und Reparaturen  
erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden

grundlegende Renovierung / Modernisierung der  
Einheit erforderlich

insg. besteht erheblicher Instandhaltungsanstau

partiell Feuchte-/Putzschäden im EG-Sockelbereich  
(vereinzelte Stellen, da nicht unterkellert)

partiell alter Holzschädlingbefall (Hausbock)  
an vereinzelten Holzbalken und im Speicher erkennbar

Sicherheitsabschlag für vielfach nicht einsehbare alte  
Holzkonstr., die vielfach im Deckenbereich, Wandbereich  
und Dachbereich verkleidet ist

erhebl. Feuchteschäden unter dem flach geneigten  
Wellasbestdach mit extremen Schwarzsimmelschäden  
in den darunter liegenden Wandbereichen / mehrere Stellen /  
Verdacht auf Schwamm Bildung in verborg. Bereichen ggf.  
mögl. (Sondergutachten eines Bauschadenssachverständ. wird empfohlen)

erhebl. Risse / tw. Setzrisse im Wandbereich  
des Spitzbodens

gr.tls. urspr. und gr.tls. überalterte Installationen mit  
Instandhaltungsanstau / Modernis.stau

**allgemeiner wichtiger Hinweis:**

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte  
Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann  
nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da  
diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich  
sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein  
Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher  
Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie  
fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten,  
Alterswertminderung, Baumängel / wirtschaftl. Wertminderung  
mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft  
eingehen.

**Außenanlagen und  
sonstige Anlagen:**

**Außenanlagen:**

kl. Terrassenhoffäche  
mit Betonplatten und Überdachung

Einfriedung tw. durch Gebäude / Mauer

**Sonstige Anlagen:**

keine Gartenanlagen und Pflanzungen

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

## Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück in

**55127 Mainz (Stadtteil Marienborn), Im Borner Grund 48**

zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Marienborn	1948	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Marienborn	1	30/3	84 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Marienborn	1948	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Marienborn	1	30/6	27 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Marienborn	1948	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Marienborn	1	30/7	33 m <sup>2</sup>

**gesamte Grundstücksgröße = 144 m<sup>2</sup>**

## Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der Bodenrichtwert beträgt **590,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	300 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	=	normal

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	Haus-Hof-Bauweise bzw. geschloss. Bauweise
Grundstücksfläche (f)	=	144 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	=	unregelmäßig

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>590,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.04.2024	x 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 601,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	300	144	x 1,08	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	2	2	x 1,00	
Bauweise	geschlossen	Haus-Hof-Bauweise bzw. geschloss. Bauweise	x 1,00	

Grundstücksform	normal	unregelmäßig	×	0,95	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	617,45 €/m <sup>2</sup>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	617,45 €/m <sup>2</sup>
Fläche			×	144 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert			=	88.912,80 €
			rd.	89.000,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.04.2024 insgesamt **89.000,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	22.04.2024	266,20
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = 1,02**

##### E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	144,00	1,15
Vergleichsobjekt	300,00	1,06

**Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,08**

## Sachwertermittlung

### 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Anbau	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	593,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	298,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	176.714,00 €	
Baupreisindex (BPI) 22.04.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	320.382,48 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	320.382,48 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre	
• prozentual		37,50 %	
• Faktor	x	0,625	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	200.239,05 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	206.239,05 €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		216.239,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	219.239,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	89.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	308.239,05 €
Sachwertfaktor	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	385.298,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	194.000,00 €
Sachwert	=	191.298,81 €
	rd.	191.000,00 €

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

### Herstellungskosten

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

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

##### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgeb. DG  
(als annähernden Vergleichstypus gewählt)

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	0,0	0,00
3	790,00	100,0	790,00
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 790,00 gewogener Standard = 3,0 Standard 3,0 gewählt, da in der Bewertung erheb. Kosten für Bauschäden / Baumängel und wirtschaftliche Wertminderung abgezogen werden.			

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 790,00 €/m<sup>2</sup> BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- wirtschaftliche Wertminderung

× 0,75

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 592,50 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 593,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gaube	2.000,00 €
Terrassenüberdachung	4.000,00 €
Summe	6.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

### Restnutzungsdauer

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

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das ca. 1720 errichtete Gebäude wurde in Teilber. verändert, wurde aber für heutige Gesichtspunkte nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorwiegend in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme in Teilber. (Strom, Wasser, Abwasser, etc.)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern / Küche etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Wände, Decken, Fußboden und ggf. Treppe	2	0,0	2,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
<b>Summe</b>		<b>1,0</b>	<b>15,0</b>	

Ausgehend von den 16,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1720 = 304 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 304 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.
- **RND = 50 Jahre**

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

#### Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter Sachwertfaktor

= 1,25

Aufgrund der rel. verbauten engen Grundstücks-situation wird kein höher Sachwertfaktor gewählt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-35.000,00 €
• Insg. pauschal geschätzt ca.	-35.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-159.000,00 €
• Einfamilienhaus	-159.000,00 €	
Summe		-194.000,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 15,00 Modernisierungspunkten)		=	1.310,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche		x	133,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	174.230,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]			0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]			0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	174.230,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x	1,16
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	202.106,80 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen (([a] + [c]) x Rf(Ik))		=	202.106,80 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.286,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche		x	133,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK (hier ohne Abzug wirtsch. Wertmind.)		=	437.038,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = (([a] + [c]) x Rf(Ik)) / HK			0,46
Erstnutzungsfaktor			1,16

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 385.298,81 €	x 0,46	x (1,16 - 1)	= 28.357,99 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen			148,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche		x	133,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil		x	15,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen		=	14.763,00 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen (([a] + [b]) x Rf(Ik))	-	202.106,80 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	28.357,99 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	14.763,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>-158.985,81 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-159.000,00 €</b>

#### allgemeiner wichtiger Hinweis:

Für die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen kann nur eine **grob überschlägige Schätzung** vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Kosten durchaus abweichen kann, da diese sehr stark von der zukünftigen Planung und Ausstattung abhängen werden, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Es wird daher ausdrücklich noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung empfohlen, sobald die genaue Planung und gewählte Ausstattung von einem zukünftigen Erwerber festgelegt wurde.

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarbeiten kann daher nicht den kompletten Kosten / Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt. Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängelwirtschaft, Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

## Ertragswertermittlung

### 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.

### Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG/OG/DG;tlw. Neb.geb. (Garage/Lager)	133,00		8,00	1.064,00	12.768,00
Nebengebäude					-	40,00	480,00
Summe			133,00			1.104,00	13.248,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Lt. Sprengnetter-Mietdatenbank liegen Mieten für vergleichbare Objekte zwischen ca. 8,12 - 9,11 €/m<sup>2</sup>. Wegen des tlw. unzeitgemäßen Grundrisses mit tlw. niedrigen Raumhöhen werden 8,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.248,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.252,16 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 10.995,84 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von 89.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.780,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.215,84 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,424
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 289.598,56 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 89.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 378.598,56 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 378.598,56 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 194.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 184.598,56 €</b>
	<b>rd. 185.000,00 €</b>

## Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

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

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

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage.

### 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

### 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	-35.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca.	-35.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-159.000,00 €
• Einfamilienhaus	-159.000,00 €
Summe	-194.000,00 €

### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

#### Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 15,00 Modernisierungspunkten)		1.310,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	133,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	174.230,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	174.230,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	x	1,16
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	202.106,80 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)	=	202.106,80 €

<b>relative regionalisierte Neubaukosten</b>		3.286,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	133,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK (hier ohne Abzug wirtsch. Wertmind.)	=	437.038,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = $([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,46
Erstnutzungsfaktor		1,16

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 385.298,81 €	x	0,46	x (1,16 - 1) = 28.357,99 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		148,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	133,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	15,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	14.763,00 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	-	202.106,80 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	28.357,99 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	14.763,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €

<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	-158.985,81 €
	<b>rd.</b>	<b>-159.000,00 €</b>

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Für die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen kann nur eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Kosten durchaus abweichen kann, da diese sehr stark von der zukünftigen Planung und Ausstattung abhängen werden, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Es wird daher ausdrücklich noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung empfohlen, sobald die genaue Planung und gewählte Ausstattung von einem zukünftigen Erwerber festgelegt wurde.

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarbeiten kann daher nicht den kompletten Kosten / Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt. Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

## Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „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.

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **191.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **185.000,00 €**  
ermittelt.

### 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter

Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[191.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 185.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 189.000,00 \text{ €}$ .

### Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebauten Grundstück in

**55127 Mainz (Stadtteil Marienborn), Im Borner Grund 48**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Marienborn	1948	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Marienborn	1	30/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Marienborn	1948	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Marienborn	1	30/6
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Marienborn	1948	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Marienborn	1	30/7

wird zum Wertermittlungstichtag 22.04.2024 mit rd.

**189.000 €**

in Worten: einhundertneunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

**Aufteilung des Verkehrswerts:**

**Az.: 260 K 52/23:**

- 1.) (Best.verz. lfd. Nr. 2.) Gemarkung: Marienborn  
Flur: 1  
Flurstück: 30/3, bebaut mit Wohnhaus / Anbau  
Grundstücksgröße: 84 qm

**Bewertung:**

Bodenwert = 84 qm x 617,45 €/qm = 51.866 €  
Sachwert = 206.239 x 2/3 = 137.493 €  
Summe = 189.359 € x 1,25 SF = 236.699 € - 140.000 € =  
96.699 €

**lfd. Nr. 2.) Verkehrswert = 97.000 €**

- 2.) (Best.verz. lfd. Nr. 3.) Gemarkung: Marienborn  
Flur: 1  
Flurstück: 30/6, bebaut mit Nebengebäude  
Grundstücksgröße: 27 qm

**Bewertung:**

Bodenwert = 27 qm x 617,45 €/qm = 16.671 €  
Sachwert = 10.000 €  
Summe = 26.671 € x 1,25 SF =  
33.339 €

**Verkehrswert = 34.000 €**

Gemarkung: Marienborn  
Flur: 1  
Flurstück: 30/7, bebaut mit Wohnhaus Teilber.  
Grundstücksgröße: 33 qm

Grundbuch: Marienborn, Blatt 1948

**Bewertung:**

Bodenwert = 33 qm x 617,45 €/qm = 20.376 €  
Sachwert = 206.239 x 1/3 = 68.746 €  
Summe = 89.122 € x 1,25 SF = 111.403 € - 54.000 € =  
57.403 €

**Verkehrswert = 58.000 €**

**lfd. Nr. 3.) Verkehrswert = 92.000 €**

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.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

## Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

#### **SPRENGNETTER:**

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Klerig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

#### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

ImmoWertV (2021)

#### **KLEIBER:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

Wertermittlungsrichtlinien

#### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

#### **SIMON, CORS :**

Handbuch der Grundstückswertermittlung

#### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

#### **SIMON - REINOLD:**

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

#### **VOELKNER:**

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

#### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung

### **ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung

### **WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

### **WEMoG**

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

### **Erbbaurecht**

Gesetz über das Erbaurecht

### **GEG**

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

### **EnEV**

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

### **II.BV**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

### **WoFlV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFG**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoBindG**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

### **BewG**

Bewertungsgesetz

### **ErbStG**

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

### **ErbStR**

Erbschaftssteuer-Richtlinien

## Anlagen zum Objekt:

für das mit einem alten Einfamilienwohnhaus mit Anbau und  
Nebengebäude bebaute Grundstück in

55127 Mainz (Stadtteil Marienborn), Im Borner Grund 48

1. Karten
2. grobe Lageplan-Skizze
3. Fotos

### Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

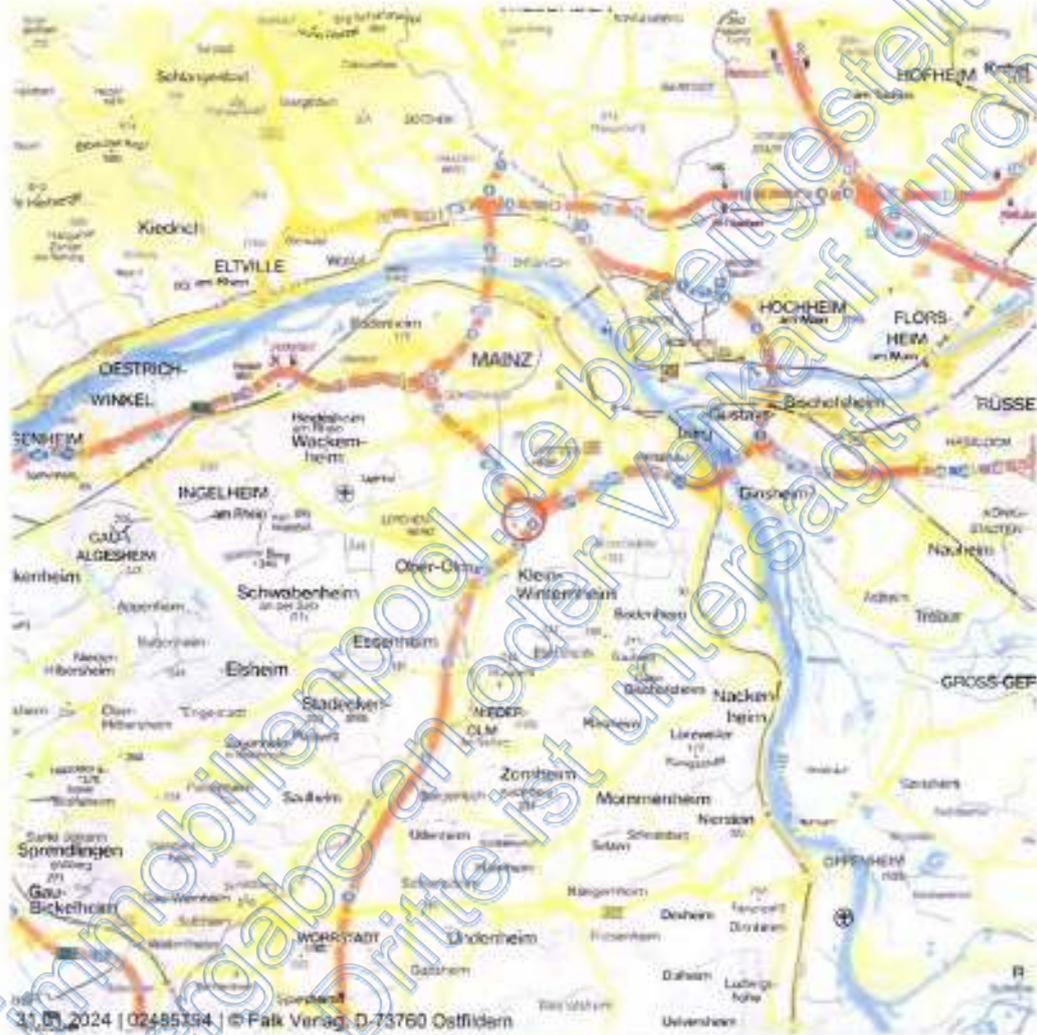
Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

### Übersichtskarte MairDumont

55127 Mainz a Rhein, Im Bomer Grund

Hinweis:  
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle  
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.  
Die Karte ist lizenziert.



31.05.2024 | 02485394 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern  
Maßstab (mit Vergrößerung): 1:200.000  
Ausdrucksgröße: 23,5 cm x 34,0 cm

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)  
Die Druckausgabe wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält alle die Straßensysteme, die Siedlungsstruktur, die Höhenverteilung und die  
regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt Nachdruckverbot für Deutschland und wird in Maßstab 1:200.000 und 1:100.000 angeboten. Die Karte darf  
nicht für andere Zwecke genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Publikationen im Rahmen von  
Zweckbestimmungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

Datenquelle:  
MairDumont GmbH & Co. KG Stand: 2024

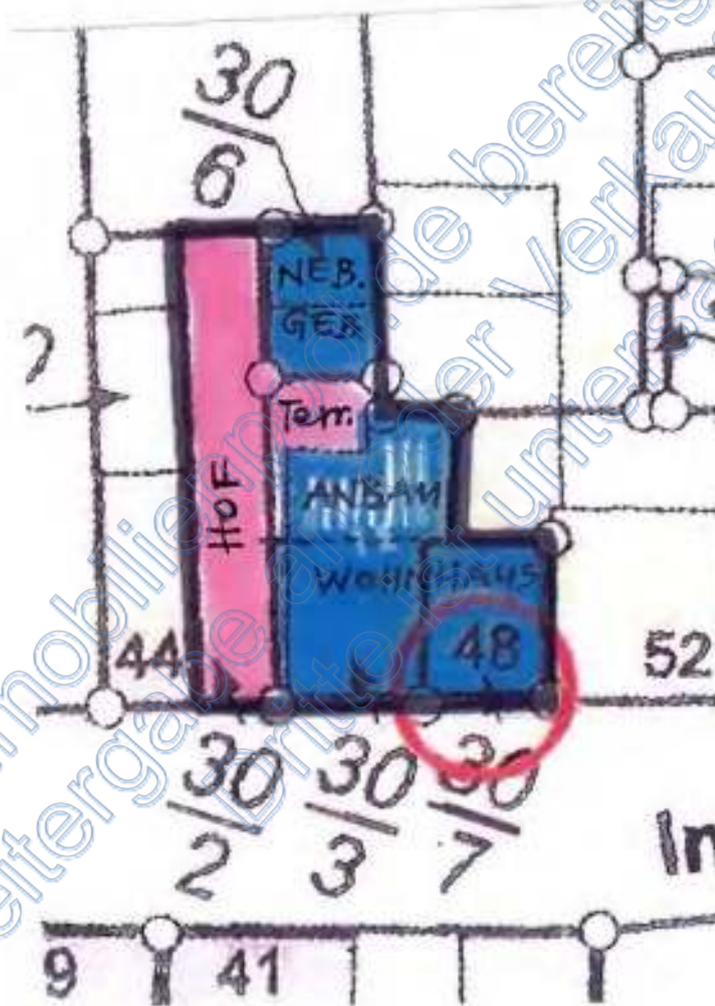




Geringfügige Abweichungen  
von dem hier vorliegenden  
Plan sind vor Ort vorhanden.

# Lageplan - Skizze

(Grundrisse sind  
nicht vorhanden)



Hinweise:  
Karten, Zeichnungen, Grundris-Skizzen und  
sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem  
Gutachten separiert werden und dürfen nicht  
einer anderen Nutzung und nicht kommer-  
ziellen Zwecken zugeführt werden.



Straßenansicht Wohnhaus



Straßenansicht mit Haustür (Welle im alten Dach)



Straßenansicht / Seitenansicht links



Seitenansicht Anbau mit Nebengebäude



Teilrückansicht Anbau und Wohnhaus



Rückansicht Nebengebäude (links) und Anbau/Wohnhaus



Rückansicht Anbau / Wohnhaus



Rückansicht Anbau / Wohnhaus



Welle im alten Dachstuhl (vereinzelt Ziegelschaden)



Nebengebäude und Terrassenüberdachung



Wohnen EG mit Treppe

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



Flur EG Geschosstreppe / Elektronachtspeicherofen



Geschosstreppe



Küche EG

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



durchhängender alter Deckenbalken Küche EG



Schacht im EG-Flur mit alten Leitungen



Elektroverteilung

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



Feuchte-/Putzschäden im EG-Sockel (partiell)

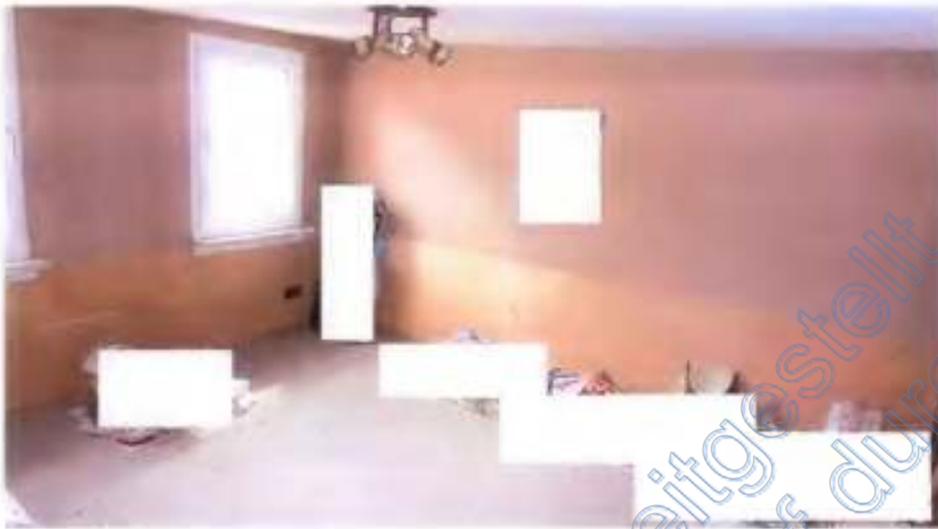


Feuchte-/Putzschäden im EG-Sockel Abstellr.



Bad EG

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



Zimmer OG



niedriges Bad OG



enger Flur mit steiler Sambatreppe zum DG

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



einf. Raum im DG mit erheb. Wandrissen



Zimmer OG



Zimmer OG

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



Zimmer im Anbau OG mit erheb. Feuchteschäden und erheb. Schwarzschildschimmelschäden im Wandbereich unter dem Wellasbestdach



Deckenbalken im DG mit Holzschädlingsbefall (Hausbock / partiell)



Dachbalken im DG mit Holzschädling (partiell)