



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!**

An das
Amtsgericht Bitburg

Gerichtsstraße 2/4

54634 Bitburg

Lorchenfeldstraße 42
D - 54662 SPEICHER
Tel. 06562.. 96 95-0
Fax 06562.. 96 95-20
mail@mathey.de
www.mathey.de
USF-ID: DE274648417
Volkshaus Eifel eG
BLZ: 586 401 01 Konto: 71 119 18
IBAN: DE15 5866 0101 0997 1119 18
BIC: GENODED1PRU
Kreissparkasse Bitburg-Prüm
BLZ: 586 500 30 Konto: 7 613 532
IBAN: DE75 5865 0030 0007 6135 32
BIC: KUADDE 51 BIT

Datum: **19.11.2024**

AktZ.: **2376 b.**

AktZ. des Gerichts: **10 K 57/23**

GUTACHTEN

Über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute
Grundstück Katzstr. 6, **54662 Speicher, Eifel**



Grundbuch
Gemarkung
Blatt

Speicher
Speicher
4508

Flur / Karte
Flurstück

23
69/1, 69/4, 69/6

Wertermittlungsstichtag

19.11.2024

Verkehrs- / Marktwert

65.300,00 €

Dieses Gutachten enthält 93 Seiten und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.



ARCHITEKT **Alfred Mathey**
 Mitgli. der Architektenkammer Rheinland-Pfalz Nr. 2585 von der IHK Trier
 akademisch bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
 von bebauten und unbebauten Grundstücken



SACHVERSTÄNDIGER INGENIEUR **Eric Mathey, M.Eng.**
 Mitgli. der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz Nr. 1505 von der IHK Trier öffentlich
 bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Grundstück	7
2.1.1.	Bodenwertermittlung	7
2.1.2.	Sachwertermittlung	7
2.1.3.	Ertragswertermittlung	7
2.2.	Verkehrswert	7
3.	Grundbücher	8
3.1.	Grundbuch Speicher	8
3.2.	Grundbuch Speicher	8
3.3.	Makrolage	9
3.4.	Mikrolage	9
3.5.	Topographie	9
3.6.	Erschließung	10
3.7.	Amtliches	10
3.8.	Rechtliche Gegebenheiten	11
4.	Gebäudebeschreibung	12
4.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	12
4.1.1.	Allgemeines	12
4.1.2.	Ausstattung	13
4.1.3.	Keller	13
4.1.4.	Dach / Dachgeschoss	14
4.1.5.	Außenverkleidung	14
4.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	14
4.1.7.	Energetische Qualität	15
4.1.8.	Mieteinheiten	15

Aktz: 2376 b.

4.1.8.1.	Einheit: Mieteinheit Wohnung EG - DG	15
4.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	17
5.	Wertermittlung	18
5.1.	Allgemeines	18
5.2.	Methodik	20
5.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
5.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	22
5.2.2.1.	Einflussfaktoren	24
5.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	29
5.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	33
5.3.	Wertermittlung - Grundstück	35
5.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	35
5.3.2.	Bodenwertermittlung	36
5.3.2.1.	Bodenrichtwert	36
5.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	37
5.3.3.	Ertragswertermittlung	38
5.3.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	39
5.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	39
5.3.4.	Sachwertermittlung	41
5.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude / Beschreibung / Berechnung	41
5.3.4.2.	Außenanlagen	45
5.3.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	45
5.3.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	46
6.	Verkehrs- / Marktwert	47
7.	Verzeichnis der Anlagen	48
7.1.	Bestandsskizzen/Berechnungen	48
7.2.	Lageplan (Auszug), Bodenrichtwertauskunft	55

Aktz: 2376 b.

7.3.	Übersichtskarte	59
8.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	60
8.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	60
8.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	61
9.	Fotos	62

Aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichtes Trier soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a. Welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Das Objekt wird derzeit von dem Miteigentümer [REDACTED] bewohnt.

b. ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

c. ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorh. sind, die von mir nicht mitgeschätzt wurden:

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d. ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Es besteht kein Verdacht.

e. ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Es bestehen keine Beschränkungen oder Beanstandungen.

f. ob ein Energieausweis vorliegt:

Es liegt kein Energieausweis vor.

g. der Wert der einzelnen Parzellen ist anzugeben:

Wert der Parzelle 69/1 = 240,00 €

Wert der Parzelle 69/4 = 2.220,00 €

Wert der Parzelle 69/6 = 62.840,00 €

Aktz: 2376 b.

1.

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Bitburg

Gerichtsstraße 2/4

54634 Bitburg

Eigentümer



Auftrag vom

12.09.2024

Grund der Gutachtenerstellung

Zwangsversteigerung

Wertermittlungs-Grundlagen

- Baubeschreibung
- Berechnung der Bruttogrundfläche
- Bodenrichtwertkarte
- Flurkarte
- Fotos
- Wohnflächenberechnung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Konformitätshinweise

Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV2021 gem. § 10 Abs. 1 kann nicht eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung die erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV2021 nicht abgeleitet hat. Es liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind. Daher ist gem. § 10 Abs. 2 bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Aktz: 2376 b.

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 jeder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung

28.08.2024, 30.10.2024

Teilnehmer am Ortstermin



Umfang der Ortsbesichtigung

Außen- und Innenbesichtigung

2.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit
Straße, Hausnummer
Postleitzahl, Ort

Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)
Katzstr. 6
54662 Speicher, Eifel

Tag der Ortsbesichtigung

28.08.2024

30.10.2024

Wertermittlungstichtag

19.11.2024

Auftraggeber

Amtsgericht Bitburg

Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg

Grundstücksfläche

364,00 m²

Aktz: 2376 b.

2.1.

Grundstück

Größe	364,00 m ²
Verkehrswert	65.300,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	4,00	60,00	240,00
Bauland	37,00	60,00	2.220,00
Bauland	323,00	60,00	19.380,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen
 Wert je m² ohne BoGs
 Das sind

21.840,00 €

60,00 €

33,45 % vom Verkehrswert

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Gebäude / Beschreibung / Berechnung	1978	66	20	69.741,51

Sachwert
 boGs der Sachwertermittlung

65.300,00 € (inkl. boG)

-18.500,00 €

2.1.3. Ertragswertermittlung

Wohnfläche
 Rohertragsansatz
 Bewirtschaftungskosten

137,50 m²4,00 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)

37,60 %

2.481,91 €

18,05 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2,00 %

-19.000,00 €

Liegenschaftszinssatz
 BoGs der Ertragswertermittlung

Ertragswert
 Rohertragsfaktor
 Netto-Anfangsrendite

63.000,00 €

12,69 (ohne boG)

4,92 % (ohne boG)

609,17 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.2.

Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte

65.300,00 €

Aktz: 2376 b.

3.	Grundbücher
3.1.	Grundbuch Speicher
Grundbuch von	Speicher
Blatt	4508
Gemarkung	Speicher
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	keine Wertrelevanten Eintragungen

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
Summe Flurstücke			364,00 m ²

3.2.	Grundbuch Speicher
Grundbuch von	Speicher
Blatt	4508
Gemarkung	Speicher
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	keine Wertrelevanten Eintragungen

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
23	69/1	Gebäude und Freifläche	4,00
23	69/4	Gebäude und Freifläche	37,00
23	69/6	Gebäude und Freifläche	323,00
Summe Flurstücke			364,00 m ²

Aktz: 2376 b.

Grundstücksbeschreibung

3.3.	Makrolage
Kreis	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Beschreibung	Autobahnauffahrt 12 KM Bundesstraße 5 KM Speicher Unterzentrum Kreisverwaltung in Bitburg Landkreis Bitburg-Prüm oberhalb vom Kylltal gelegen in der Südeifel gelegen nahe der Grenze zu Luxemburg
3.4.	Mikrolage
Ort	Speicher, Eifel
Einwohnerzahl	ca. 4.000
Grundstücksgröße	364,00 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	Stadt kern
Art der Bebauung	Reihenhausbebauung
Immissionen	Immission durch Straßenverkehr
3.5.	Topographie
Topographische Lage	leichte Hanglage
Straßenfront	ca. 6,50 m
Mittlere Tiefe	ca. 41 m
Grundstücksform	fast rechteckig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauer, Hecken, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Aktz: 2376 b.

3.6.

Erschließung

Erschließungszustand	voll erschlossen
Straßenart	Gemeindestraße
Verkehr	Durchgangsverkehr, mäßiger Verkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, beidseitige Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom, Telefon, Wasser

3.7.

Amtliches

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen ersichtlich
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	es besteht kein Denkmalschutz laut Auskunft der Denkmalschutzbehörde
Planungsgrundlagen	§ 34 BauGB
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden
Vollgeschosse	II
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	Reihenmittelhaus beidseitig angebaut geschlossen Bebauung
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbekannte Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Aktz: 2376 b.

3.8.

Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte

Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Eintragungen in 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. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung zur Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. 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.

Aktz: 2376 b.

4. Gebäudebeschreibung
 4.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

4.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Einfamilienreihenhaus
Bauweise	massive Bauweise
Baujahr	1930
Modernisierungsjahr	1987
Modernisierungsumfang	1985 Ausbau Dachgeschoss 1985 tlw. umgebaut und renoviert
Belichtung und Belüftung	gute Besonnung
Allgemeinbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Architektur: einfach - Funktion/Zuschnitt: einfach - Verkäuflichkeit: mäßig - Vermietbarkeit: mäßig - bautechnisch: das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau
Bauschäden und Baumängel	DG und OG durch Brand Nebengebäude beschädigt und zwischenzeitlich saniert Aufsteigende Feuchtigkeit KG Aufsteigende Feuchtigkeit EG Bad DG sanierungsbedürftig Bad EG sanierungsbedürftig Bodenbeläge und Fenster erneuerungsbedürftig
Wirtschaftliche Wertminderungen	Mittlerer Unterhaltungsstau

Aktz: 2376 b.

4.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Kelleraußentreppe
Eingangstür	- Holz mit Lichtausschnitt
Deckenflächen	Holzbalkendecke verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert Holzverkleidung
Umfassungswände	- Bruchstein
Innenwände	Bruchstein
Erdgeschossdecke	Holzbalkendecke mit Schlackenfüllung
Obergeschossdecken	Holzbalkendecke mit Schüttung
Fußböden	- mit Fliesen, mit Nadelfilz, Holzdielen Linoleum, Teppichboden
Geschosstreppen	eingestemmte Holztreppe
Geschosstreppengeländer	Holzgeländer
Heizung	Zentralheizung, betrieben durch Öl
Heizung (Details)	Baujahr um 1985, PVC-Tank
Warmwasserversorgung	zentral über E-Boiler
Besondere Einrichtungen	Außentreppe

4.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	1/4 unterkellert
Kellertüren	keine
Kellerwände	Bruchstein
Kellergeschossdecke	Gewölbedecke aus Bruchstein
Kellerfußboden	Beton geglättet
Kelleraußentreppe	aus Stahlbeton

Aktz: 2376 b.

4.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Dachgeschossdecke	Kehlbalkendecke
Dachgeschosstreppe	Holzstiege
Dachgeschosstreppegeländer	Holzgeländer
Dachraumausbau	Dachflächenfenster eingebaut voll ausgebaut
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	Wärmedämmung Isover Rollisol

4.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Rappputz gestrichen
Außenverkleidung (Details)	Sandsteingewände
Sockel	verputzt und gestrichen
Kamin	Formsteine (Plewa), verschiefert

4.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Durchfahrt überbaut Entwässerungsanlagen Fläche vor dem Gebäude mit Betonsteinpflaster Gartenanlage mit Pflanzungen, Kanalanschluss Kelleraußentreppen betoniert
--------------	--

Anmerkung I

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aktz: 2376 b.

4.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	derzeit kein Energiepass vorhanden
----------------	------------------------------------

4.1.8. Mieteinheiten

4.1.8.1. Einheit: Mieteinheit Wohnung EG - DG

Fläche (WF/NF)	137,50 m ²
----------------	-----------------------

4.1.8.1.1.

Raumnutzung / Grundriss	Ausstattung:
Fenster	als Werkstatt genutzt
Verglasung	aus Kunststoff
Fensterbänke	Doppelverglasung
Eingangstür	Sandsteingewände
Innentüren	Holztür mit Lichtausschnitt
Innenansichten	einfache Türen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert Nüt- und Feder
Bodenbelag	verputzt und gestrichen verkleidet mit Hartschaumplatten teilweise Deckenvertäfelung
Elektroinstallation	- mit Fliesen - mit Holzdielen Estrich mit Fliesen Holzdielen Teppichboden
Heizung	Klingelanlage einfache Ausstattung
Heizung (Details)	Heizkeller im KG Stahlradiatoren Zentralheizung mit Öl Stahlblechtanks

Aktz: 2376 b.

Warmwasserversorgung	über Elektrodurchlauferhitzer
Modernisierung	1985
Belichtung und Belüftung	gut - ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Wasserschäden und leichte Brandschäden durch Brand im Nebengebäude
Wertminderung	keine

4.1.8.1.2.

	Raumbezeichnung: Küche
Fußboden	- mit PVC
Deckenflächen	Nut- und Feder
Innenansichten	Fliesen verputzt und tapeziert
Küchenausstattung	einfache Einbauküche
Warmwasserversorgung / Entlüftung	Über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden Schimmelbildung an der Giebelwand

4.1.8.1.3.

	Raumbezeichnung: Bad
Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	Holzverkleidung
Bad - Innenansichten	Fliesen raumhoch
Bad - Installation	einfache Ausstattung nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	sanierungsbedürftig
Bad - Ausstattung	WC, Waschbecken
Warmwasserversorgung / Entlüftung	Über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden Schimmelschäden Decke-Wand allgemeiner Unterhaltungsstau

Aktz: 2376 b.

4.1.8.1.4.

Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	Holzverkleidung
Bad - Innenansichten	mit Holzverkleidung
Bad - Installation	einfache Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	nicht mehr zeitgemäß
Bad - Ausstattung	WC, eingebaute Badewanne
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	allgemeiner Unterhaltungsstau

4.1.9. 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 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1930
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	94 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Summe	20	5

Modernisierungsgrad

2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Aktz: 2376 b.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeföhrten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 20 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1978

5.

Wertermittlung

Thema

Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück Katzstr. 6, **54662 Speicher, Eifel**

Gemarkung

Speicher

Flur / Karte
Flurstück
Größe

23
69/1
4,00 m²

Flur / Karte
Flurstück
Größe

23
69/4
37,00 m²

Flur / Karte
Flurstück
Größe

23
69/6
323,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt

364,00 m²

Wertermittlungsstichtag

19.11.2024

5.1.

Allgemeines

Definition des Marktwerts
(§ 194 Baugesetz)

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert“ genannt) ist 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."

Aktz: 2376 b.

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV 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 aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten 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.

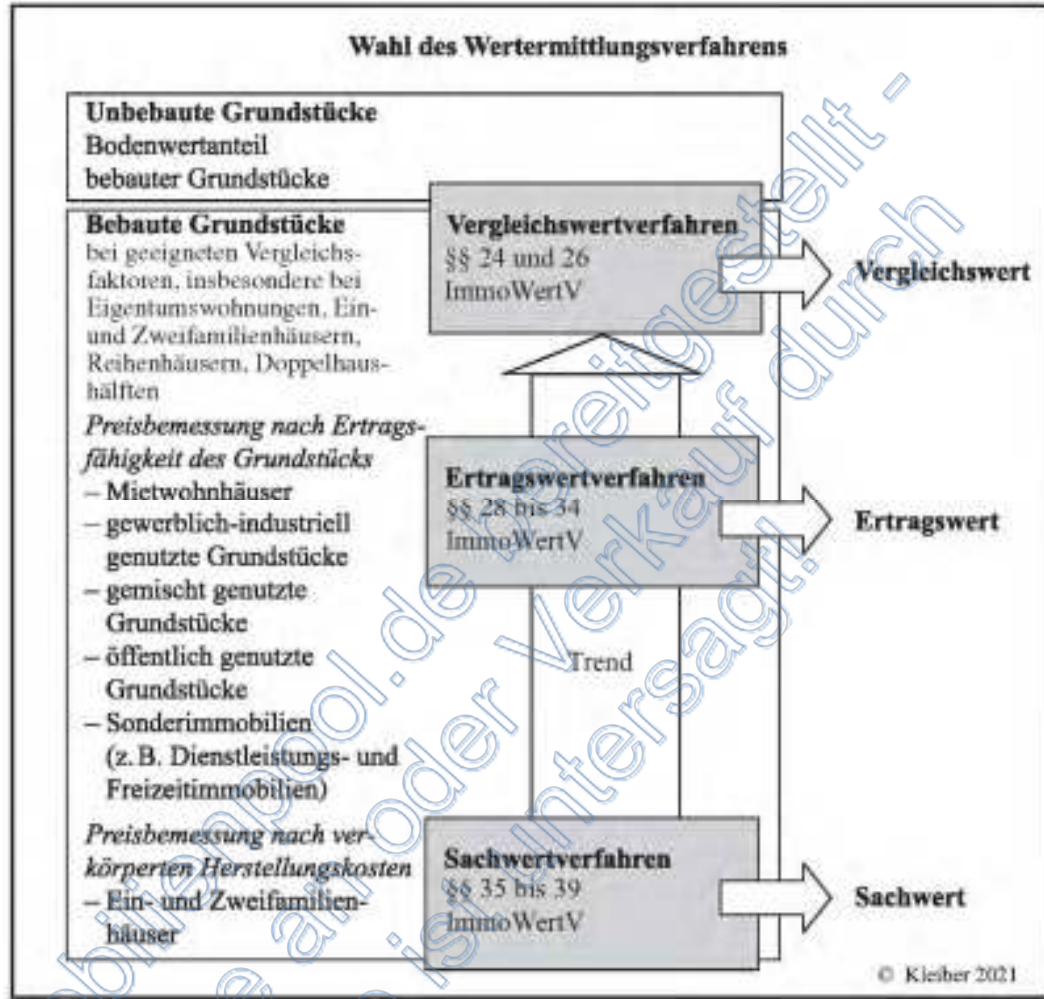
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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.

Die Wertermittlungsverfahren



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

5.2. Methodik

5.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung.

Aktz: 2376 b.

Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

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.

Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert 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.

5.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

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 Reinerrägen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerräte sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Aktz: 2376 b.

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:

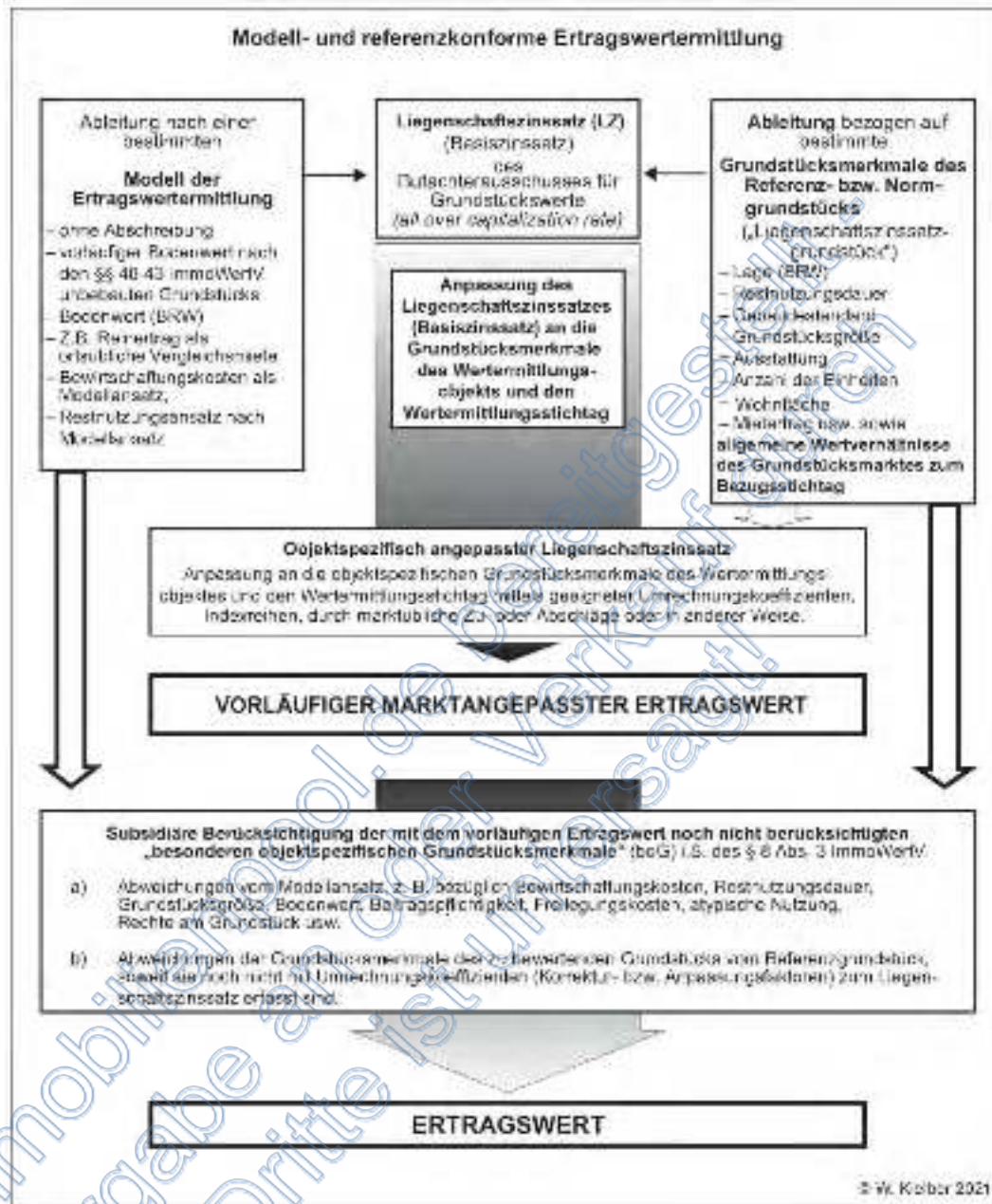
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

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

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

- 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

Aktz: 2376 b.



5.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich 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. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht.

Aktz: 2376 b.

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.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Stadt Speicher verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der F + B Mietspiegel 2023 und die Mietstatistiken der on-geo GmbH für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmiettertrag:

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten 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
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten 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.

Aktz: 2376 b.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten ange-setzt:

Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr
-------------------------	---------------

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung.

Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche 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 deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenanteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m ²
-------------------------	------------------------

Mitausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mitausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminde-
rung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung be-
stimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

Aktz: 2376 b.

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei
Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei rei-
ner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in
folgender Höhe angesetzt:

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

Objektspezifisch angepasster Liegen-
schaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 Im-
moWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Ver-
kehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart
im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegen-
schaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Er-
tragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der
Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen ent-
sprechenden vorläufigen Reinrträge ermittelt. Zur Er-
mittlung des objektspezifisch angepassten Liegen-
schaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Lieg-
enschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und
ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschafts-
zinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des
Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung
hat der Sachverständige nachfolgenden Liegen-
schaftszins ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Er-
tragswertermittlung).

für Grundstück
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnut-
zungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der
Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblie-
benen Bewertungsstichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der
Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungs-
gemäßiger Bewirtschaftung vom Baujahr an
gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt wer-
den kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) be-
zeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche
Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung
voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden
kann.

Aktz: 2376 b.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen

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 nach ImmowertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Grundstück 66 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Grundstück 20 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss 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.

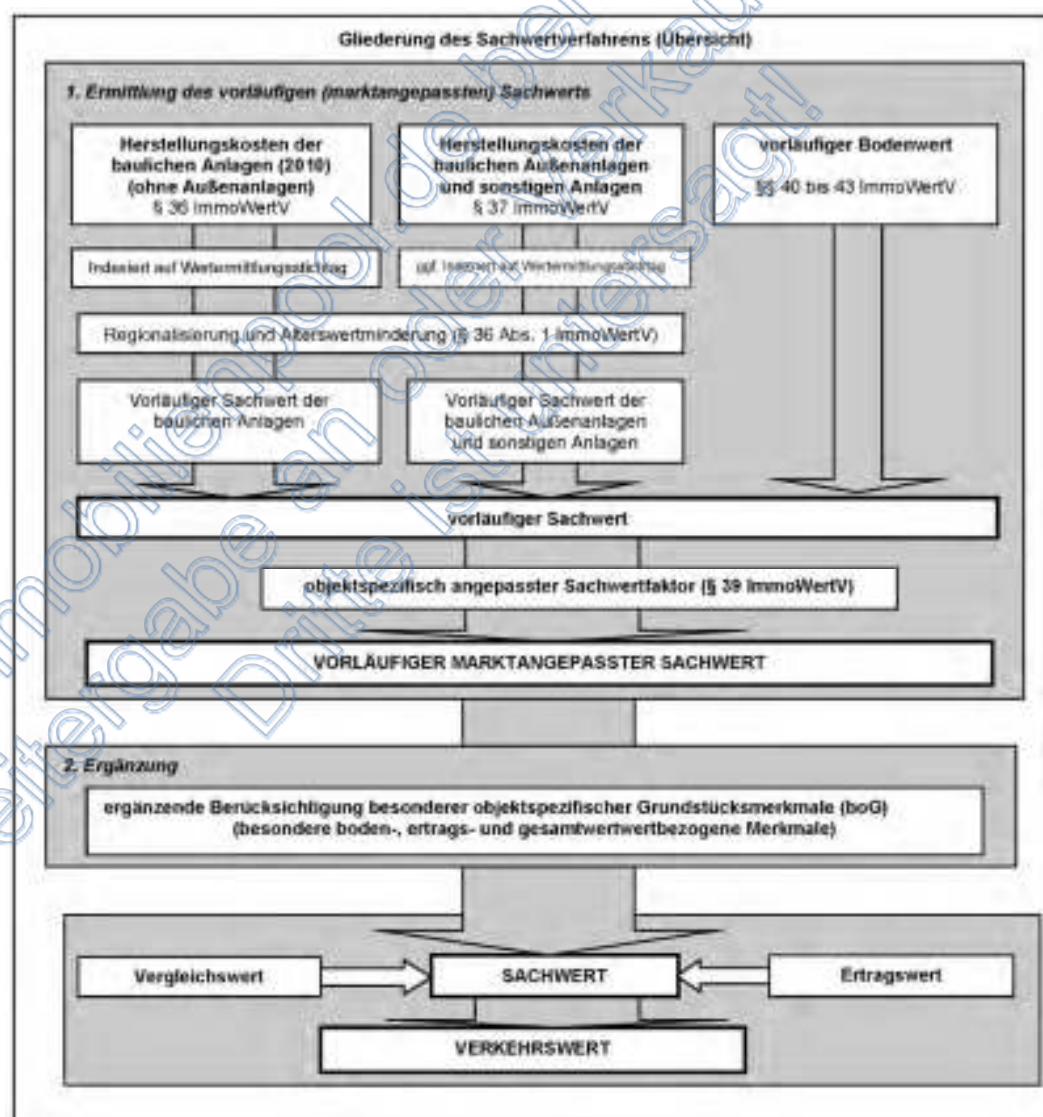
Aktz: 2376 b.

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Aktz: 2376 b.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Grundlegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

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.

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudebauteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalt- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudebauteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Aktz: 2376 b.

Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Aktz: 2376 b.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponibile oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Aktz: 2376 b.

5.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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 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.

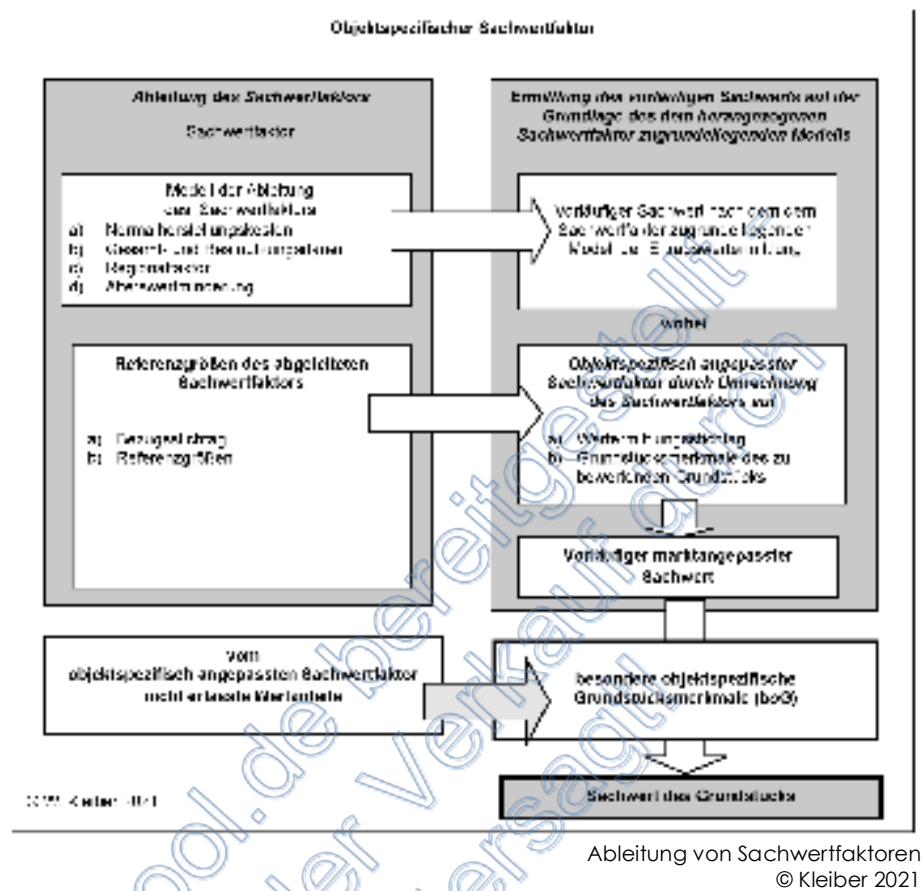
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

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.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Aktz: 2376 b.



Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

Aktz: 2376 b.

5.3.

Wertermittlung - Grundstück

5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

(§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst markt-konformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

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.

Aktz: 2376 b.

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 Teillächen selbstständig verwertbar sind.

5.3.2. Bodenwertermittlung

5.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert

der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert

01.01.2024 = 60,00 € / m²

Merkmale der Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Aktz: 2376 b.

5.3.2.2. 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 19.11.2024 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$4,00 \text{ m}^2 * 60,00 \text{ €/m}^2 = 240,00 \text{ €}$$

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$37,00 \text{ m}^2 * 60,00 \text{ €/m}^2 = 2.220,00 \text{ €}$$

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$323,00 \text{ m}^2 * 60,00 \text{ €/m}^2 = 19.380,00 \text{ €}$$

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen
 erschließungsbeitrags-
 freies Bauland
 erschließungsbeitrags-
 freies Bauland
 erschließungsbeitrags-
 freies Bauland

4,00 m²

37,00 m²

323,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen

21.840,00 €

Grundstücksgröße

364,00 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale

21.840,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

21.840,00 €

Aktz: 2376 b.

5.3.3. Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m² oder Stk.	€/m² oder Stk.		
Mieteinheit Wohnung EG - DG	137,50	4,00	550,00	6.600,00

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete 6.600,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

298,41 €

Instandhaltungsaufwendungen

2.051,50 €

Mietausfallrisiko

132,00 €

Summe BWK¹

- 2.481,91 €

Jährlicher Reinertrag

4.118,09 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)

2,00 % * 21.840,00 €

- 436,80 €

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

3.681,29 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

20,00 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor
bei 20,00 Jahren Restnutzungsdauer
und 2,00 % Liegenschaftszinssatz

* 16,351

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren
baulichen Anlagen

60.192,77 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Aktz: 2376 b.

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	+ 21.840,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	82.032,77 €

5.3.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel ⁴	-19.000,00 €
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	-19.000,00 €
Ertragswert insgesamt	63.032,77 €
	rd. 63.000,00 €

5.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

5.3.3.2.1.

Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahr-resbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	298,41	298,41
Verwaltungskosten		298,41 €	
% von Rohertrag		4,52 %	
Rohertrag		6.600,00 €	

5.3.3.2.2.

Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	6.600,00	2,00	132,00
Mietausfallrisiko		132,00 €	
% von Rohertrag		2,00 %	
Rohertrag		6.600,00 €	

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

Aktz: 2376 b.

5.3.3.2.3.

Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	137,50	14,92	2.051,50
Instandhaltungskosten		2.051,50 €	
% von Rohertrag		31,08 %	
Rohertrag		6.600,00 €	

5.3.3.2.4.

Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel⁵

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- 20 % wegen fehlendem Restausbau	15.000,00 €	15.000,00 €
- 5 % wegen Wasserschäden Brand Nachbargebäude	4.000,00 €	4.000,00 €
Summe Reparaturstau	-19.000,00 €	

5 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

Aktz: 2376 b.

5.3.4. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung (§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.3.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude / Beschreibung / Berechnung

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

237,12

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1978

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Reihenmittelhäuser, Typ 3.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
Übliche Gesamtnutzungsdauer:
Standardstufe 1: 60 Jahre
Standardstufe 2: 65 Jahre
Standardstufe 3: 70 Jahre
Standardstufe 4: 75 Jahre
Standardstufe 5: 80 Jahre

Aktz: 2376 b.

Normalherstellungskosten ⁶ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	655,68 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Reihenmittelhäuser, Typ 3.11 entnommenen 655,68 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 0,90
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 0,90
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$655,68 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,90 * 0,90 * 1,00 = 531,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	531,10 €/m ² BGF
Wertermittlungsstichtag	19.11.2024
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	182,77
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$531,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 182,77 / 100 = 970,69 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	230.170,01 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$237,12 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 970,69 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 230.170,01 \text{ €}$
Gesamtnutzungsdauer ⁷	66 Jahre
Restnutzungsdauer ⁸	20 Jahre

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 46⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 45⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 18

Aktz: 2376 b.

Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 69,70 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 160.428,50 €
--	----------------

Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)	69.741,51 €
---	-------------

5.3.4.1.1.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen ⁹	500,00 € 0,72 % vom Zeitwert
-------------------------------	---------------------------------

Bauschäden / -mängel ¹⁰	-19.000,00 € -27,24 % vom Zeitwert
------------------------------------	---------------------------------------

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)	-18.500,00 €
---	--------------

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	51.241,51 €
---	-------------

5.3.4.1.2.

Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

5.3.4.1.2.1.

Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK	60 bis 80 Jahre		
Ausstattungsstandard	1,00	entspricht	60 Jahre
Ausstattungsstandard	5,00	entspricht	80 Jahre
Ausstattungsstandard aus den NHK	2,17	entspricht	66 Jahre

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 46¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 46

Aktz: 2376 b.

5.3.4.1.2.2.

Nebenrechnung NHK 2010 zu
Gebäude / Beschreibung / Berechnung

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für GebäudeTyp Reihenmittelhäuser, Typ 3.11		Standardstufen				
		1	2	3	4	5
		575	640	735	885	1.105
Bauteil	Gewicht			Standardstufe		
Außenwände	23			100		
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11				100	
Innenwände und -türen	11			50	50	
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 640 €/m² BGF	147,20 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 640 €/m² BGF	96,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 735 €/m² BGF	80,85 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 640 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 735 €/m² BGF	75,63 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 640 €/m² BGF	70,40 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 640 €/m² BGF	32,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 640 €/m² BGF	57,60 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 640 €/m² BGF	57,60 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 640 €/m² BGF	38,40 €/m² BGF
	Summe Ausstattungsstandard	655,68 €/m² BGF
		2,17

5.3.4.1.2.3.

Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
- Kelleraußenstiege	500,00 €
Summe	500,00 €

5.3.4.1.2.4.

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹¹ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- 5 % wegen Wasserschäden Brand Nachbargebäude	4.000,00 €	4.000,00 €
- 20 % wegen fehlendem Restausbau	15.000,00 €	15.000,00 €
Summe		-19.000,00 €

11 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Aktz: 2376 b.

5.3.4.2. Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen	230.170,01 €
Berechnung der Außenanlagen	prozentual
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.
5,00 % aus 230.170,01 €	11.508,50 €
Baunebenkosten 10,00 %	1.150,85 €
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	12.659,35 €
Gesamtnutzungsdauer	50,00 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	10,00 Jahre
Alterswertminderungsfaktor hier: Wertminderung von 80,00 % der Herstellungskosten kosten inkl. Baunebenkosten	- 10.127,48 €
Wert der Außenanlagen insgesamt	2.531,87 €

5.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	69.741,51 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	2.531,87 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	21.840,00 €
Vorläufiger Sachwert	94.113,38 €

Aktz: 2376 b.

5.3.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei einem Bodenwert von 60 €/m² und einem Sachwert von 94.000 € beträgt die Marktanpassung gemäß Marktbericht 0 %. Aufgrund der örtlichen Situation muss jedoch eine Minderung von 11% vorgenommen werden.

Anmerkung

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objekt-spezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund -11,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	94.113,38 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor ¹² (Hier Marktkorrektur -11,00 %)	-10.352,47 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	83.760,91 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-18.500,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	65.260,91 €
Gerundeter Sachwert	rd. 65.300,00 €

¹² Siehe Nebenrechnung auf Seite 49

Aktz: 2376 b.

6.

Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert für das gesamte Grundstück in **54662 Speicher, Eifel**, Katzstr. 6

Gemarkung Speicher

Flur / Karte	23
Flurstück	69/1

Flur / Karte	23
Flurstück	69/4

Flur / Karte	23
Flurstück	69/6

Wertermittlungsstichtag 19.11.2024

Verkehrswert / Marktwert 65.300,00 €

Anmerkung 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.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck.
Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Speicher, den 19.11.2024



Aktz: 2376 b.

8.

Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

8.1.

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
digital, 2022,
Reguvitis Fachmedien GmbH, Köln

KLEIBER

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8., neu bearbeitete Auflage, 2018
Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln

GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung.
München (Loseblattsammlung),
Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)

KRÖLL, HAUSMANN, ROLF

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln

TILLMANN, SEITZ

Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Stand 31.10.2019,
Reguvitis Fachmedien GmbH, Köln

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
Zweite Auflage, 2017,
Bundesanzeiger Verlag, Köln

SOMMER, KRÖLL/PIELER

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020

SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE;
TOBIAS GILICH

Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

Aktz: 2376 b.

8.2.

Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV

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

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV21

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)

WoFG

Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)

WoFlV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

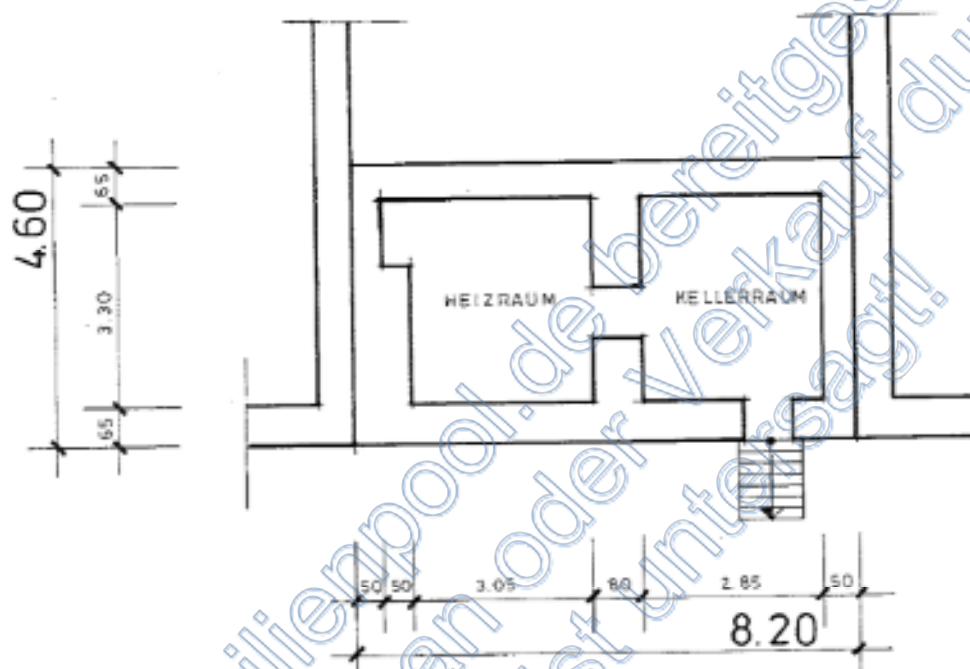
Aktz: 2376 b.

7.

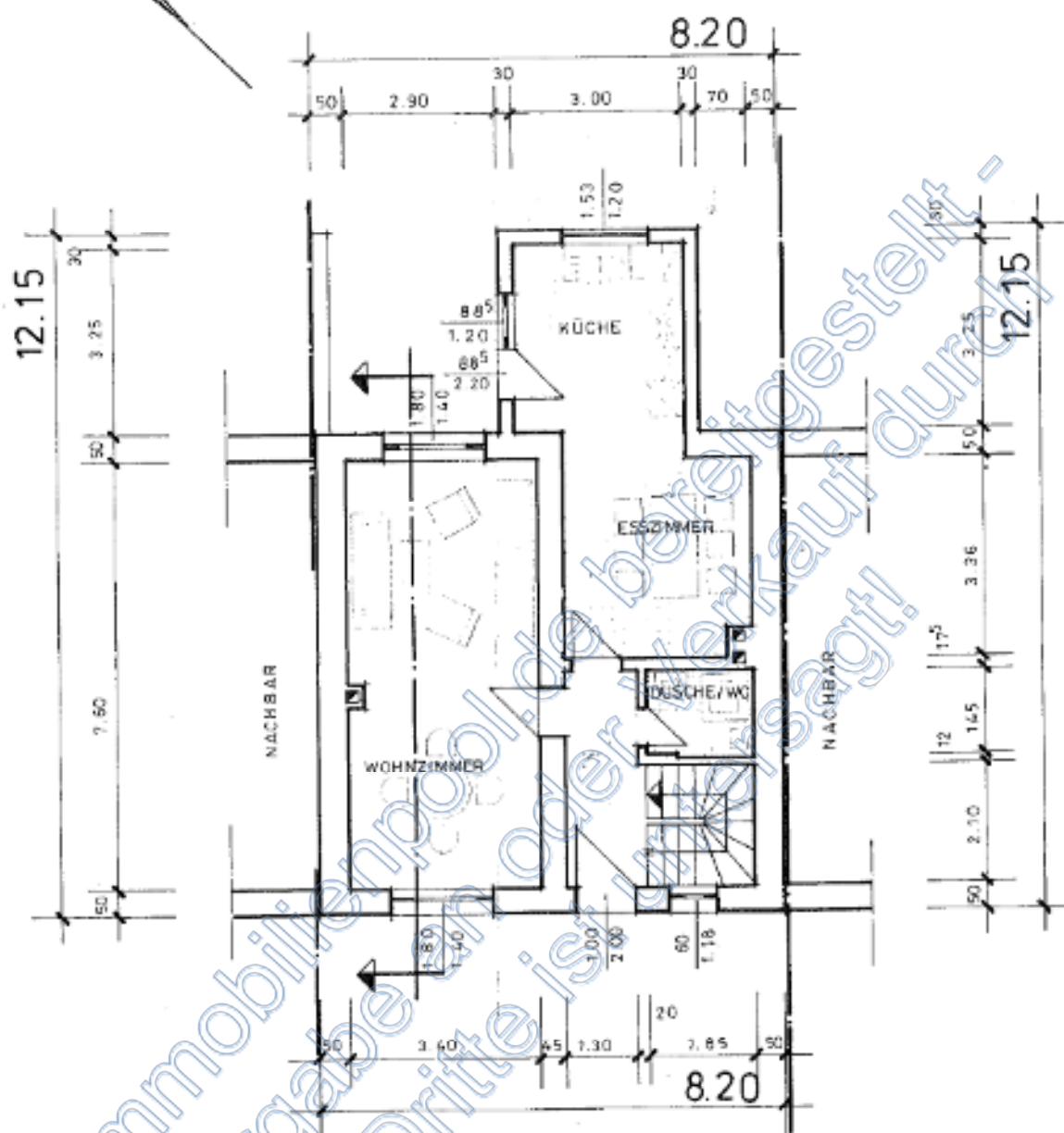
Verzeichnis der Anlagen

7.1.

Bestandsskizzen/Berechnungen

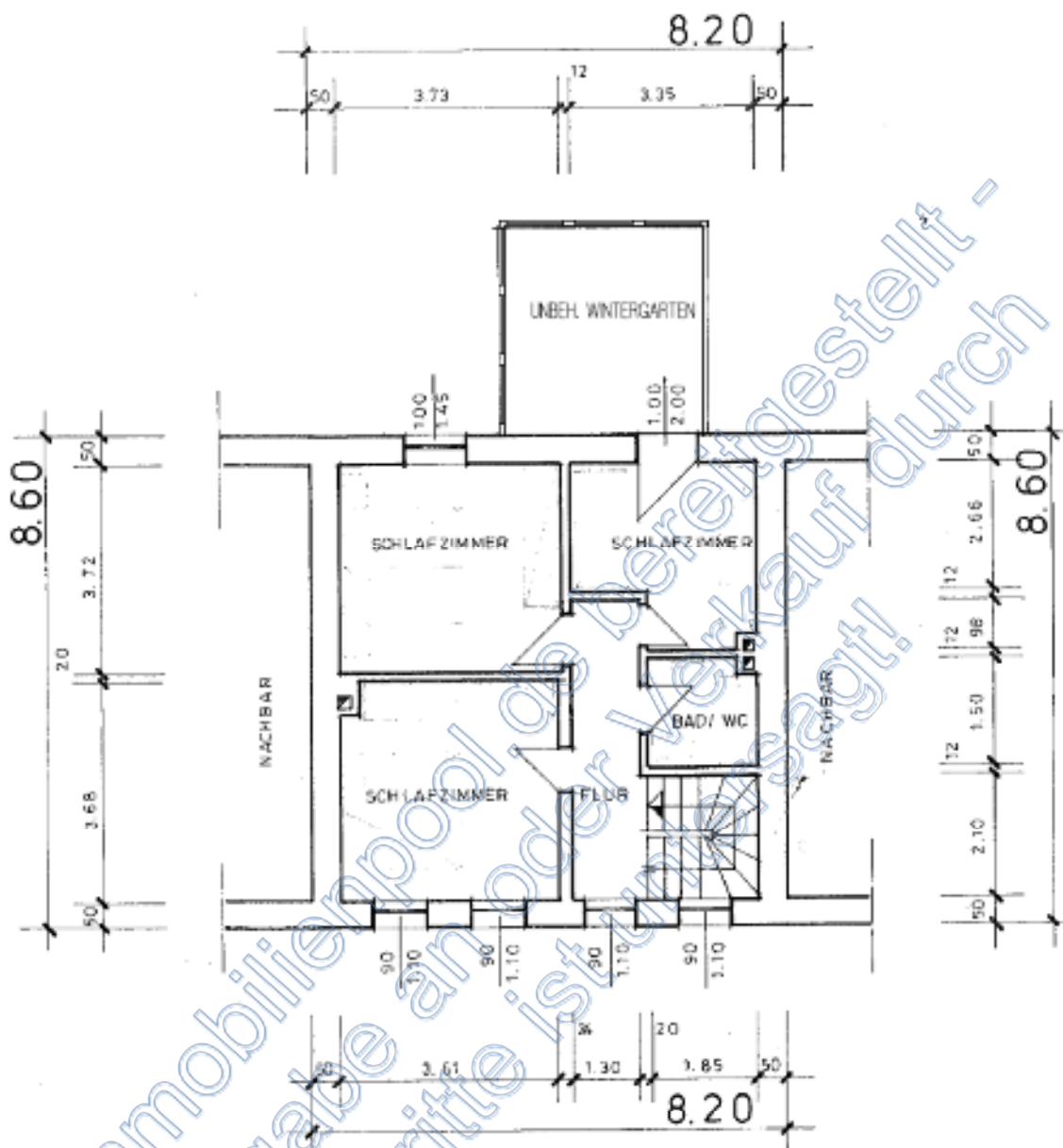
**KELLERGESCHOSS**

Aktz: 2376 b.



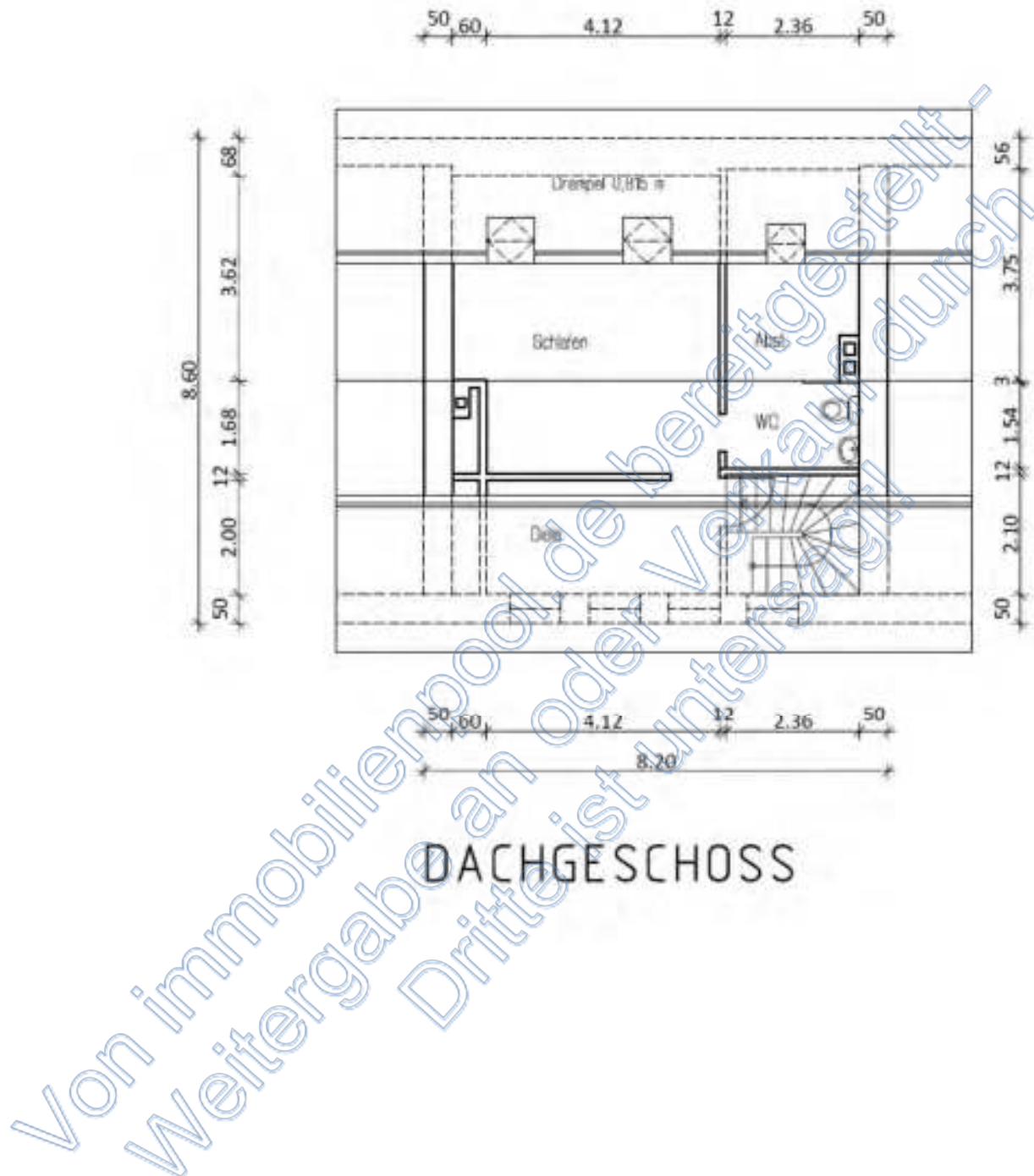
ERDGESCHOSS

Aktz: 2376 b.

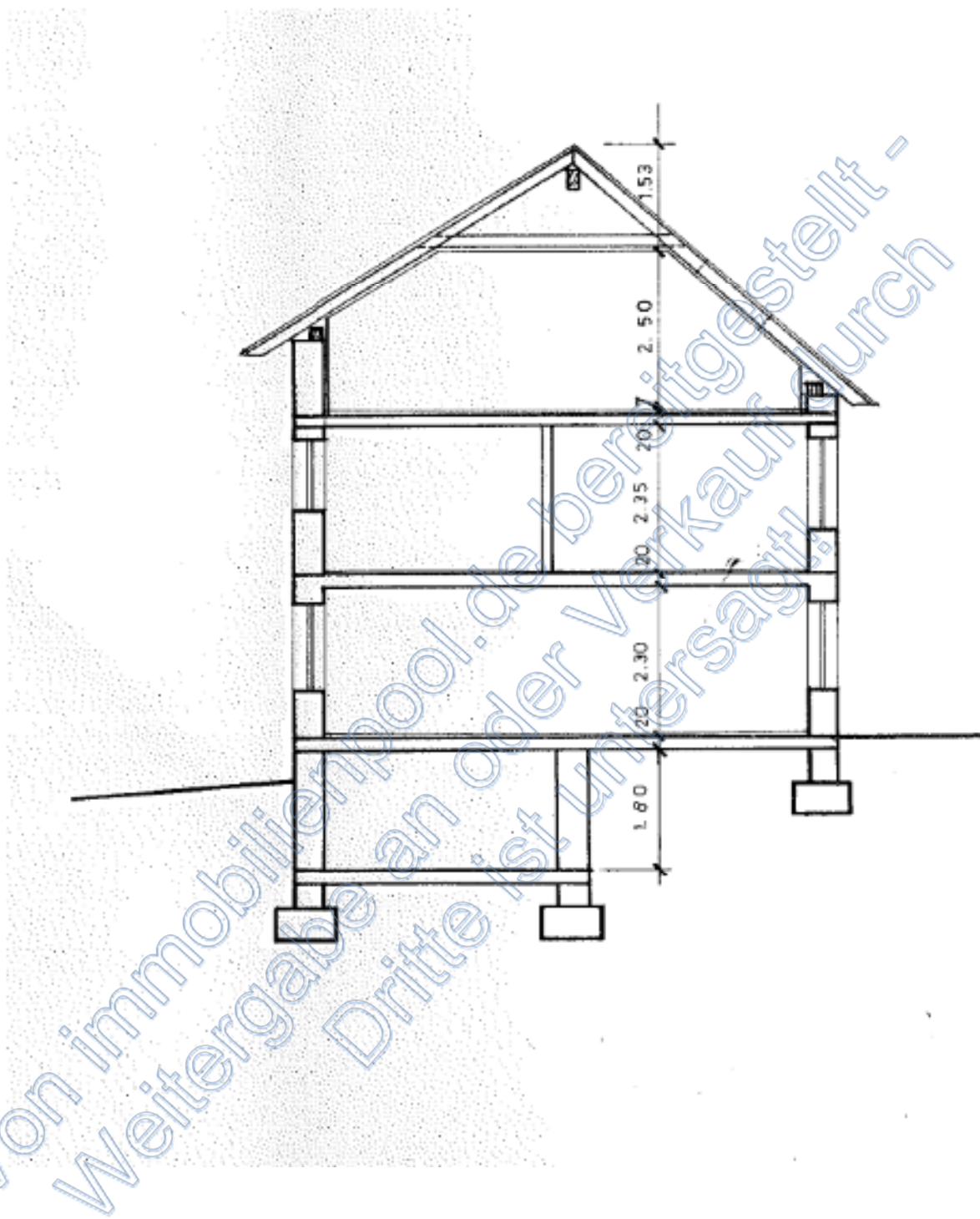


OBERGESCHOSS

Aktz: 2376 b.



Aktz: 2376 b.



Aktz: 2376 b.

WOHNFLÄCHE

Erdgeschoss

Wohnen	(3,400 * 7,600 - 0,400 * 0,550)	*	0,97	=	24,85 m ²
Küche	3,250 * 3,000	*	0,97	=	9,46 m ²
Essen	(3,360 * 3,350 - 0,420 * 0,550)	*	0,97	=	10,69 m ²
Du/WC	1,450 * 1,850	*	0,97	=	2,60 m ²
Abst. Unter Treppe	1,000 * 1,500	*	0,97	=	1,46 m ²
Flur	1,300 * 3,670	*	0,97	=	4,63 m ²
Wohnfläche EG gesamt				=	53,69 m ²

Obergeschoss

Schlafen	3,730 * 3,720	*	0,97	=	13,46 m ²
Schlafen	(3,610 * 3,680 - 0,420 * 0,550)	*	0,97	=	12,66 m ²
Schlafen	(2,660 * 3,350 + 1,100 * 1,850 - 0,360 * 0,300)	*	0,97	=	10,51 m ²
Bad/WC	(1,500 * 1,850 - 0,360 * 0,300)	*	0,97	=	2,59 m ²
Flur	1,300 * 4,820	*	0,97	=	6,08 m ²
unbeh. Wintergarten	3,450 * 3,645	*	0,5	=	6,29 m ²
Wohnfläche OG gesamt				=	51,59 m ²

Dachgeschoss

Schlafen	4,120 * 1,680				
	+ 4,720 * 3,620				
	- 4,720 * 0,220				
	- 4,720 * 1,190 / 2				= 20,16 m ²
WC	1,540 * 1,940				= 2,99 m ²
Abstell.	3,750 * 1,940				
	- 0,350 * 0,800				
	- 1,940 * 0,340				
	- 1,940 * 1,190 / 2				= 5,18 m ²

Aktz: 2376 b.

Diele	4,120 * 2,000		
-	4,120 * 0,400		
-	4,120 * 1,190 / 2		= 4,14 m ²
Wohnfläche DG gesamt		=	32,47 m²
Wohnfläche gesamt		=	137,75 m²

BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE

Kellergeschoss	4,600 * 8,200	=	37,72 m ²
Erdgeschoss	12,150 * 8,200		
-	1,200 * 3,550		
-	3,400 * 3,550	=	83,30 m ²
Obergeschoss	12,150 * 8,200		
-	1,200 * 3,550		
-	3,400 * 3,550	=	83,30 m ²
Dachgeschoss	8,600 * 8,200	=	70,52 m ²
Bruttogrundrissfläche gesamt		=	237,12 m²

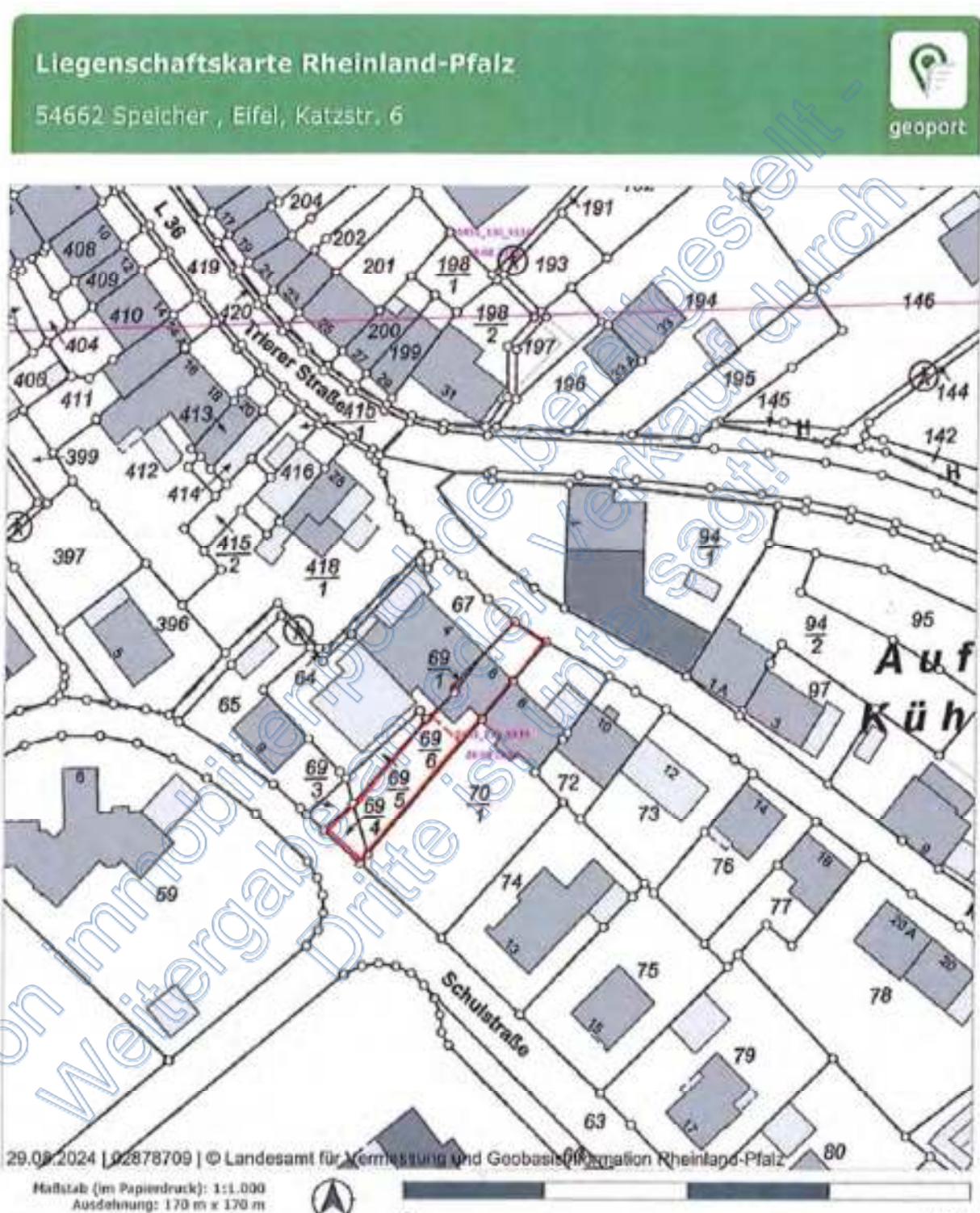
Aufgestellt: Speicher im Juni 2024



Aktz: 2376 b.

7.2.

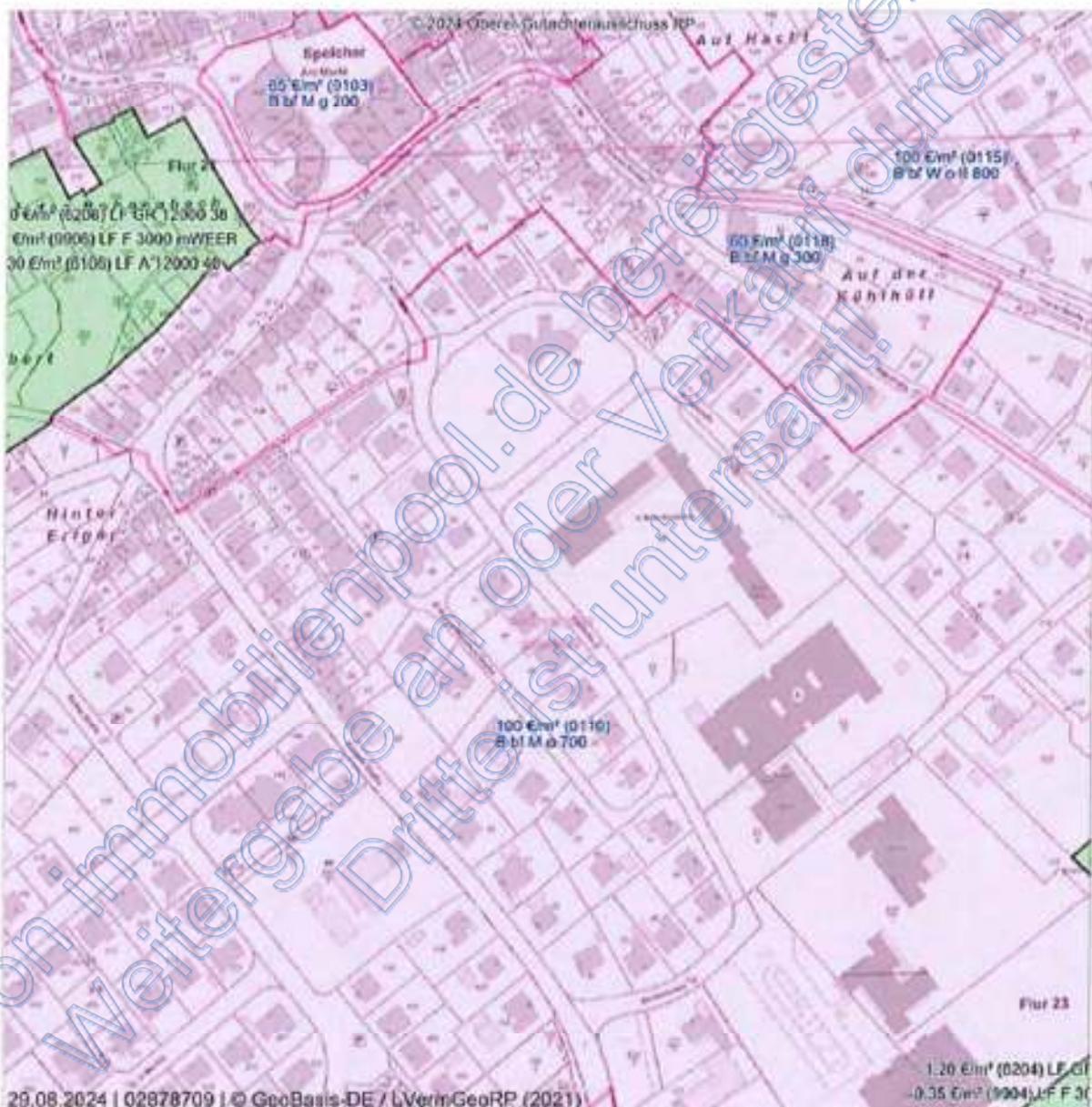
Lageplan (Auszug), Bodenrichtwertauskunft



Aktz: 2376 b.

Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz

54662 Speicher, Eifel, Katzstr. 6



29.08.2024 | 02878709 | © GeoBasis-DE / LVerInGeoRP (2021)

Maßstab (im Papierdruck): 1:3.000
Ausdehnung: 510 m x 510 m



300 m

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen
Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Würzburg, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartenendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 1:10.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Aktz: 2376 b.

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Anlage „Erläuterungen“



RheinlandPfalz

Gesetzliche Bestimmungen

Im Auszug aus den Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte zum jeweiligen Wertermittlungsjahrgang angegeben. Diese Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von zuständigen Gutachterausschuss für Grundstücke nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschusseinstellung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach Ihren Grundstückskennzeichen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend zusammenhängt und für die im Wesentlichen gleicher allgemeiner Wertzufluss (§ 7 ImmoWertV) vorliegt. Er ist in Euro bewertet auf den Grundstücksmaßen des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstückskennzeichen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hinweise

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich des Grundstückszustandes – wie Erschließungs- und Erschließungsbefreiungszustand, Erschließungsbefreiungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsort, Bodeneigenschaften, Entwicklungszustand usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. Der Erschließungsbefreiungszustand wird, i. R. nicht durch ein Zustandsmerkmal in der Bodenrichtwertbeschreibung erläutert. In diesem Falle bezieht sich die Angabe der Erschließungsbefreiung auf einen durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen bzw. bei sehr inhomogenen Zuständen auf den überwiegend vorherrschenden Erschließungsbefreiungszustand in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen im Bereich eines einzelnen Grundstücks sind im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Bei Bedarf kann nach § 193 Baugesetzbuch von den Antragstellernichtigen ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden. Ansprüche – vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Bauregellungsbefehlen oder Landwirtschaftsbehörden – können wieder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden.

Darstellung

Die Bodenrichtwertkarte enthält neben der Abgrenzungsgrenze der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertzone) die zugehörige Bodenrichtwertnummer. Die Bodenrichtwertdefinition enthält die Bodenrichtwertnummer, den Bodenrichtwert und die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert wird durch die wesentlichen wirtschaftenden Zustandsmerkmale definiert.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1		Bodenrichtwert in Euro/m ²					Nummer der Bodenrichtwertzone		
Beispiel:		260 Euro/m ²					(3050)		

Zeile 2	Entwicklungs- zustand	Behaup- tungs- rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bau- weise	Gesamt- quali- tät	Maß der baulichen Nutzung	Grund- stücksmasse	Erschließungs- verhältnisse	Verkehrszustand der Sanierungs- oder Entwicklungs- maßnahmen
Beispiel:	B	bf	M	d	II	WGZ 2:00	600	ERWE+	GU

Entwicklungszustand:

B = Baureifes Land

R = Rohbauland

E = Bauernwertungsland

Beitragsrechlicher Zustand:

bf = beitragsfrei

erf = erschließungsbetrags-festenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

ebp = erschließungsbetrags-festenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV:

W = Wohnbaufläche

G = Gewerbliche Baufläche

WA = Allgemeines Wohngebiet

GE = Gewerbegebiet

WB = Besonderes Wohngebiet

GI = Industriegebiet

WR = Reines Wohngebiet

WS = Kleinsiedlungsgebiet

S = Sonderbaufläche

M = Gemischte Baufläche

SO = Sonstiges Sondergebiet

MD = Dorfgebiet

SE = Sondergebiet Erholung

MDW = Dörfliches Wohngebiet

MI = Mischgebiet

MK = Kemptgebiet

GB = Baufläche für Gemeinbedarf

MU = Urbane Gebiet

Aktz: 2376 b.

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Anlage „Erläuterungen“



RheinlandPfalz

Bauweise:	o	= offene Bauweise
	g	= geschlossene Bauweise
	s	= abweichende Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:		
Geschosszahl (GEZ):	II	= (räumische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ):	WGFZ 0,40	= die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Dachfläche 0,40) der Grundstücksfläche
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ):	WGZRZ 0,00	= die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ):	WBMZ 4,0	= z.B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche
Grundstücksmaße:		
Grundstücksfläche:	600	= 600 m ² Grundstücksfläche
Grundstückslänge:	T 30	= 30 m Grundstückslänge
Grundstücksbreite:	B 20	= 20 m Grundstücksbreite
Erschließungsverhältnisse:	ERVE+	= gut
	ERVE-	= schlecht
Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmöglichkeit:		
Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsbereich oder Entwicklungsbereich	SU	= sanierungsfähiger Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	SB	= sanierungsbefreiter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EU	= entwicklungsunbefreiter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EB	= entwicklungsbefreiter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung

Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen

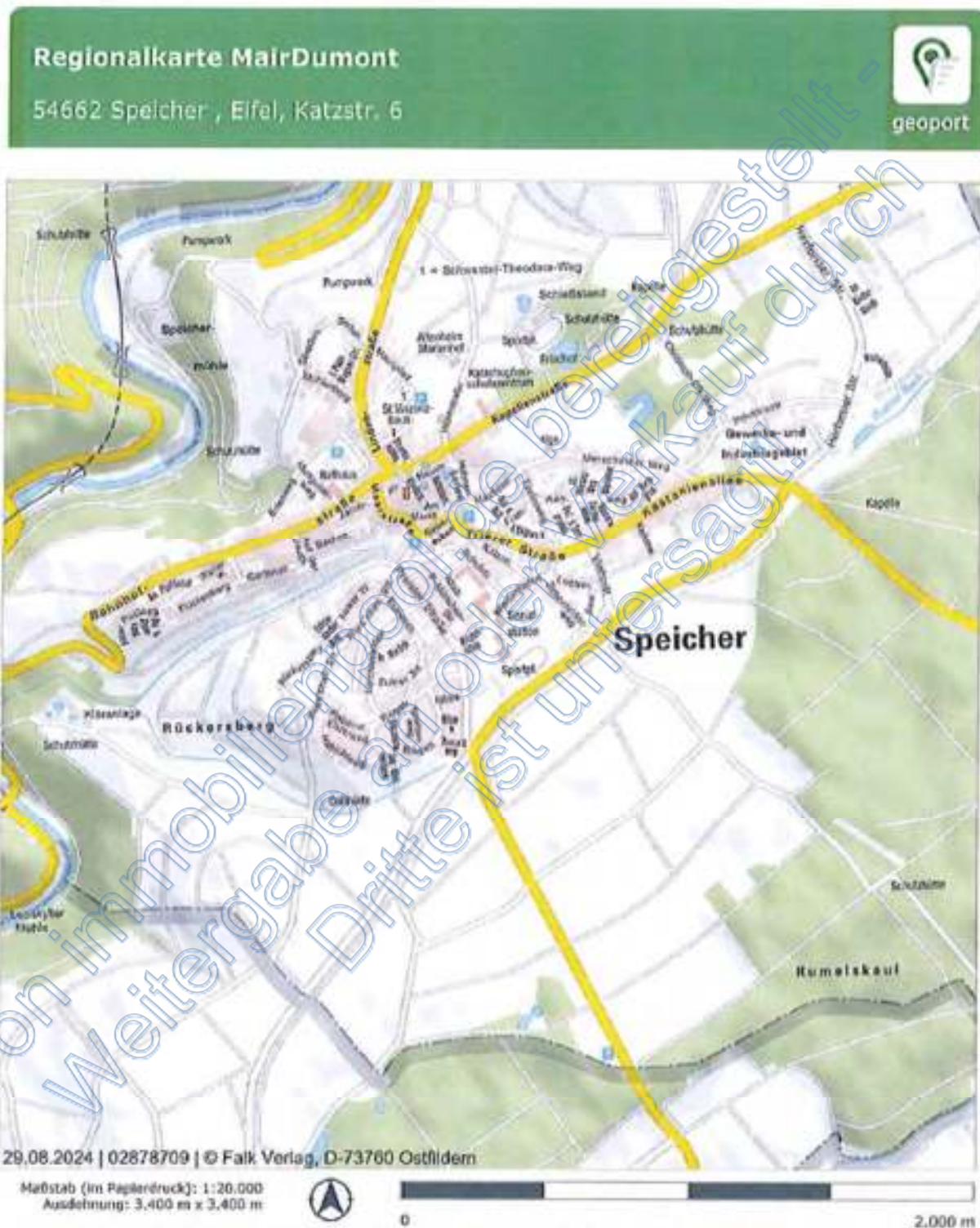
Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1		Bodenrichtwert in Euro/m ²		Nummer der Bodenrichtwertzone				
Beispiel		3.000 €/m ²		(2010)				
Zeile 2	Entwicklungszustand	Nutzungszustand	Grundstücksfläche	Ackerzahl	Aufwuchs	Wegeerschließung	Gütekasse	Hängigkeit
Beispiel	LF	WG	1000	mA	mWEER	dWEER	d	HL
Entwicklungszustand: LF								
Nutzungszustand:								
A = Acker	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft							
GR = Grünland								
F = Erwerbswirtschaftliche Fläche								
KUP = Kurzzeitkreisplantagen/Agroforst								
Entwicklungszustand: SF								
Nutzungszustand:								
SK = Sanierte Flächen	= Anbaufläche für Sonderkulturen							
PS = Privates Grünfläche	= Erweitergartenanbaufläche							
FGA = Freizeitgartenfläche	= Weingärten							
SPO = Spontanfläche	= Urland, Geringwald, Bergweide, Moor							
FF = Friedhof								
LG = Liegenschaft								
GF = Gemeindebedarfsfläche (kein Bauland)								
Grundstücksfläche: 5000 m ²	= 5000 m ² Grundstücksfläche							
Ackerzahl bzw. Grünlandzahl: AGZA 45 bzw. GRZA 45	= je nach Nutzung, Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, z. B. Ackerzahl von 45							
Aufwuchs: mA	= mit Aufwuchs; kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs							
Wegeerschließung: mWEER	= erschlossen							
Gütekasse: g	= gute Gütekasse	dWEER						
	= durchschnittliche Gütekasse							
	= mäßige Gütekasse							
Hängigkeit: FL	= Flachlage bis 30 % Steigung							
(nur bei Weingärten)	STL = Steillage von 30 % bis 50 % Steigung							
	STBL = Steillage über 50 % Steigung							

Aktz: 2376 b.

7.3.

Übersichtskarte



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herzugegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
HAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Aktz: 2376 b.

9.

Fotos



Vorderansicht



Detail Pkw-Stellplatz

Aktz: 2376 b.



Detail Zuwegung



Rückansicht

Aktz: 2376 b.



Rückansicht



Rückansicht, Brandschaden Nachbargebäude vom 23.05.2024

Aktz: 2376 b.



Detail Garten



Detail Kelleraußentreppe

Aktz: 2376 b.

Innenansicht Keller

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

Innenansicht Keller

Aktz: 2376 b.



Detail Öllager



Detail Heizung

Von immobilienspool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Aktz: 2376 b.



Detail Kelleraußentreppen



Detail Hauseingang

Aktz: 2376 b.



Detail Treppe zum OG

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

Detail Waschbecken und Waschmaschinenstellplatz

Aktz: 2376 b.



Detail WC

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

Innenansicht Esszimmer

Aktz: 2376 b.

Detail Decke



Innenansicht Küche

Aktz: 2376 b.

Von immobilienpod.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Innenansicht Raum mit Ausgang zum Garten

Innenansicht Wohnzimmer

Aktz: 2376 b.

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

Innenansicht Wohnzimmer

Innenansicht Wohnzimmer

Aktz: 2376 b.



Detail Treppe zum OG



Innenansicht Flur OG

Aktz: 2376 b.



Innenansicht Bad mit Badewanne



Detail WC

Aktz: 2376 b.



Innenansicht Zimmer



Innenansicht Zimmer

Aktz: 2376 b.

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

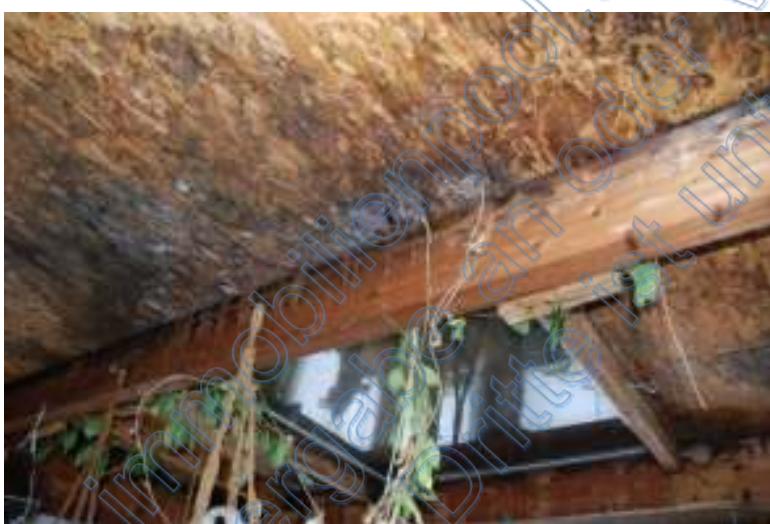
Innenansicht Wintergarten

Innenansicht Wintergarten

Aktz: 2376 b.



Detail Feuchtigkeitsschäden



Detail Dach, undicht, Feuchtigkeitsschäden

Aktz: 2376 b.



Detail Tür Zimmer – Wintergarten mit Stufe



Detail Feuchtigkeitsschäden

Aktz: 2376 b.



Detail Feuchtigkeitsschäden, Tapete löst sich



Detail Zimmertür, schadhaft

Vor Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Aktz: 2376 b.

Innenansicht Zimmer



Detail Decke

Aktz: 2376 b.

Innenansicht Zimmer

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

Innenansicht Zimmer

Aktz: 2376 b.

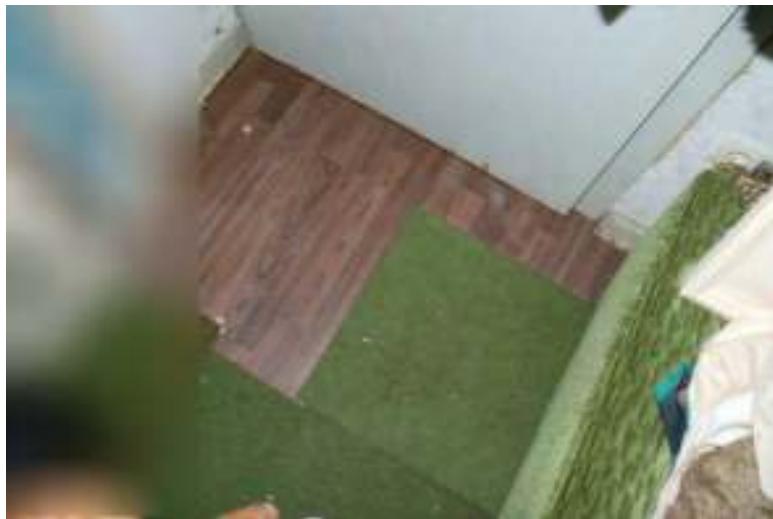


Detail Decke

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

Detail Fußboden

Aktz: 2376 b.



Detail Fußboden



Detail Treppe zum DG

Von immoblienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Aktz: 2376 b.

Detail Decke über Treppenhaus, fehlende Verkleidung



Detail Zugang zum DG

Aktz: 2376 b.

Innenansicht Diele



Detail Dachschräge

Aktz: 2376 b.



Detail Drempel



Detail Zugang zum Schlafzimmer

Aktz: 2376 b.

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

Innenansicht Schlafzimmer

Detail Dachflächenfenster

Aktz: 2376 b.



Detail fehlende Verkleidung



Detail Decke, Verkleidung löst sich

Aktz: 2376 b.



Zugang zum WC



Detail WC und Waschbecken

Aktz: 2376 b.



Innenansicht Abstellraum



Detail Fußboden, Feuchtigkeitsschäden durch Löschwasser bei Brand vom Dachstuhl im Nachbargebäude

Aktz: 2376 b.



Innenansicht Abstellraum nach Dachstuhlbrand Nachbargebäude



Detail Dachflächenfenster

Aktz: 2376 b.



Detail Dachschräge, Nut- und Federbretter teilweise entfernt



Detail Dämmung