

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

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.



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



berufender Ingenieur **Eric Mathey, M.Eng.**
Mitgl. 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 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 €

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 Marktwertermittlung 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 jedweder 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 m²
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 21.840,00 €
Wert je m² ohne BoGs 60,00 €
Das sind 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 65.300,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung -18.500,00 €

2.1.3. Ertragswertermittlung

Wohnfläche 137,50 m²
Rohertragsansatz 4,00 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten 37,60 %
2.481,91 €
18,05 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz 2,00 %
BoGs der Ertragswertermittlung -19.000,00 €
Ertragswert 63.000,00 €
Rohertragsfaktor 12,69 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite 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 (m²)
Summe Flurstücke	364,00 m²		

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 (m²)
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 m²

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 m²

Wohn- bzw. Geschäftslage

Stadtkern

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

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 unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.8.

Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wert-relevant jeweils bei den besonderen objektspezifi-schen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksich-tigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. be-günstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindun-gen, 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 Abtei-lung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausge-gangen, 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 Baugenehmi-gung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die for-melle und materielle Legalität der vorhandenen nutz-baren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

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	- Architektur: einfach - Funktion/Zuschnitt: einfach - Veräußlichkeit: 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

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

4.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Dachgeschossdecke	Kehlbalkendecke
Dachgeschosstreppe	Holzstiege
Dachgeschosstreppengeländer	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 Kelleraußentreppe 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.

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 m²

4.1.8.1.1.

Ausstattung:

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

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 Unterhaltungstau

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 Wertermittlungstichtag	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 Innenausbaus, 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 durchgeführten 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

Wertermittlungstichtag

19.11.2024

5.1.

Allgemeines

Definition des Marktwerts
(§ 194 BauGB)

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 Wertermittlungsstichtag (=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.

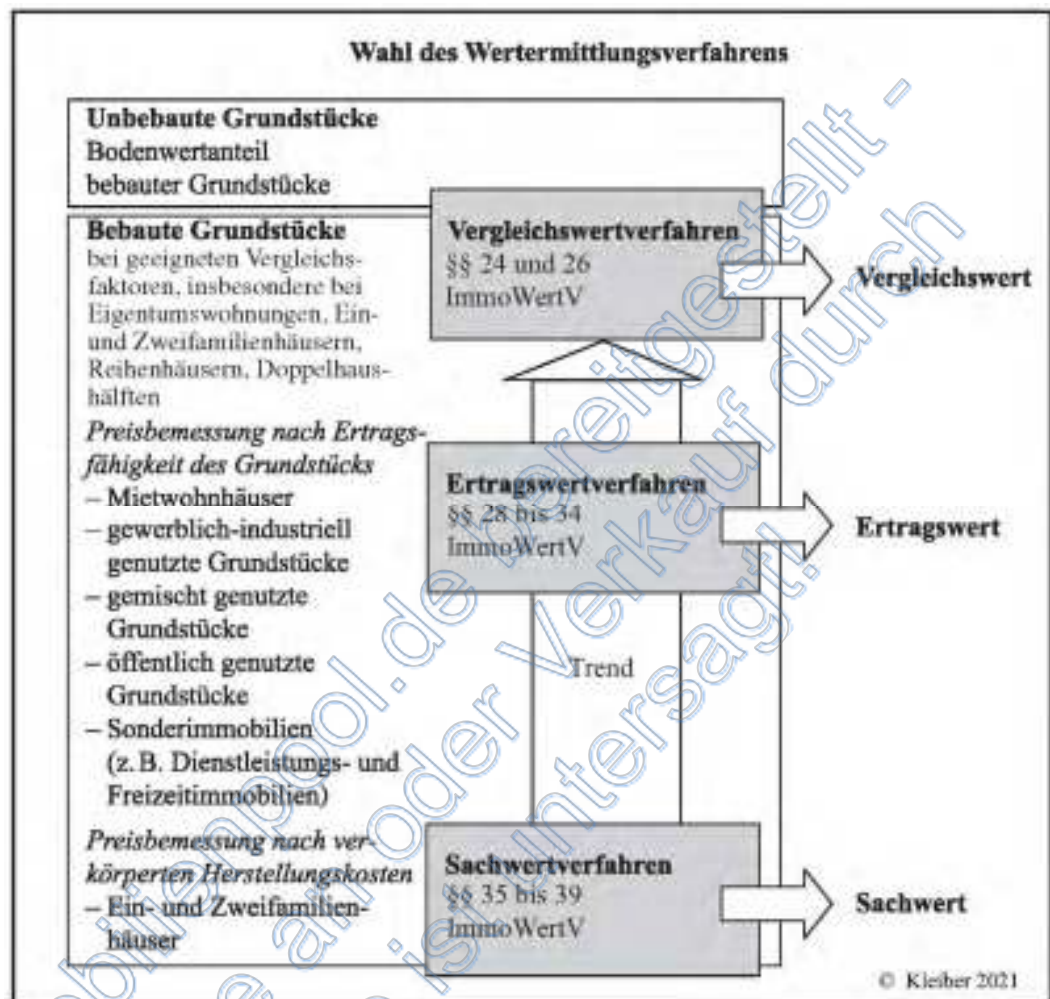
Wertermittlungsgrundlagen

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Aktz: 2376 b.

Ansatz im Gutachten

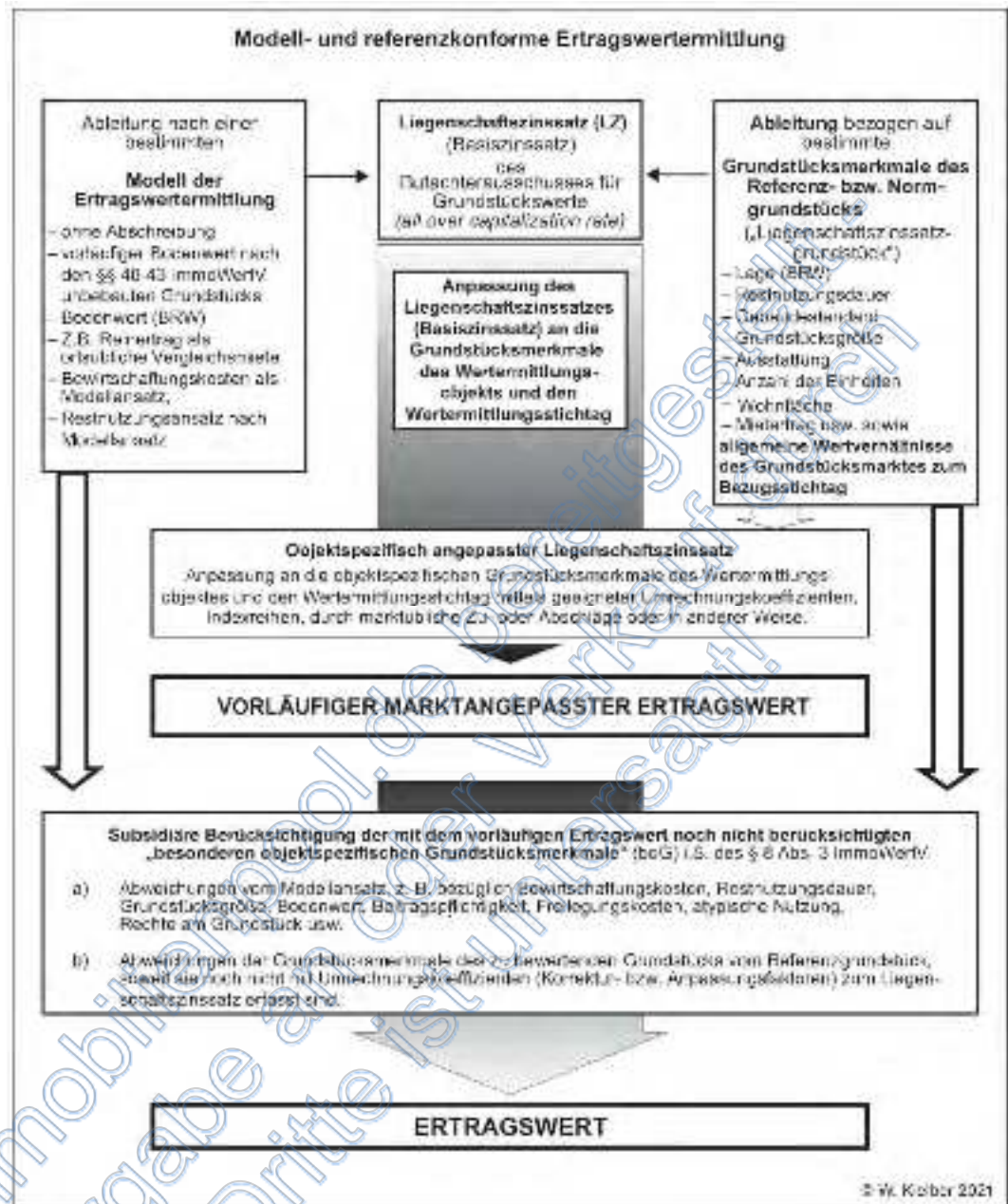
Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

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

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad \text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

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



Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
© Kleiber 2021

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.

	<p>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.</p>
<p>Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)</p>	<p>Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.</p>
<p>Marktüblich erzielbare Erträge</p>	<p>Die Stadt Speicher verfügt über keinen offiziellen Mietpiegel. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der F + B Mietpiegel 2023 und die Mietstatistiken der on-geo GmbH für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.</p> <p>Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.</p> <p>Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag:</p>
<p>Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)</p>	<p>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.</p>

Aktz: 2376 b.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

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 Lagenachteils (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 €/m²

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

Aktz: 2376 b.

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

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

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - älter 32 Jahre 2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Grundstück
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

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

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet 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 Werteeinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

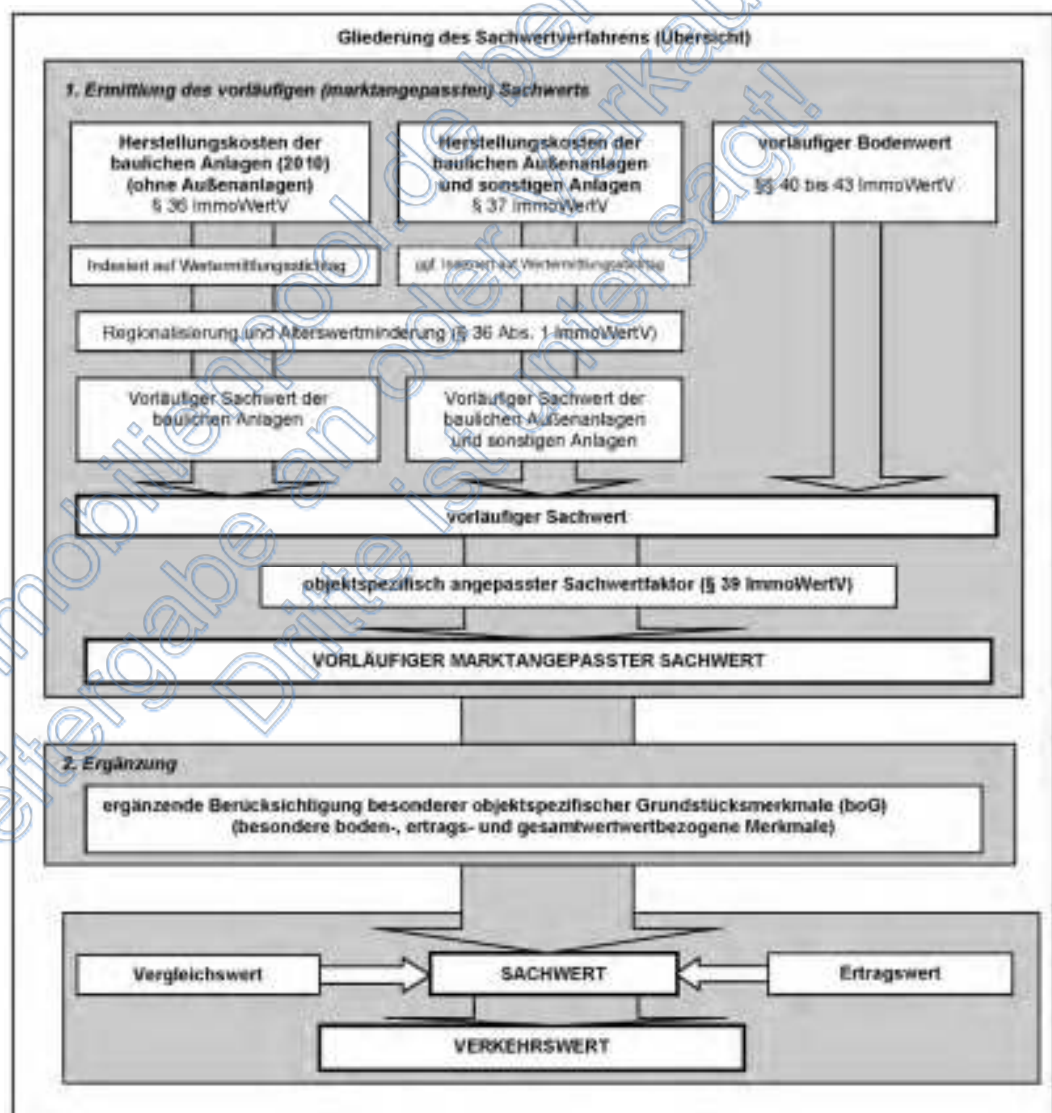
Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

5.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutz-baren 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.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021

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 Wertermittlungssichttag unter Zugrundelegung 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 Wertermittlungssichttag ist der für den Wertermittlungssichttag 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)

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.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, 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 miteinbezogen 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 disponible 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.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

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.

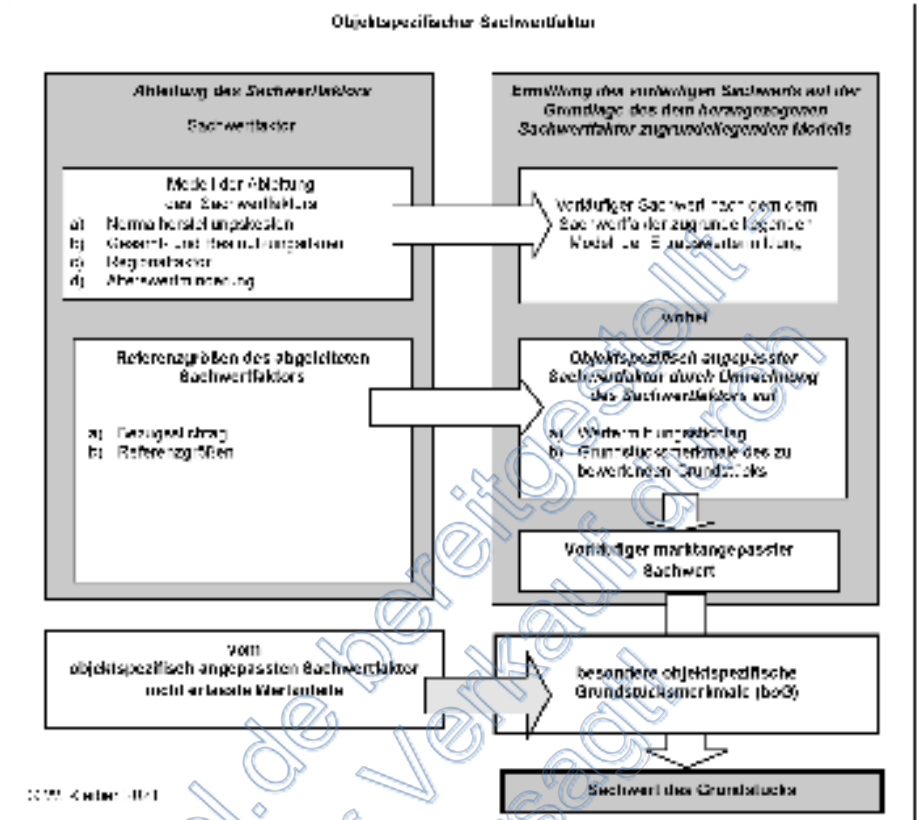
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

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 Wertermittlungstag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

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

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 marktkonformen 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 Teilflächen 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:

5.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 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

erschließungsbeitragsfreies Bauland

4,00 m²

erschließungsbeitragsfreies Bauland

37,00 m²

erschließungsbeitragsfreies Bauland

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 Jahresbetrag €	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 Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

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: Reihemittelhäuser, 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.

Normalherstellungskosten⁶
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

655,68 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Reihennittelhäuser, Typ 3.11 entnommenen 655,68 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A
manueller Korrekturfaktor B
Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 0,90
Korrekturfaktor 0,90
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 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

19.11.2024

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

182,77

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag

$531,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 182,77 / 100 = 970,69 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

230.170,01 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
BGF* Normalherstellungskosten

$237,12 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 970,69 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

230.170,01 €

Gesamtnutzungsdauer⁷

66 Jahre

Restnutzungsdauer⁸

20 Jahre

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 46

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 45

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 18

Aktz: 2376 b.

Alterswertminderungsfaktor	- 160.428,50 €
Entspricht der Wertminderung von (Linear) 69,70 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	
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 46

¹⁰ 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				
		1	2	3	4	5
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	655,68 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	2,17

5.3.4.1.2.3.

Nebenrechnung sonstige Anlagen

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

5.3.4.1.2.4.

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹¹ -
Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- 5 % wegen Wasserschäden Brand Nachbargelände	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 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 €

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 objektspezifischen 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 (<u>ohne</u> 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

Verkehrs- / Marktwert

für das gesamte Grundstück in **54662 Speicher, Eifel**,
Katzstr. 6

Speicher

23
69/1

23
69/4

23
69/6

19.11.2024

65.300,00 €

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.

Architekt Alfred Mathey

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, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwерtermittlung 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, Reguvis 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)

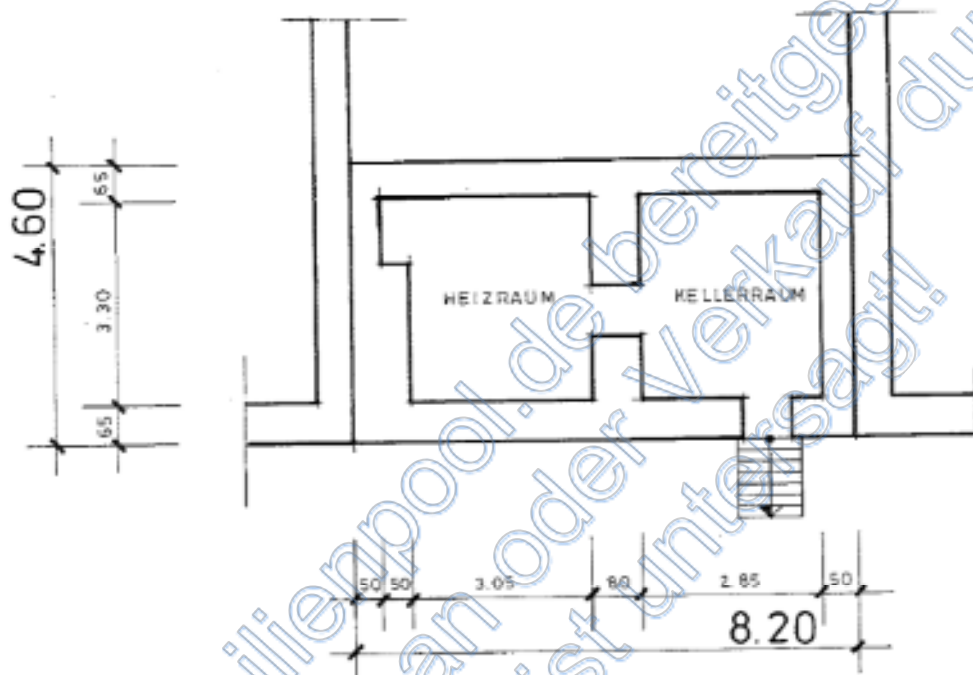
WoFIV

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

Von immobilienpooling bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

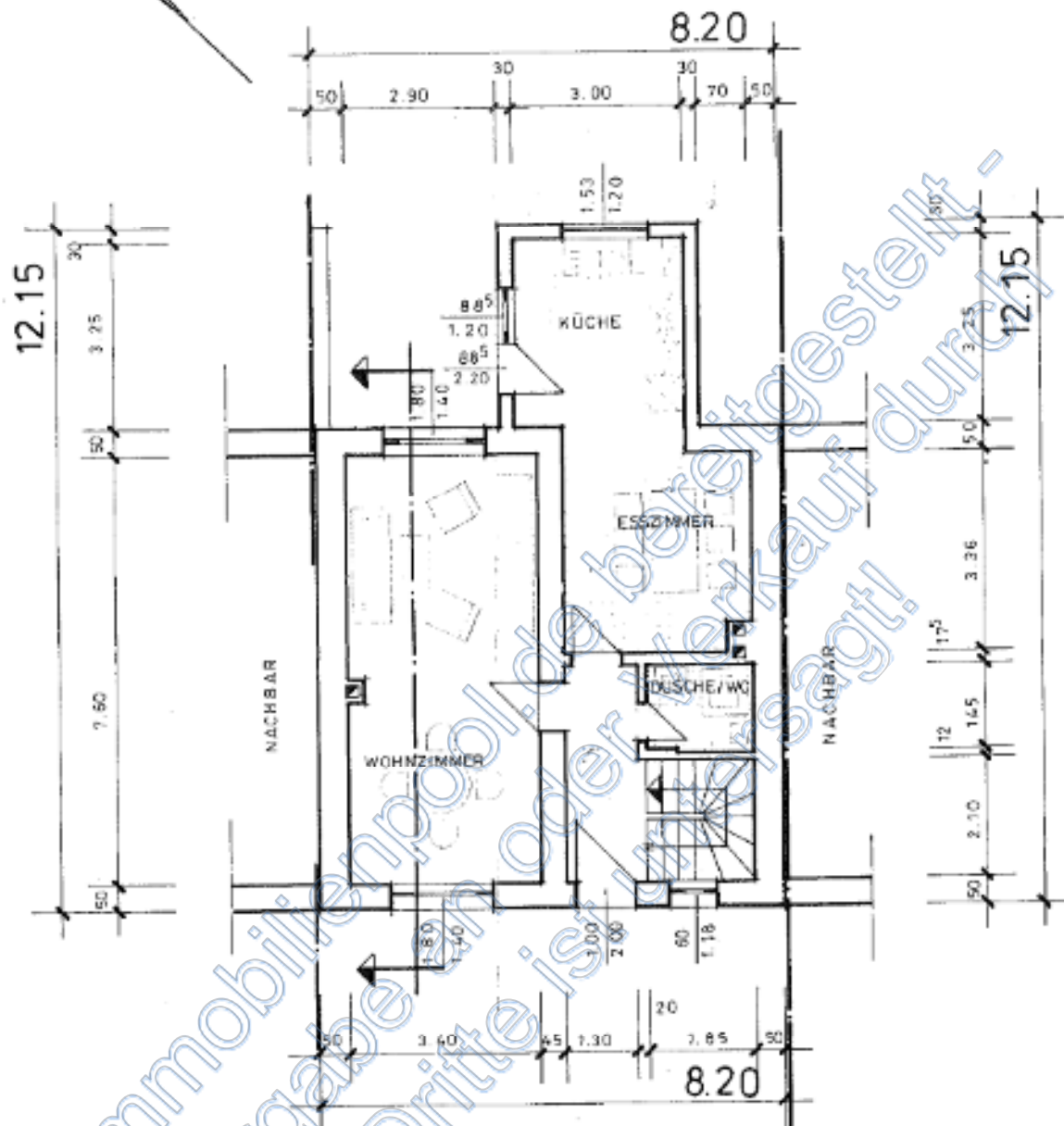
Aktz: 2376 b.

7. Verzeichnis der Anlagen
- 7.1. Bestandsskizzen/Berechnungen



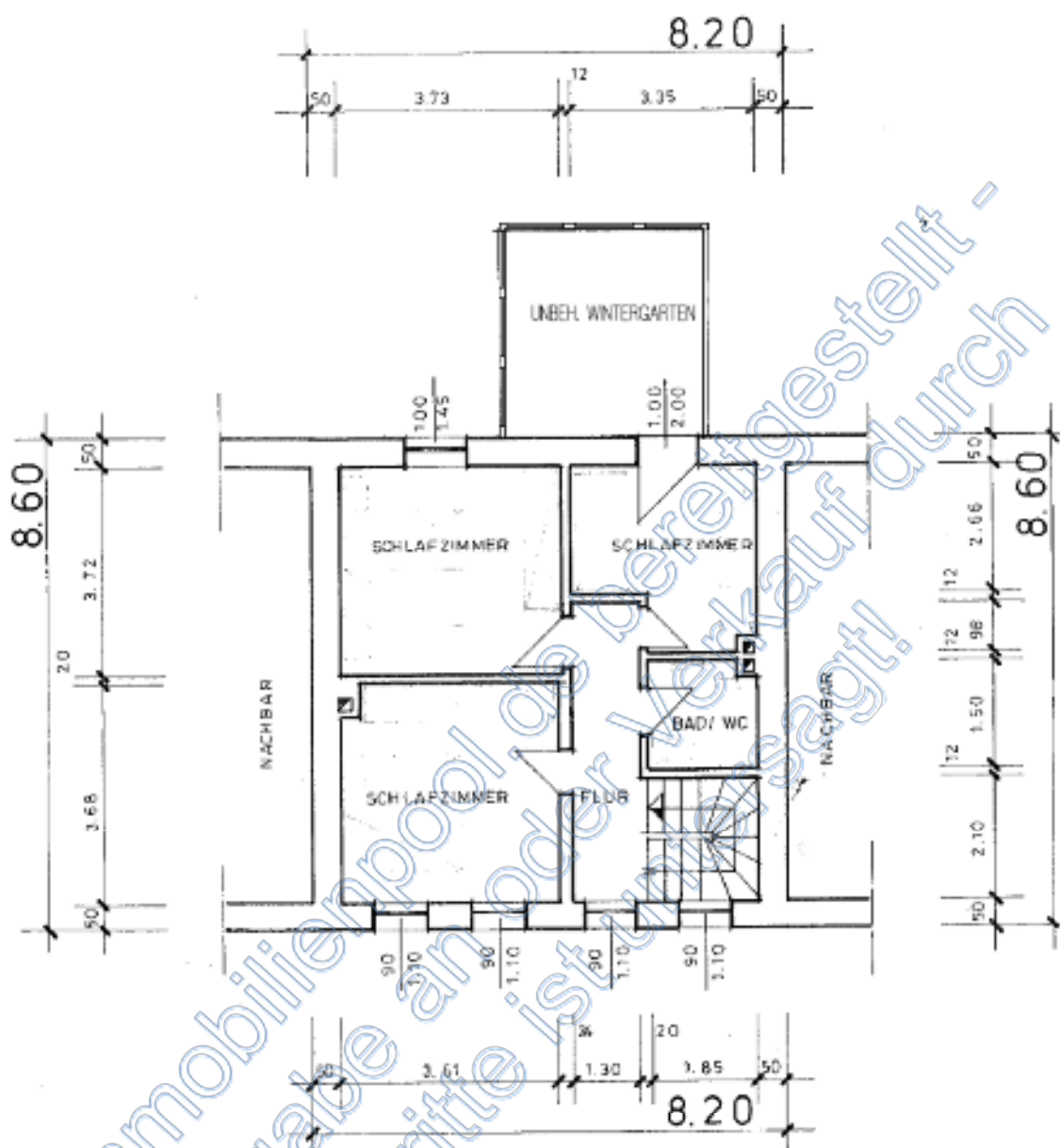
KELLERGECHOSS

Aktz: 2376 b.



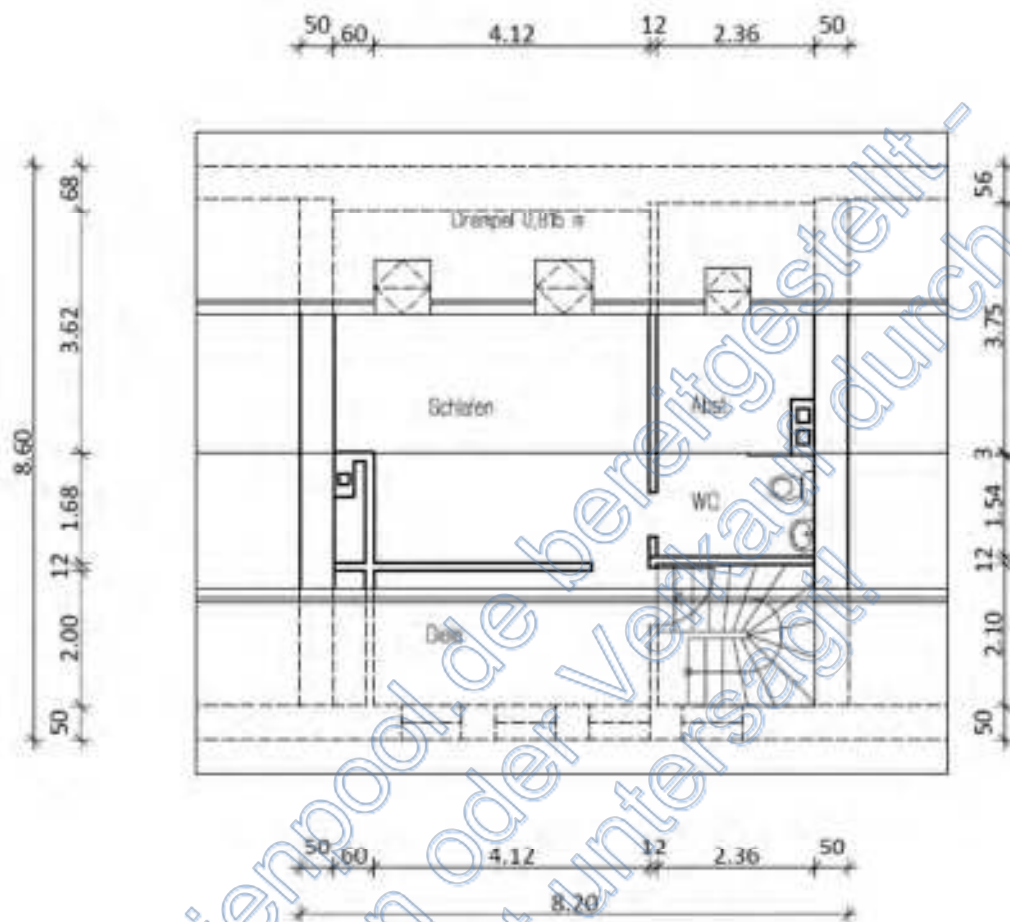
ERDGESCHOSS

Aktz: 2376 b.

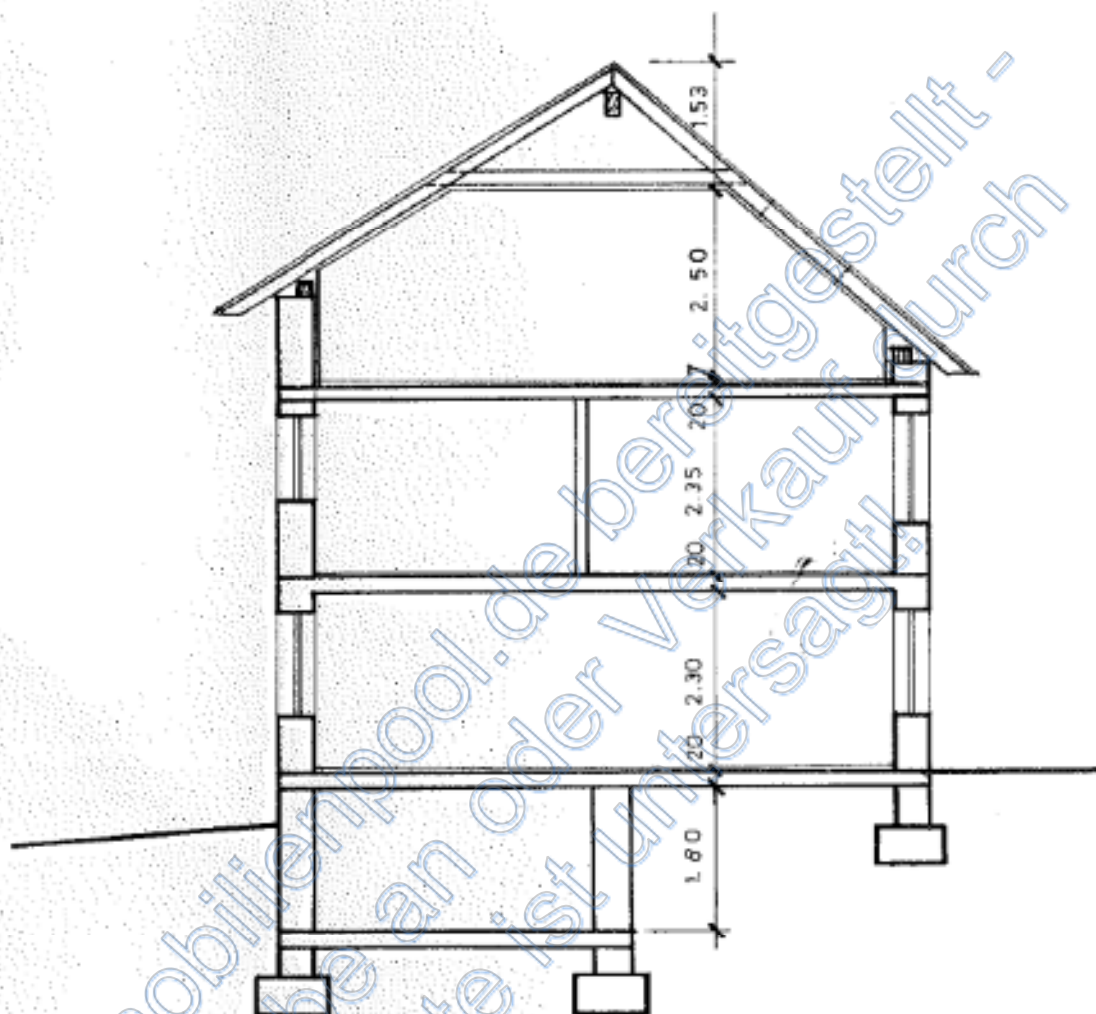


OBERGESCHOSS

Aktz: 2376 b.

**DACHGESCHOSS**

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 m ²
----------------------	------------------------

Wohnfläche gesamt	= 137,75 m²
--------------------------	-------------------------------

BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE

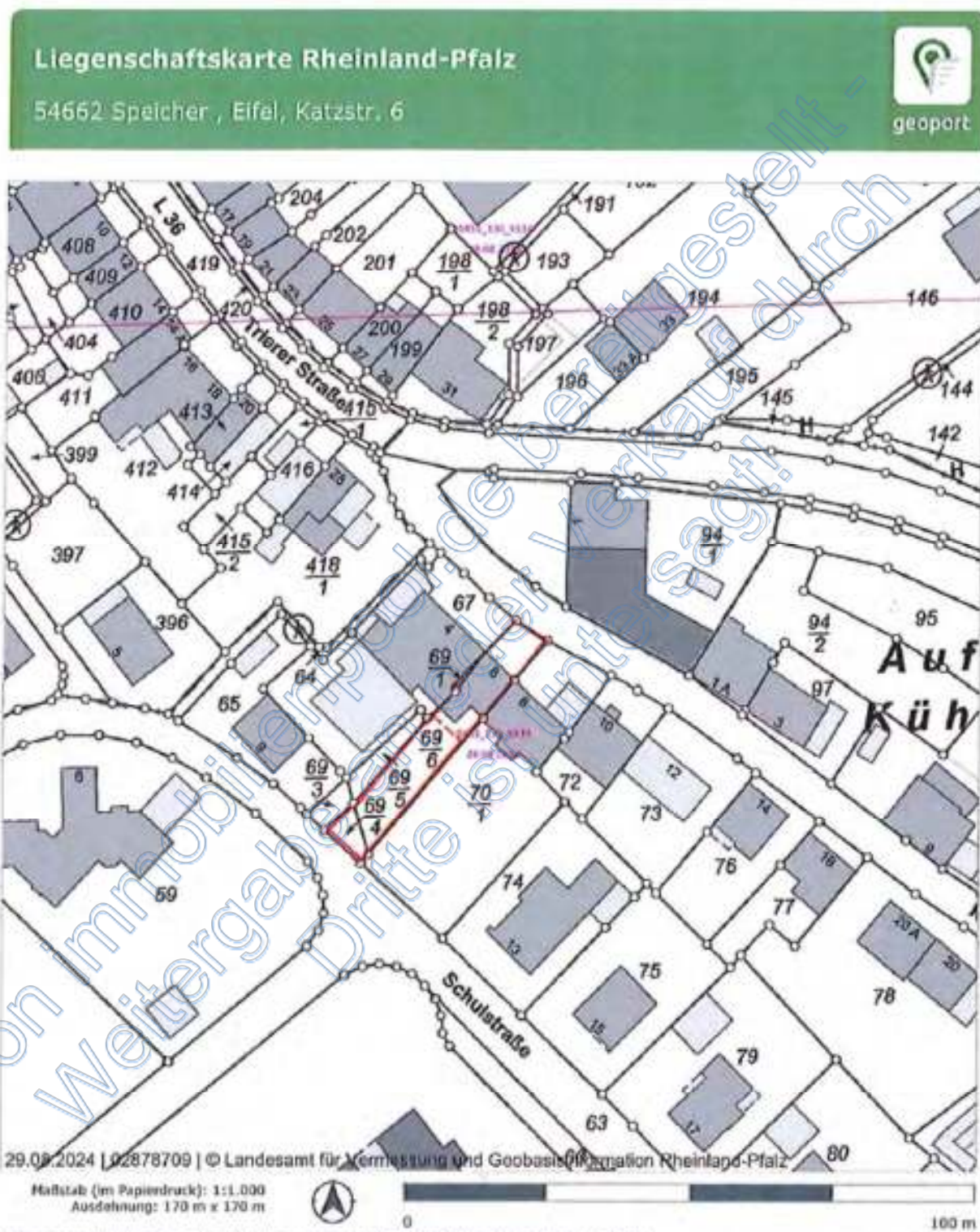
Kellergeschoss	4,600 * 8,200	=	37,72 m²
Erdgeschoss	12,150 * 8,200		
	- 1,200 * 3,550		
	- 3,400 * 3,550	=	83,30 m²
Obergeschoss	12,150 * 8,200		
	- 1,200 * 3,550		
	- 3,400 * 3,550	=	83,30 m²
Dachgeschoss	8,600 * 8,200	=	70,52 m²
Bruttogrundrissfläche gesamt		=	237,12 m²

Aufgestellt: Speicher im Juni 2024



7.2.

Lageplan (Auszug), Bodenrichtwertauskunft



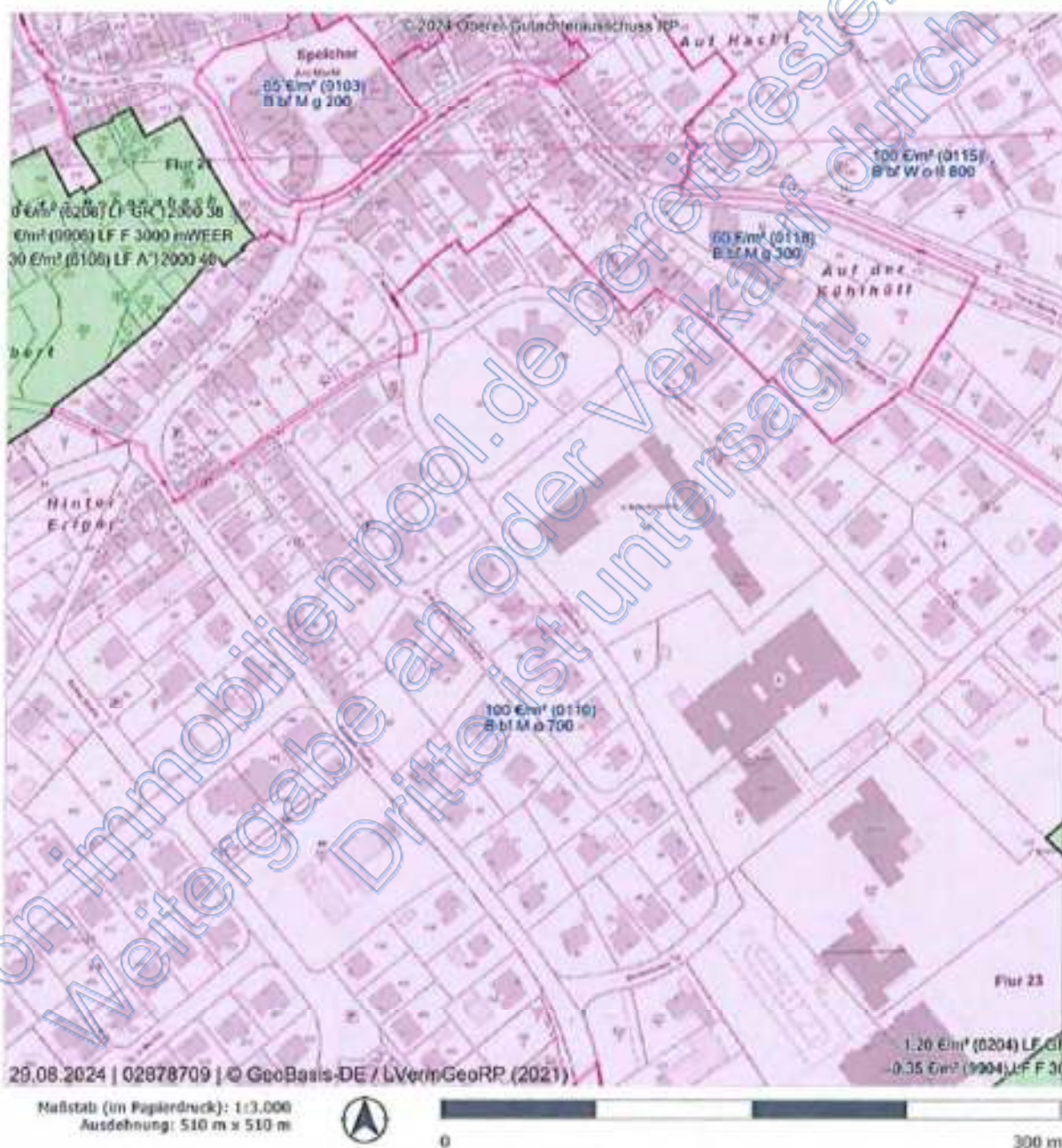
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: August 2024

Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz

54662 Speicher, Eifel, Katzstr. 6



Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem 30.01.01. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Auszug aus den Bodenrichtwerten



Rheinland-Pfalz

Anlage „Erläuterungen“

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 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 übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) angegeben und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu verstehen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hinweise

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

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

Darstellung

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

Bodenrichtwerte für Baufflächen

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

Zeile 1		Bodenrichtwert in Euro/m²					Nummer der Bodenrichtwertzone		
Beispiel:		250 €/m²					(3050)		
Zeile 2	Entwicklungszustand	Beitragsrechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Gemarkungsgestalt	Maß der baulichen Nutzung	Grundstücksmasse	Erschließungsverhältnisse	Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme
Beispiel	B	bf	NI	g	II	WGfZ 2,00	600	ERVE+	SU

Entwicklungszustand:
 B = Baureifes Land
 R = Rohbauland
 E = Baureifungsland

Beitragsrechtlicher Zustand:
 bf = beitragsfrei
 etbf = erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Konstruktionsabgaberecht
 etbp = erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Konstruktionsabgaberecht

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		
M	= Gemischte Baufläche	S	= Sonderbaufläche
MD	= Dorfgebiet	SO	= Sonstiges Sondergebiet
MDW	= Dörfliches Wohngebiet	SE	= Sondergebiet Erholung
MI	= Mischgebiet		
MK	= Kerngebiet	GB	= Baufläche für Gemeinbedarf
MU	= Urbanes Gebiet		

Auszug aus den Bodenrichtwerten



Rheinland-Pfalz

Anlage „Erläuterungen“

Bauweise:	o	= offene Bauweise
	g	= geschlossene Bauweise
	a	= abweichende Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:		
Geschosszahl (GEZ):	II	= (römische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ):	WGfZ 0,40	= die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Deimalzahl 0,40) der Grundstücksfläche
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ):	WGfZ 0,49	= die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ):	WBfMZ 4,0	= z. B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche
Grundstücksmaße:		
Grundstücksfläche:	600	= 600 m² Grundstücksfläche
Grundstückstiefe:	T 30	= 30 m Grundstückstiefe
Grundstücksbreite:	B 20	= 20 m Grundstücksbreite
Erreichungsverhältnisse:	ERVE+	= gut
	ERVE-	= schlecht
Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme:		
Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich	SU	= sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	SB	= sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EU	= entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EB	= entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung

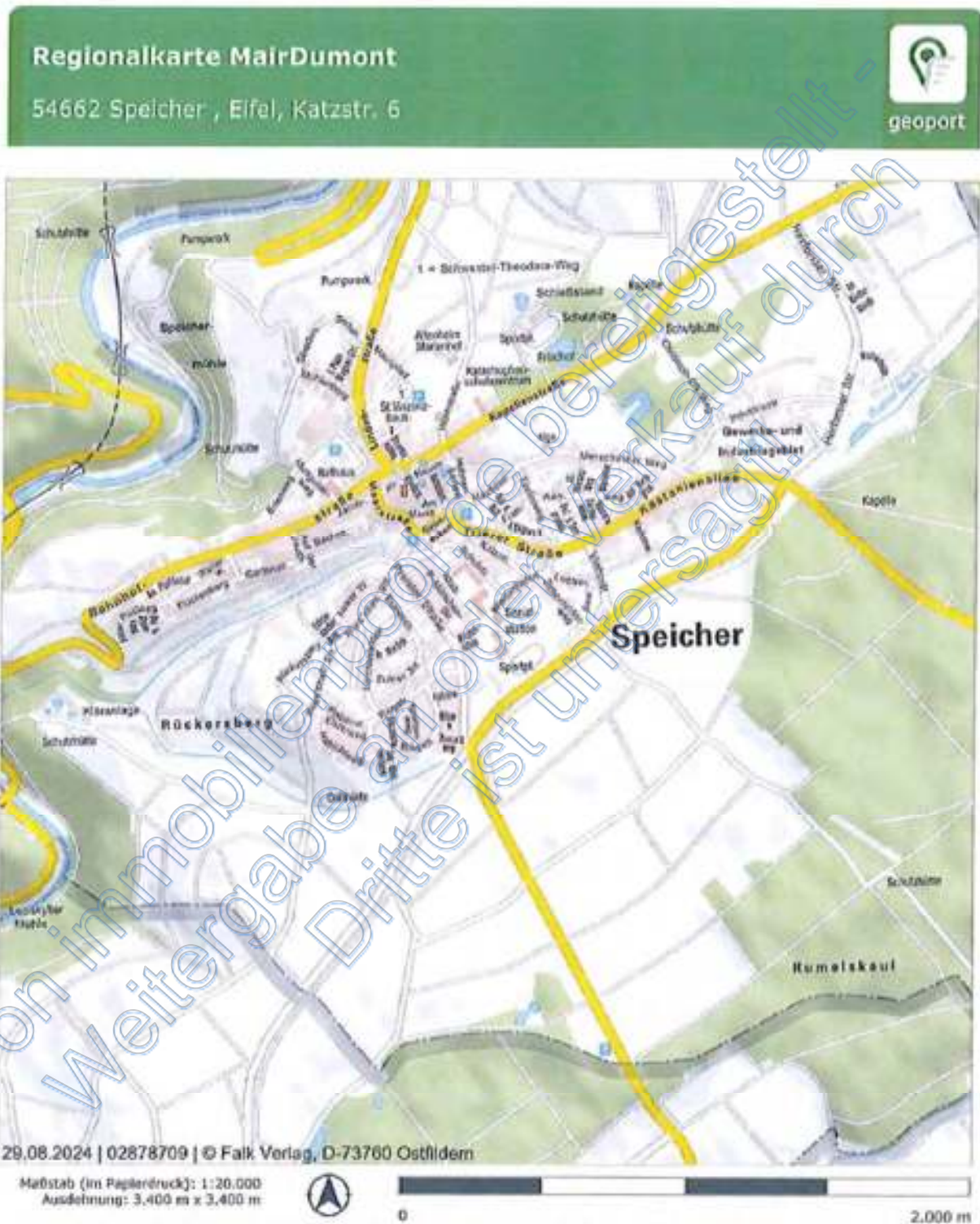
Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen

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/m²				Nummer der Bodenrichtwertzone			
Beispiel	3,00 €/m²				(B010)			
Zeile 2	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl	Aufwuchs	Wegerschließung	Gütekategorie	Hängigkeit
Beispiel	LF	WG	1000		mA	mWEER	d	HL
Entwicklungszustand:	LF	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft						
Nutzungsart:	A	= Acker		SK	= Anbaufläche für Sonderkulturen			
	GR	= Grünland		EGA	= Erweitertes Grünland			
	F	= Forstwirtschaftliche Fläche		WG	= Weingarten			
	KUP*	= Kurzumtriebsplantagen Agroforst		UN	= Unland, Geringland, Bergeweide, Moor			
Entwicklungszustand:	SB	= Sonstige Flächen						
Nutzungsart:	PR	= Private Grünfläche		KGA	= Kleingartenfläche			
	FGA	= Freizeitanlagenfläche		CA	= Campingplatz			
	SPO	= Sportfläche		SG	= Sonstige private Fläche			
	FR	= Friedhof		WF	= Wasserfläche			
	FP	= Flughafen, Flugplatz		PP	= Private Parkplätze, Stellplatzfläche			
	LQ	= Lagerfläche		AB	= Abfallland			
	GF	= Gemeinbedarffläche (kein Bauland)		SN	= Sondernutzungsfläche			
Grundstücksfläche:	5000 m²	= 5000 m² 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						
Wegerschließung:	mWEER	= erschlossen						
Gütekategorie:	g	= gute Gütekategorie		oWEER	= nicht erschlossen			
	d	= durchschnittliche Gütekategorie			in Abhängigkeit objektiver Kriterien (Tafelge, klimatische Verhältnisse, Frostgefährdung, Güteklassen u. ä.)			
	m	= mäßige Gütekategorie						
Hängigkeit:	FL	= Flachlage bis 30 % Steigung						
(nur bei Weingärten)	STL	= Steillage von 30 % bis 50 % Steigung						
	STSL	= Steillage über 50 % Steigung						

7.3.

Übersichtskarte



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

Die Regionalkarte wird herausgegeben 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 Halbstabereich 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
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

9.

Fotos



Vorderansicht



Detail Pkw-Stellplatz

Aktz: 2376 b.



Detail Zuwegung



Rückansicht

Aktz: 2376 b.



Rückansicht

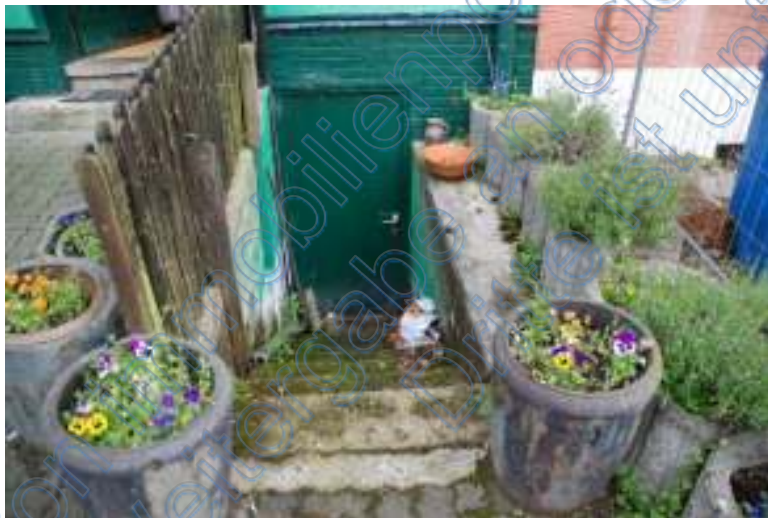


Rückansicht, Brandschaden Nachbargebäude vom 23.05.2024

Aktz: 2376 b.



Detail Garten



Detail Kelleraußentreppe

Innenansicht Keller

Innenansicht Keller

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

Aktz: 2376 b.



Detail Öllager



Detail Heizung

Aktz: 2376 b.



Detail Kelleraußentreppe



Detail Hauseingang

Aktz: 2376 b.



Detail Treppe zum OG

Detail Waschbecken und Waschmaschinenstellplatz

Aktz: 2376 b.



Detail WC

Innenansicht Esszimmer

Detail Decke



Innenansicht Küche

Aktz: 2376 b.

Innenansicht Raum mit Ausgang zum Garten

Innenansicht Wohnzimmer

Innenansicht Wohnzimmer

Innenansicht Wohnzimmer

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

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

Innenansicht Wintergarten

Innenansicht Wintergarten

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

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

Aktz: 2376 b.

Innenansicht Zimmer



Detail Decke

Aktz: 2376 b.

Innenansicht Zimmer

Innenansicht Zimmer

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

Aktz: 2376 b.

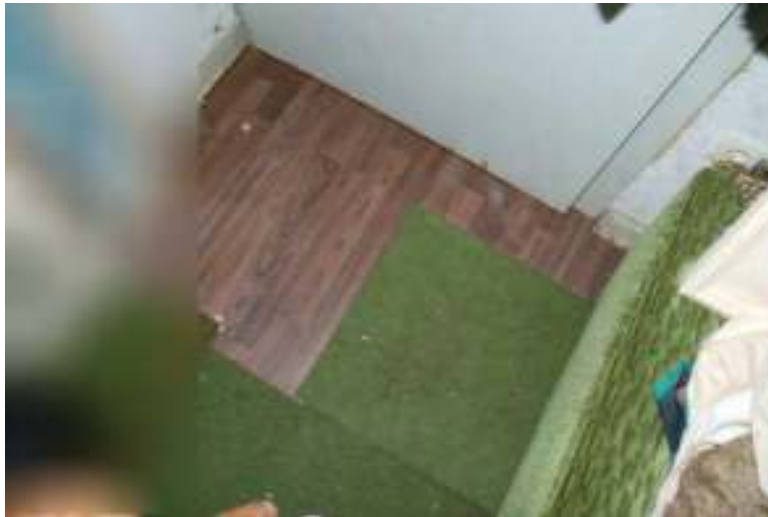


Detail Decke

Detail Fußboden

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

Aktz: 2376 b.



Detail Fußboden



Detail Treppe zum DG

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

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