

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

des im Grundbuch von Dannstadt Blatt 591 eingetragenen mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in 67125 Dannstadt-Schauernheim, Hauptstraße 28, Gemarkung Dannstadt Flurstück 824/2



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 71/23
Auftragsnummer	2023-041145
Objektart	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Wertermittlungsstichtag	22.02.2024
Qualitätsstichtag	22.02.2024
Ausfertigungsdatum	01.03.2024
Ausfertigung <i>digital</i>	Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

490.000 €

3.858 €/qm Wfl.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Verkehrswert: 490.000 €
(aus Sachwert hergeleitet)

Beschreibende Merkmale

Grundstücksgröße: 550 qm

	<u>BGF</u>	<u>Wohn-/Nutzfläche</u>
Bauteil A – Wohnhaus	328 qm	rd. 127 qm
Bauteil B – Nebengebäude	60 qm	rd. 25 qm

Sachwertverfahren	Bauteil A	Bauteil B	
Herstellungskosten:	438.244 €	35.200 €	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre	
Restnutzungsdauer:	40 Jahre	40 Jahre	
Alterswertminderung (linear):	50%	33%	
Sachwert d. baul. Anlagen	219.122 €	23.597 €	
Außenanlagen:	5%		
Bodenwert:	226.600 €		
Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert:	481.455 €		
Vorläufiger marktangepasster Sachwert:	505.528 € (Sachwertfaktor: 1,05)		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 15.000 € (Wertminderung Renovierung)		
Sachwert:	rd. 491.000 €		

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Gutachtenauftrag	4
1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
1.3. Durchführung der Wertermittlung	5
1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	7
2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	9
2.1. Lage und Standort	9
2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	10
2.3. Erschließung und Baugrund	10
2.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	14
3.1. Grundbuch und Grundakten	14
3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	14
3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	15
4. Markt	16
4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	16
4.2. Marktanalyse	16
5. Wertermittlung	18
5.1. Verkehrswert	18
5.2. Wertermittlungsverfahren	18
5.3. Wahl des Verfahrens	19
5.4. Sachwertverfahren	20
5.5. Ertragswertverfahren	27
5.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	31
6. Verkehrswert	33
7. Schlussformel	34
8. Rechtsgrundlagen	35
9. Anlagenverzeichnis	35

1. Allgemeine Angaben

1.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2023-041145
Auftragnehmer:	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Zwangsversteigerungsgericht Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 10.11.2023 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstücks Hauptstraße 28 in 67125 Dannstadt-Schauern- heim.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 10.11.2023 soll durch ein schriftli- ches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss vom 09.11.2023).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver- wendet werden. Insgesamt wird eine digitale Aus- fertigung im PDF-Format erzeugt (Gutachten, An- lagen, Fotos je in getrennten Dateien).
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	22.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:	Hauptstraße 28 67125 Dannstadt-Schauernheim
Katasterbezeichnungen:	Gemarkung Dannstadt Flst. 824/2 mit 550 qm Hof- u. Gebäudefläche
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Grundbuch von Dannstadt Blatt 591 Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 3 Flst. 824/2
Grundbuchausdruck vom:	29.09.2023 Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.
Vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem II-geschossigen voll unterkellerten Wohnhaus bebaut. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein I-geschossiges teilunterkellertes Nebengebäude (Werkstatt, Lager u.a.) sowie hieran rückseitig anschließend ein überdachter Grillplatz.

1.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:	22.02.2024 Das Wertermittlungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden. Innenaufnahmen wurden gestattet.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none">- Antragsgegner (wohnhafte im Wertermittlungsobjekt)- Bekannter des Antragsgegners

- Antragstellerin nebst Prozessbevollmächtigter
- die Sachverständige

Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.

Gutachter:

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 29.09.2023

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 01.02.2024 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
Fernmündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis vom 01.02.2024
- Online-Auskunft Geoportal Rheinland-Pfalz zum geltenden Bauplanungsrecht, Abruf vom 01.02.2024
- Beitragsbescheinigung für Erschließungsbeiträge der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim vom 01.02.2024
- Schriftliche Altlastenauskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 14.02.2024
- Az. 756/55 Baugenehmigungsunterlagen zum Wohnhausneubau im besonderen Bauzeichnungen, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Baubescheid; Recherche bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Bauaktenarchiv, 05.02.2024
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2022, BORIS.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz)

- Fernmündliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz am Rhein vom 28.02.2024
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Preis- und Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Rheinpfalz, Metropolregion Rhein-Neckar etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 3.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

Mieter/Pächter:	nein
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nicht bekannt
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Keine
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 3.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 0 „Baulasten“
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen

2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

2.1. Lage und Standort

2.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Metropolregion Rhein-Neckar, Vorderpfalz
Stadt / Einwohner:	Gemeinde Dannstadt-Schauernheim / 7.500 Einwohner (Quelle: Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte:	492 Einwohner/km ²
Kaufkraft:	112,7 (Rhein-Pfalz-Kreis, 2023, MB Research GmbH Nürnberg)
Arbeitslosenquote:	4,4 % (Rhein-Pfalz-Kreis, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Januar 2024)
Einzugsbereich:	Grundzentrum

2.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Dannstadt
Innerörtliche Lage:	Lage zentral in Dannstadt, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Grundschule im Ort
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Typische Wohngebietsstruktur mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise
Lagequalität:	Gute Wohnlage in Dannstadt
Immissionen:	Keine
Verkehrsanbindung:	Gute Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Rhein-Neckar-Region (Bundesautobahn 61 Koblenz-Hockenheim und A 65 Bad Dürkheim-Ludwigshafen; nächster S-Bahnhof im südöstlich gelegenen Nachbarort Schifferstadt in ca. 7,5 km; diverse Buslinien zur Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden
Entfernungen:	Mutterstadt: ca. 4 km Ludwigshafen am Rhein: ca. 15 km Neustadt an der Weinstraße: ca. 18 km Flughafen Frankfurt (Fraport): ca. 90 km

2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	rechteckig, Gartenausrichtung Südwest
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 14 m / ca. 40 m
Topographie:	Leichtes Gefälle nach Südwesten

2.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	Voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn; gepflasterte und plattierte Gehwege beidseitig, Straßenbeleuchtung vorhanden, zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten auf separatem Streifen zwischen Fußwegen und Fahrbahn
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Zugang von der Hauptstraße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Telefon/Internet
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 01.02.2024 ist das Bewertungsgrundstück im Bodeninformationssystem / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf verwiesen, dass das Altlastenkataster Lücken aufweisen kann und sich immer nur auf den aktuellen Kenntnisstand bezieht. Im Folgenden wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

2.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bauteile beziehen sich auf die dominierenden, wertrelevanten Merkmale. Abweichungen in für die Wertermittlung nicht wesentlichen Teilen sind möglich. Angaben über nicht sichtbare Bereiche beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Auskünften vor und während des Ortstermins oder sachverständigen Annahmen.

2.4.1. Wohnhaus

Objektart:	Freistehendes zweigeschossiges voll unterkellertes Einfamilienhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoss. Rückseitig eingeschossiges teilunterkellertes Nebengebäude.
Baujahr:	1956 2005 Umbau Garage zu Lager/Werkstatt 2009 Umfassende Modernisierung
Nutzungsaufteilung:	KG: Hausanschlussraum, Hobbyraum, Büro mit Ausgang zum Garten, Flur. EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Diele, Windfang. OG: drei (Schlaf-)Zimmer (davon ein Durchgangszimmer), Bad, Flur.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise (Beton, Hohlblockmauerwerk).
Außenwände:	Massiv.
Fassade:	Mauerwerk verputzt und gestrichen, keine Wärmedämmung.
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände Mauerwerk.
Decken:	Kellerdecke als Massiv-Kappendecke, ansonsten Holzbalkendecken.
Treppen:	Geschosstreppe aus Holz mit Tritt- und Setzstufen aus Holz und Holzgeländer. Kellertreppe geschlossene Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag.
Dach:	Holz-Satteldach mit Eindeckung in Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech. Oberste Geschossdecke gedämmt, zusätzlich Zwischensparrendämmung.

Ausbau

Elektroinstallation:	Zeitgemäße Standardinstallationen aus 2009. Zentraler Zählerschrank mit Kippsicherungen im Kellergeschoss, FI-Schutzschalter.
Heizung:	Öl-Zentralheizung über Kachelofen, Tank im Kellergeschoss Nebengebäude. Warmwasserbereitung zentral. Zusätzlich Solarthermie und el. Fußbodenheizung (z.B. im Bad).
Sanitäre Installation:	Tageslicht-Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken, wandhängendem WC, Boden- und Wandfliesen. Tageslicht-Vollbad im Obergeschoss mit Einbau-Whirlpool-Badewanne, Einbaudusche, Waschtisch, wandhängendem WC, Boden- und Wandfliesen.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung, el. bedienbare Kunststoffrollläden.
Türen:	Wohnungsinnentüren aus Holz in Holzzargen, strukturierte Türblätter, Hauseingangstür und Kellerausgangstür aus wärmegeprägten Kunststoffprofilen.
Bodenbeläge:	Außerhalb der Sanitärbereiche Echtholzdielen, Laminat und Fliesen.
Innenwände und -decken:	Überwiegend Malervlies.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Kelleraußentreppe, Balkon, Eingangsüberdachung und -treppe.
--------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Wegeflächen gepflastert, ansonsten hauptsächlich Rasen.
Gartengestaltung/Anpflanzung:	Zierbeetstreifen, Sträucher, Nutzgarten
Einfriedung:	Straßenseitig Stahlgitterzaun auf Massivsockel mit Eingangstoren Garagenzufahrt und Hauseingang, rückseitig Stahlzäune und Massivmauern.

Sonstiges:	Grillunterstand als Holzkonstruktion mit fundam- mentiertem Steinofengrill.
Nebengebäude:	Massives Nebengebäude mit Lager/Werkstatt und Sozialräumen (Duschbad, Abstellraum u.ä.), Tankraum im Teilkeller. Satteldach bzw. tlw. flach geneigtes Dach mit Ziegeleindeckung. Kunst- stofffenster mit 2-fach Isolierverglasung (tlw. älte- ren Baujahrs), Türen aus wärmegeprägten Kunststoffprofilen mit Glasausschnitten. Innenlie- gendes Duschbad mit Einbaudusche, Waschbe- cken, wandhängendem WC, Urinal, Boden- und Wandfliesen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Das Einfamilienhaus weist zum Ortstermin einen sehr gepflegten Unterhaltungszustand auf. Im Jahr 2009 wurde eine umfassende Modernisie- rung vorgenommen (Erneuerung von Fenstern, Sanitäranlagen, Elektroinstallation, Boden- und Wandbeläge, Treppenhaus u.a.). Das Dach wurde zudem 2017 komplett erneuert (inkl. Wär- medämmung). Auch das Nebengebäude wurde im Zuge der Umnutzung zu Werkstatt-/Lagerzwe- cken komplett ertüchtigt, hier wurde das Dach 2019 erneuert, das Duschbad wurde ca. 2014 eingebaut, ebenso die Hofeinfahrt und Wegeflä- chen erneuert. Mittelfristig ist aus Käufersicht ggf. die Erneuerung der Heizungsanlage von Belang (Brenner von 1997). Die Terrasse am Haus be- findet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zu- stand, die weiteren Außenanlagen und das Ne- bengebäude samt Grillplatz sind in einem ge- pflegten Allgemeinzustand.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine.
Bauschäden:	Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme wa- ren mit Ausnahme kleinerer Feuchteeinwirkun- gen an Kelleraußenwänden keine Bauschäden erkennbar.

3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

3.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs von Dannstadt Blatt 591 befindet sich folgende das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung:

Lfd. Nr. (3)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein – Vollstreckungsgericht –, 3 K 71/23).

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Er wird nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

3.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Hauptstraße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Telefon/Internet, Kabel

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim vom 01.02.2024 fallen für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP, Abwasserbeitrag) für das zu bewertende Grundstück keine Beiträge mehr an. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrenden Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabenfreien Zustand ausgegangen werden.

3.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim auf dem Geoportal Rheinland-Pfalz (Abruf 01.02.2024) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die vorhandene bauliche Nutzung kann im Wesentlichen als planungsadäquat eingestuft werden, Baugenehmigungsunterlagen haben vorgelegen.

Hinweis:

Das Nebengebäude wurde ursprünglich als Garage mit den Außenmaßen 4,0 x 5,5 m genehmigt. In der Örtlichkeit wurde das Nebengebäude um ca. 4 m nach hinten verlängert.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde stichprobenartig geprüft (Gebäudeaußenmaße durch graphischen Abgriff aus der Flurkarte). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.2.3. Baulasten

Gemäß fernmündlicher Auskunft der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als Untere Baugenehmigungsbehörde vom 01.02.2024 besteht keine das Wertermittlungsobjekt betreffende Baulast.

3.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

3.3.1. Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag durch den Antragsgegner selbst bewohnt, es existiert kein Mietverhältnis.

3.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

4. Markt

4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während im Jahr 2021 die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Während im Jahr 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen erkennbar waren, wurden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg tendenziell gesunkene Preise konstatiert, in guten Lagen weniger signifikant als in den weniger guten Lagen. Signifikant ist hingegen der Einbruch an Transaktionszahlen im Grundstücksverkehr. Sowohl Verkäufer als auch Käufer reagieren zögerlicher, derzeit ist nicht abzusehen, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge am Immobilienmarkt herausgebildet haben wird. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3-3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

4.2. Marktanalyse

Bezogen auf Rheinland-Pfalz ist insbesondere in den Ballungsgebieten entlang des Rheins, so auch in der Metropolregion Rhein-Neckar, noch eine allgemein hohe Wohnungsnachfrage zu verzeichnen. Der Immobilienstandort Rhein-Neckar ist im Großen und Ganzen von Stabilität gekennzeichnet, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien.

Die Nachfrage nach Eigenheimen in der Vorderpfalz mit Anbindung an die Metropolen der Region ist zwar konstant vorhanden, aktuell sind allerdings Einschränkungen sowohl im Bereich der Kapitalanleger als auch der Eigennutzer aufgrund der gestiegenen Zinsen in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen erkennbar. Parallel steigt das Mietpreisniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und den gestiegenen Kreditzinsen, da sich Eigenheime nicht mehr so leicht finanzieren lassen. Der Zinsanstieg von rd. 1% im Jahr 2021 auf beispielsweise 3,5% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein bis zu 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann. Auch die Gutachterausschüsse in der Metropolregion verzeichnen hier stark gesunkene Transaktionszahlen am Wohnimmobilienmarkt, die abgeschlossenen Verkäufe weisen im Allgemeinen aber keine massiven Preiseinbrüche auf

(bis zu 10%). Grundsätzlich besteht jedoch aufgrund der gestiegenen Baupreise und des Fachkräftemangels gerade bei sanierungsbedürftigen Objekten käuferseitig ein größerer Verhandlungsspielraum als in Zeiten niedriger Zinsen.

Durch ihre gute Anbindung zu den Ballungsräumen der Rhein-Neckar-Region einerseits sowie die Nähe zur Pfalz und zur Deutschen Weinstraße andererseits ist die Gemeinde Dannstadt ein beliebter Wohnstandort, der das dörflich geprägte Wohnen mit Naherholung quasi vor der Haustür mit den wirtschaftlichen, kulturellen und sonstigen Angeboten der Metropolregion verbindet. Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird aus den genannten wirtschaftlichen Gründen, aber insbesondere aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften (Lage an der Ortsdurchgangsstraße, zeitgemäßer und bezugsfertiger Wohnraum) als normal eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird hier hauptsächlich bei Eigennutzern gesehen.

5. Wertermittlung

5.1. Verkehrswert

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

5.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der baulichen Anlagen wird nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bestimmt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung

des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);
- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

Seitens der Unterzeichnerin wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim örtlichen Gutachterausschuss für den Bereich Rheinpfalz eingeholt. Weder für die Gemeinde Dannstadt-Schauernheim noch für die umliegenden Gemeinden Rödersheim, Hochdorf-Assenheim, Böhl-Iggelheim und Fußgönheim konnte eine ausreichende Anzahl an hinreichend vergleichbaren Kauffällen seit dem 01.01.2022 selektiert werden. Daher wird zur Ableitung des Verkehrswerts auf das Sachwertverfahren abgestellt, das Ertragswertverfahren dient der Plausibilisierung.

·

5.4. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

5.4.1. Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, II Vollgeschosse
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	Keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen im Ort fußläufig erreichbar - Lagetypische Geräuschimmissionen durch die Lage an der Ortsdurchgangsstraße - Gute Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitgeber der Region
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 550 qm, - Zuschnitt rechteckig, Gartenausrichtung Südwest

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Rhein-Pfalz-Kreises gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2022 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungs-art	Bau-weise	Geschoss-zahl	Fläche [qm]
420	Baureifes Land	frei	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Offen	II	450

Es bestehen geringfügige Grundstücksgrößen-Abweichungen zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück. In Anlehnung an die örtlichen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten wird ein Anpassungsfaktor von ca. -2% vorgenommen, mithin

$$420 \text{ €/qm} \times 0,98 = \text{rd. } 412 \text{ €/qm.}$$

Der Bodenwert beläuft sich demnach auf

Bodenwert	550 qm	x	412 €/qm	=	226.600 €
Gesamt	550 qm				226.600 €

5.4.2. NHK-Ansatz und Ausstattungsstandard

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale Objektart, (Ausstattungs-)Standard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzuleiten. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden auf der Grundlage der DIN 277 abgeleitet und beziehen sich in diesem Fall auf die Brutto-Grundfläche (BGF). Sie werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt (Sachwertrichtlinie SW-RL, Anlage 1). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2015 = 100 beträgt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (IV/2023) 161,3, bezogen auf das Jahr der NHK 2010 beträgt er 90,0.

A. Wohnhaus

Gebäudetyp 1.12 Freistehendes Einfamilienhaus, KG/EG/OG/DG nicht ausgebaut, mittlerer Gebäudestandard (Bezug NHK 2010)

Normalherstellungskosten: 725 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex

Bruttogrundfläche: 328 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

B. Garage

Gebäudetyp 14.1/16.1 Einzelgarage und Kaltlager, mittlerer Gebäudestandard (Bezug NHK 2010)

Normalherstellungskosten: 300 €/qm BGF inkl. 12% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex

Bruttogrundfläche: 60 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden die Kelleraußentreppe, der Balkon im OG und die Eingangsüberdachung in Anlehnung an übliche Herstellungskosten zusätzlich in Ansatz gebracht.

5.4.3. Rest- und Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist bei der Gesamtnutzungsdauer (GND) die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellkonform in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses (= Anlage 1 ImmoWertV) mit **80 Jahren** in die Wertermittlung eingebracht, für das Nebengebäude entsprechend **60 Jahre**.

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die rechnerische Restnutzungsdauer des Wohnhauses beläuft sich auf $1956 + 80 - 2024 = 12$ Jahre. Die in 2009 und 2017 vorgenommenen Renovierungsmaßnahmen führen zum Wertermittlungsstichtag zu einem mittleren Modernisierungsgrad. In Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) ergibt sich daher im vorliegenden Fall zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **rd. 40 Jahren**. Für das Nebengebäude wird aufgrund der nachträglichen Umnutzung zu Werkstattzwecken, der vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen und der Einheit mit dem Wohnhaus ebenfalls eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **40 Jahren** angesetzt.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear im Verhältnis des Gebäudealters zur (wirtschaftlichen) Gesamtnutzungsdauer und beträgt für beide Bauteile 50%.

5.4.4. Wert der Außenanlagen

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 5% des Gebäudezeitwertes.

5.4.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs				
Gebäudetyp (NHK 2010):	1.12 EFH (KG, EG, OG, n.a. DG)			
Tatsächliches Baujahr	1956	Gebäudealter	68 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	40 Jahre	
BGF - Ansatz				328 qm
NHK- Ansatz				725 €/qm
Anpassungen				
Anpassung Baupreisindex Bund				
Für das Basisjahr	90,0			
Zum Stichtag: 2 / 2024	161,3		x	1,79
				1.298 €/qm
Herstellungskosten		1.298 €/qm x 328 qm	=	425.744 €
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile				
1) Kelleraußentreppe			+	8.000 €
2) Balkon OG			+	3.500 €
3) Eingangsüberdachung			+	1.000 €
Herstellungskosten gesamt			=	438.244 €
Wertminderung wegen Alters				
Methode	Linear	(50,0%)	-	219.122 €
Sachwert Wohnhaus				219.122 €
Zusammenstellung				
Sachwert Wohnhaus				219.122 €
Sachwert Nebengebäude				+ 23.597 €
Zeitwert der Außenanlagen				+ 12.136 €
Bodenwert				+ 226.600 €
vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert				481.455 €

Nebenrechnung:

Wahl des NHK- Typs			
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgarage / 16.1 Lager		
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	40 Jahre
BGF - Ansatz	60 qm		
NHK- Ansatz	300 €/qm		
Anpassungen			
Anpassung Baupreisindex Bund			
Für das Basisjahr	90,0		
Zum Stichtag: 2 / 2024	161,3	×	1,79
			537 €/qm
Herstellungskosten	537 €/qm x 60 qm		= 32.220 €
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile			
1) Überdachung/ Grillplatz		+	3.000 €
Herstellungskosten gesamt			= 35.220 €
Wertminderung wegen Alters			
Methode	Linear	(33,0%)	- 11.623 €
Sachwert Nebengebäude	23.597 €		

5.4.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Zur Ableitung eines marktkonformen Wertes auf Basis dieses Sachwertes ist grundsätzlich die Marktanpassung des Sachwertes mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors nach § 39 ImmoWertV erforderlich. Entsprechende Korrekturfaktoren werden durch den Gutachterausschuss ausgewiesen. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig.

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wurden für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus und der Höhe des vorläufigen Sachwerts abgeleitet. Für einen vorläufigen Sachwert von ca. 480.000 € und ein Bodenwertniveau von rd. 420 €/qm ergibt sich zum Stichtag 01.01.2023 ein durchschnittlicher Ansatz von 1,08. Unter Berücksichtigung der speziellen Lage- und Objekteigenschaften des Wertermittlungsobjekts (renovierter guter Objektzustand, Lage an der Ortsdurchgangsstraße u.a.) sowie der Weiterentwicklung der Immobilienpreise seit Anfang 2023 wird im vorliegenden Fall ein Sachwertfaktor von 1,05 gewählt.

vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert	481.455 €
Sachwertfaktor	105%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	505.528 €

5.5. Ertragswertverfahren

5.5.1. Wohnflächen

Eine offizielle Wohnflächenberechnung zum Bauantrag hat nicht vorgelegen. Anhand der vorliegenden Grundrisse wurde eine eigene überschlägige Wohnflächenermittlung gemäß Gutachtenanlage vorgenommen. Ermittelt wurde hier eine Wohnfläche von **rd. 127 qm**, wobei hier die Terrassen- und Balkonflächen zu einem Viertel ihrer Grundfläche eingeflossen sind.

Hinweis:

Die oben abgeleitete Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Wohnflächenverordnung und ist ausschließlich im Rahmen dieser Wertermittlung zur Ableitung eines marktüblichen Rohertrags zu verwenden.

5.5.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten auszugehen. Da für die Gemeinde Dannstadt-Schauernheim kein Mietspiegel existiert wird auf andere Quellen zurückgegriffen.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 hat folgende Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht, die zunächst nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser gelten:

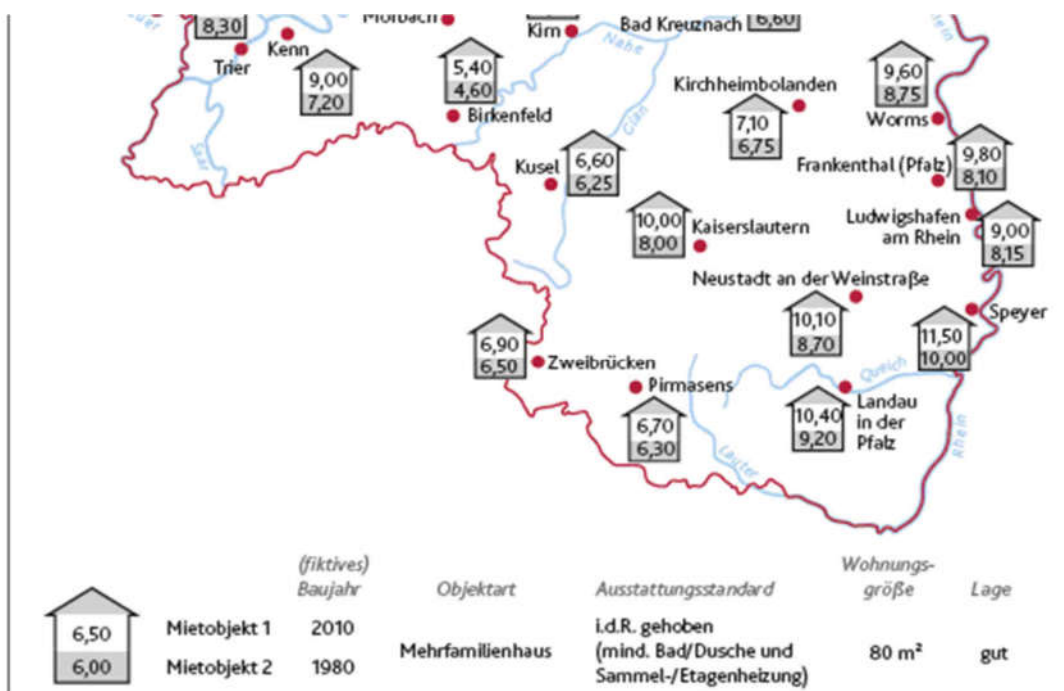


Abbildung 1: Auszug LGMB RLP 2023 S. 58

Ferner liefern die Mietspiegel der nahegelegenen Städte folgende Ansätze für ortsübliche Vergleichsmieten:

Quelle	Datum	Mietansatz	Erläuterungen
Mietspiegel Ludwigshafen	2023	9,00 €/qm	> 100 qm Wfl., Baujahrsgruppe 1949-1960, Vollmodernisierung, gute Ausstattung, mittlere Lage, Einfamilienhaus
Mietspiegel Speyer	2021	bis 9,93 €/qm	> 116 qm Wfl., Baujahrsgruppe 1949-1960, mittlere Lageklasse, gute bis besondere Ausstattung, Einfamilienhaus

Unter Berücksichtigung der abweichenden Lageeigenschaften einerseits sowie der enormen Weiterentwicklung der Wohnungsmieten seit Anfang 2022 und der Eigennutzung ergibt sich für das Wohnhaus eine marktüblich erzielbare Miete von rd. **10,00 €/qm**. Für das Nebengebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtgröße ein pauschaler Mietzins von **100 € pro Monat** als marktüblich erzielbar angesetzt. Der Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	Nutzung	Wfl.	Miete pro qm	Miete gesamt
Wohnhaus	Wohnen	127 qm	10,00 €/qm	1.270,00 €
Nebengebäude	Sonstiges			100,00 €
Gesamt		127 qm		1.370,00 €

damit jährlich

$$1.370,00 \text{ €} \times 12 = 16.440 \text{ €}$$

5.5.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu bezeichnen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit;
- die Instandhaltungskosten; sie 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 müssen;

- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung;
- die Betriebskosten i.S.d. § 556 BGB.

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht (vgl. Anlage 1 ImmoWertV bzw. Anlage 1 zur Ertragswert-Richtlinie):

Verwaltungskosten Wohnen:	351 €/Stk.
Verwaltungskosten Nebengebäude:	46 €/Stk.
Instandhaltungskosten Wohnen:	13,80 €/qm Wfl.
Instandhaltungskosten Nebengebäude:	104 €/Stk.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

5.5.4. Liegenschaftszinssatz

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer relativen Restnutzungsdauer von 50% und einem Bodenwertniveau von rd. 420 €/qm zum Stichtag 01.01.2023 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,5% abgeleitet. Unter Berücksichtigung der o.g. Lage- und Objekteigenschaften sowie der aktuellen Immobilienmarktbedingungen wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **1,75%** gewählt.

5.5.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins		1,75%		
Restnutzungsdauer		40 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		28,59		
Bodenwert		226.600 €		
davon Bodenwertverzinsung		226.600 €		
Jahresrohertrag				16.440 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	351 €/Stk.	=	351 €
Verwaltungskosten Nebengebäude	1 Stk. x	46 €/Stk.	=	46 €
Instandhaltungskosten Wohnen	127,00 qm x	13,80 €/qm	=	1.753 €
Instandhaltungskosten Nebengebäude	1 Stk. x	104 €/Stk.	=	104 €
Mietausfallwagnis	2% des Jahresrohertrags		=	329 €
Summe Bewirtschaftungskosten				2.583 €
Jahresreinertrag				13.857 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	1,75%	x 226.600 €	-	3.966 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				9.891 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	28,59	x 9.891 €	=	282.784 €
Bodenwert			+	226.600 €
Vorläufiger Ertragswert				509.384 €

Mit einer Abweichung zum vorläufigen marktangepassten Sachwert (vgl. S. 27: 505.528 €) von < 1% werden die gewählten Bewertungsparameter hinreichend plausibilisiert.

5.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Renovierung

Die Wertminderung aufgrund eines Renovierungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Verordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten^{1,2}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

Folgende Maßnahmen sind nach Ansicht der Unterzeichnerin zur nachhaltigen Nutzung zu berücksichtigen:

- Erneuerung Terrasse
- Trocknungs- und Putzarbeiten KG

Bei vergleichbaren Renovierungen, die sowohl mit der Wohnnutzung als auch dem Zustand vergleichbar sind, entstehen unter Berücksichtigung des anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels erfahrungsgemäß Kosten i.H. von insgesamt mindestens rd. 15.000 €. Unter Berücksichtigung der aktuellen Immobilienmarktlage und der mittelfristig zu erwartenden energetischen Nachrüstverpflichtung (insb. Heizung), wird nachfolgend eine Wertminderung von rd. **15.000 €** in Ansatz gebracht.

¹ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

² vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

vorläufiger marktangepasster Sachwert		505.528 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Renovierung	-	15.000 €
Sachwert		490.528 €
	rd.	491.000 €

Vorläufiger Ertragswert		509.384 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Renovierung	-	15.000 €
Ertragswert		494.384 €
	rd.	494.000 €

6. Verkehrswert

Die beiden Wertermittlungsverfahren führen zu folgendem Ergebnis:

Sachwert	491.000 €
Ertragswert	494.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 für das Wertermittlungsobjekt Hauptstraße 28 in 67125 Dannstadt-Schauernheim, Gemarkung Dannstadt Flurstück 824/2 ermittelt zu

rd. 490.000 €
(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Mannheim, den 01.03.2024




Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

8. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen und andere Vorschriften

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Weiterhin sind insbesondere folgende technische Normen zu beachten:

- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

9. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Flurkarte (Auszug Geoportal.rlp)
- Anlage 4: Bauzeichnungen (Stand 1956)
- Anlage 5: Wohnflächenschätzung
- Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Der Erstattung des Gutachtens ging eine Ortsbesichtigung der Sachverständigen voraus. Der Sachverständigen lagen bei der Verkehrswertfindung die das Grundstück betreffenden Kataster- und Grundbuchauszüge, Unterlagen aus den Bauzeichnungen, Planungsdaten sowie Angaben des Eigentümers vor. Die Bruttogrundflächen und die Mietflächen wurden auf Basis der Bauzeichnungen und zugehörigen Flächenermittlungen abgeleitet.

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB enthält keine umfassenden Aussagen zur Bausubstanz der zu bewertenden baulichen und sonstigen Anlagen. Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer eigenen örtlichen Inaugenscheinnahme. Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren sowie den dem Sachverständigen bekannt gewordenen Zustand.

Spezielle Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, physikalischen Gegebenheiten, Schädlings- und Pilzbefall sowie eventuell schadstoffbelasteter Baustoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgt und demnach nicht wertmäßig erfasst worden.

Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde keiner Funktionsprüfung unterzogen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsungenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2. 0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdfwww.bkg.bund.de

Aktualität:

12.02.2024

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

12.02.2024

Maßstab:

1:20.000

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte

Datum: 01.02.2024
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: GeoPortal.rlp (www.geoportal.rlp.de)

ANLAGE 4: Bauzeichnungen (Stand 1956)

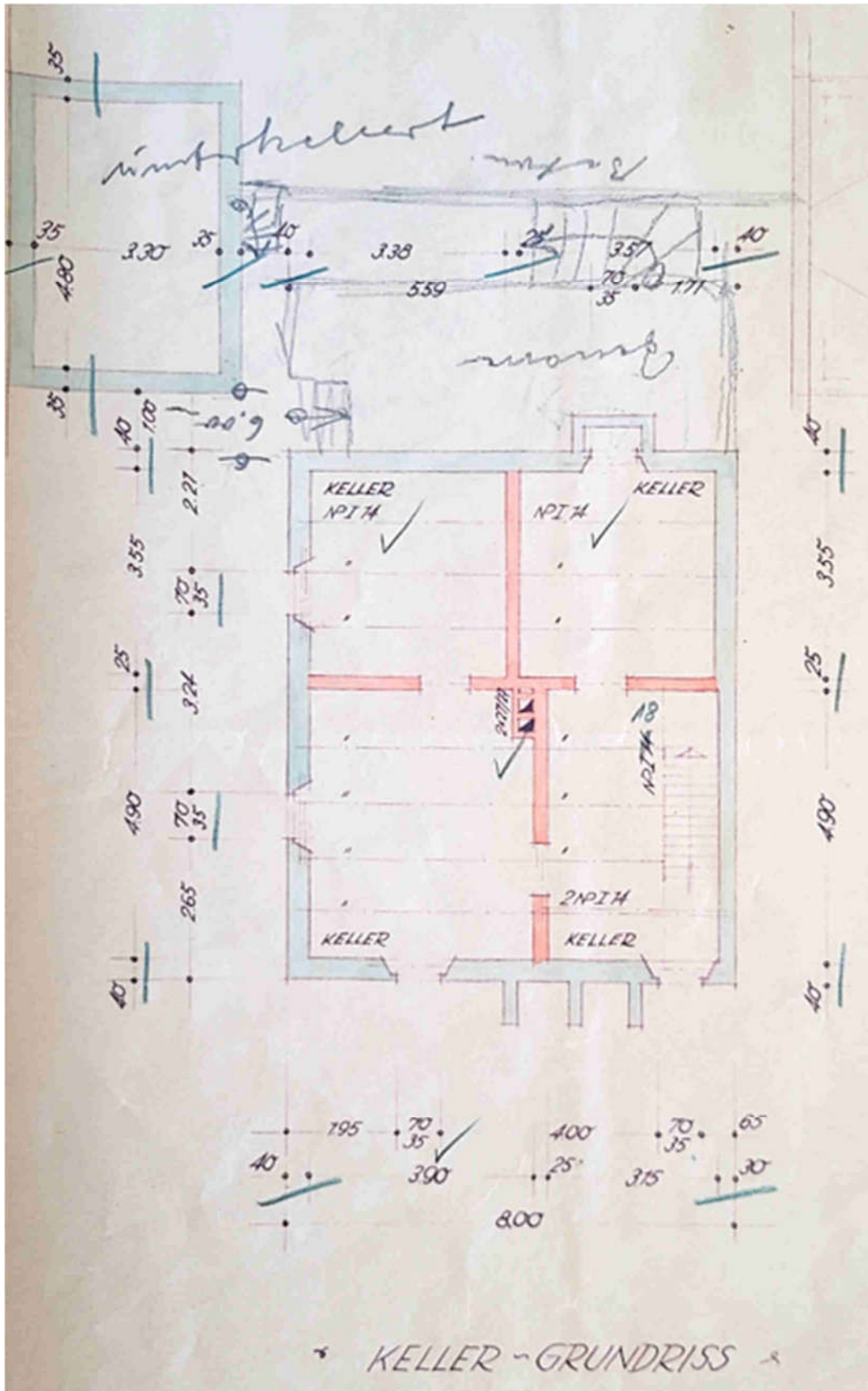


Abbildung 2: Grundriss Kellergeschoss

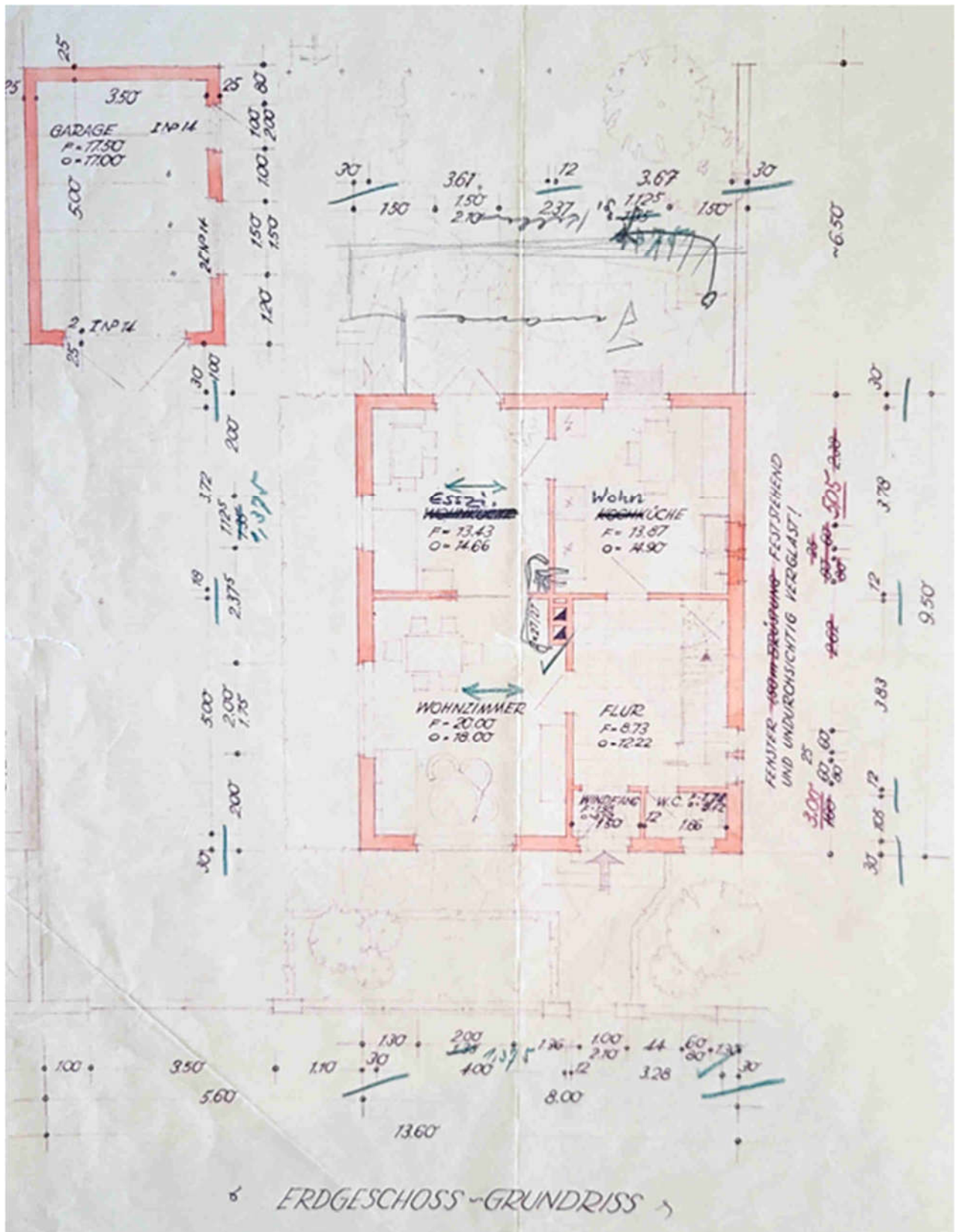


Abbildung 3: Grundriss Erdgeschoss

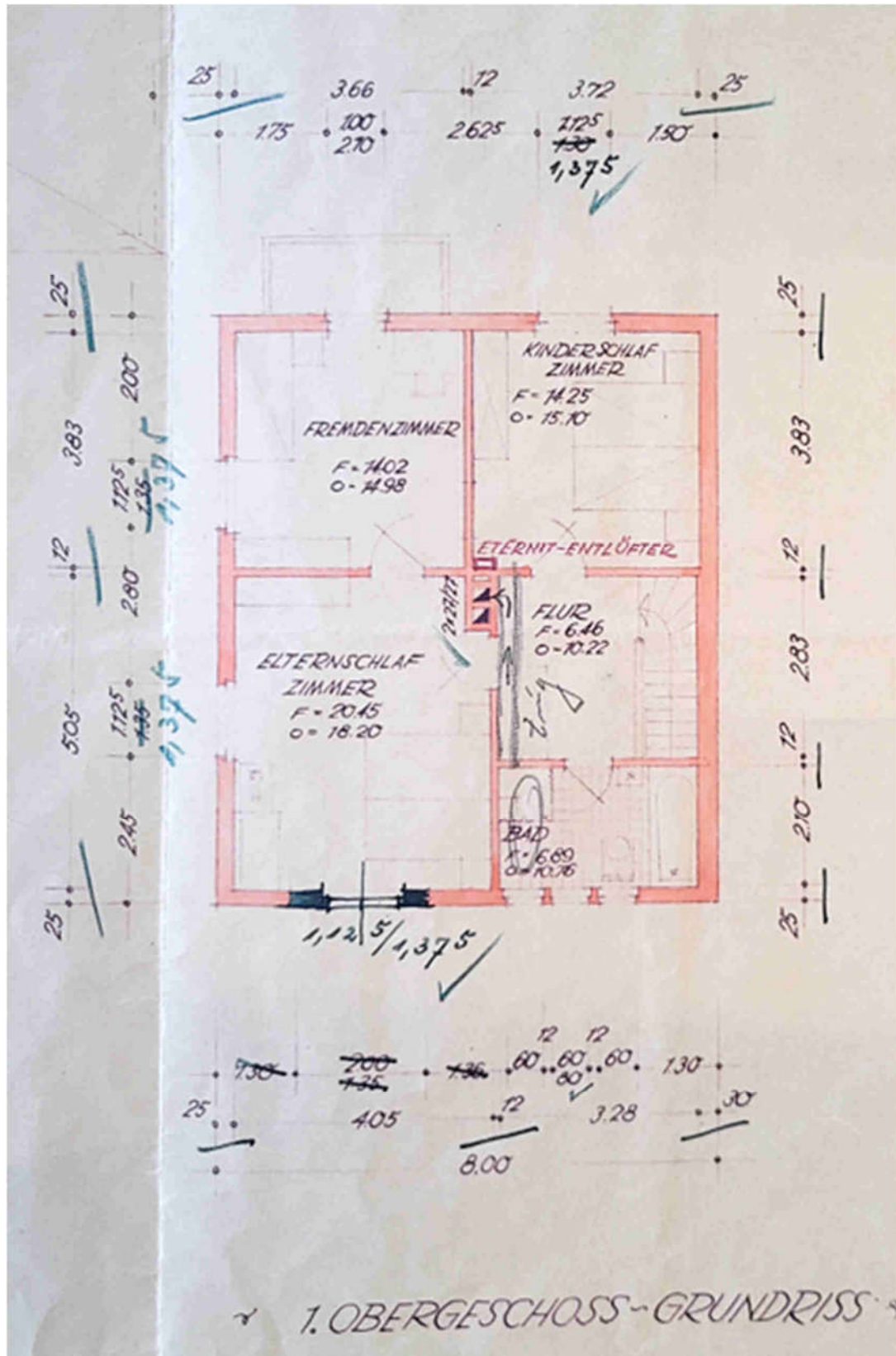


Abbildung 4: Grundriss Obergeschoss

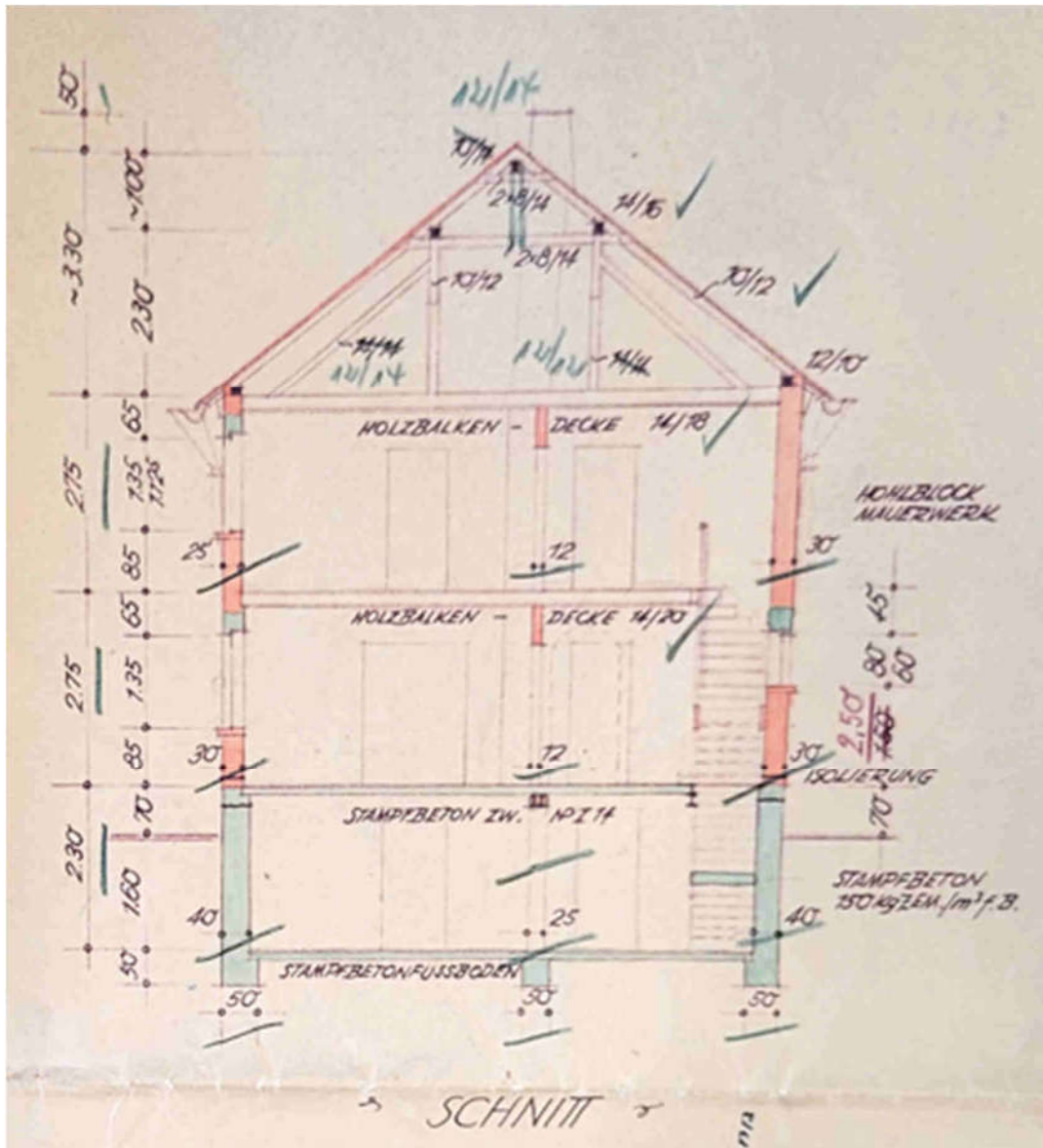


Abbildung 5: Schnitt

ANLAGE 5: Wohnflächenschätzung

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
	[m]	[m]		[qm]
EG				
Windfang	1,050	1,500	1,000	1,58
WC	1,050	1,660	1,000	1,74
Wohnzimmer	5,000	4,000	1,000	20,00
	0,390	0,780	-1,000	-0,30
Esszimmer	3,610	3,720	1,000	13,43
Küche	3,670	3,780	1,000	13,87
Flur	3,830	2,280	1,000	8,73
Terrasse	<i>3,000</i>	<i>8,000</i>	0,250	6,00
				65,05
Gesamt EG			rd.	65

OG				
Kinderzimmer	3,720	3,830	1,000	14,25
Fremdenzimmer	3,660	3,830	1,000	14,02
Elterschlafzimmer	5,050	4,050	1,000	20,45
	0,390	0,780	-1,000	-0,30
Bad	2,100	3,280	1,000	6,89
Flur	2,830	2,280	1,000	6,45
Balkon	<i>0,800</i>	<i>3,000</i>	0,250	0,60
				62,36
Gesamt OG			rd.	62

Zusammenfassung	
Bezeichnung	Fläche
	[qm]
EG	65
OG	62
Gesamt	127

Anmerkung:

Die ermittelte Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung, sondern wurde ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit geschätzt. Fehlende Maße wurden geschätzt und sind kursiv dargestellt.

ANLAGE 6: Berechnung der Bruttogrundfläche**Bauteil A - Wohnhaus****Bauteil A - Wohnhaus: Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	9,500	8,000	1,000	76,00
<i>unterkellerte Terrasse</i>	<i>3,000</i>	<i>8,000</i>	1,000	24,00
Summe KG				100,00
Erdgeschoss				
	9,500	8,000	1,000	76,00
Summe EG				76,00
Obergeschoss				
	9,500	8,000	1,000	76,00
Summe OG				76,00
Dachgeschoss				
	9,500	8,000	1,000	76,00
Summe DG				76,00
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				100,00
Summe EG				76,00
Summe OG				76,00
Summe DG				76,00
Summe BGF				328

Bauteil B - Nebengebäude**Bauteil B - Nebengebäude: Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	4,000	5,500	1,000	22,00
Summe KG				22,00
Erdgeschoss				
	4,000	5,500	1,000	22,00
	4,000	<i>5,000</i>	1,000	20,00
Summe EG				42,00
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				22,00
Summe EG				42,00
Summe BGF				64

Anmerkung:

Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt (Stand 1955). Die Maße wurden durch graphischen Abgriff aus Plänen und der digitalen Flurkarte plausibilisiert. Fehlende Maße wurden aus dem Luftbild abgegriffen und sind kursiv dargestellt.

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Straßenansicht Nordost



Aufnahme 2: Ostansicht und Hofzufahrt



Aufnahme 3: Hofzufahrt



Aufnahme 4: Hauseingang



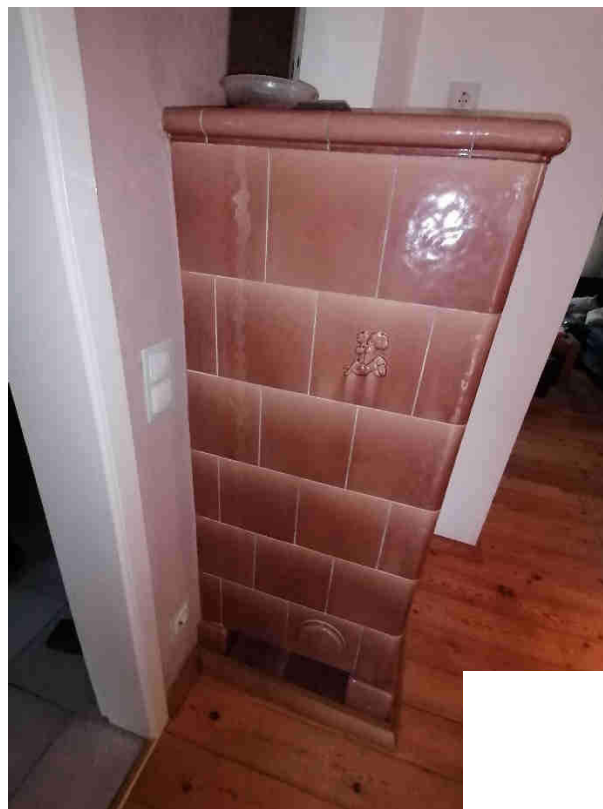
Aufnahme 5: Südwestansicht Wohnhaus mit Garten und Nebengebäude



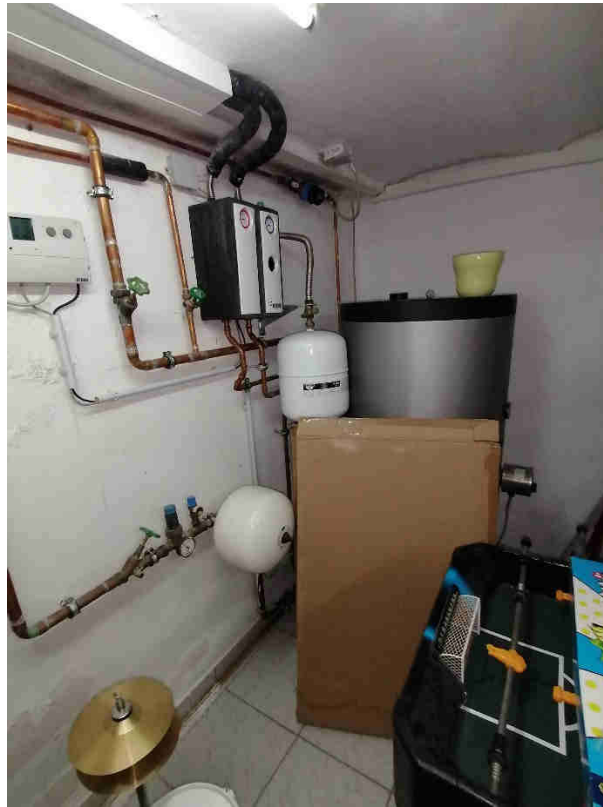
Aufnahme 6: Blick vom Balkon OG in den Garten



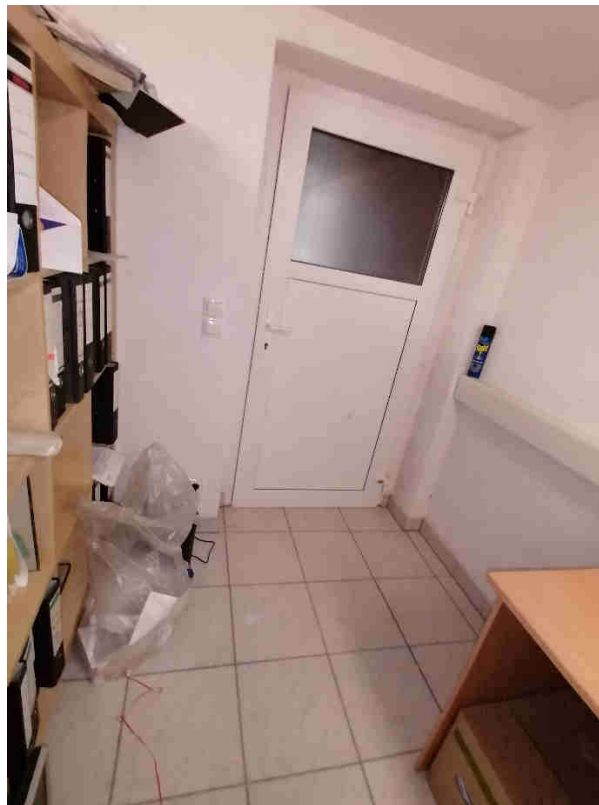
Aufnahme 7: nicht ausgebautes Dachgeschoss



Aufnahme 8: Kachelofen EG



Aufnahme 9: Haustechnik



Aufnahme 10: Kellerausgang



Aufnahme 11: Zählerschrank mit Sicherungen



Aufnahme 12: Terrasse



Aufnahme 13: Duschbad Nebengebäude



Aufnahme 14: Überdachter Grillplatz