

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!**

Frank Huber
Dipl.-Ing. FH, Architekt
 Neugasse 5
 55546 Volxheim

Fon: 06703-941446
 Fax: 06703-941449

Datum: 18.04.2024

Bewertung für das Projekt:

35 K 116/23

**Angebautes Wohnhaus mit
 2 Wohnungen und Garage
 Burgstraße 16**

55585 Altenbamberg



Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	
Altenbamberg	1182	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altenbamberg	0	14
Altenbamberg	0	585

Eigentümer:

2 Eigentümer (je zu 1/2)

Ersteller:

Frank Huber

Die Verkehrswerte der zu bewertenden Objektes beläuft sich zum Stichtag 26.02.2024 auf:

Für die bebaute Parzelle 14:	125.000,00 €
Für die Garten-/ Erholungsfläche Parzelle 585:	3.200,00 €

Dieses Gutachten umfasst **47** Seiten.

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	3
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	4
OBJEKTBSCHREIBUNG	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	13
ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	14-15
SACHWERTVERFAHREN	16-18
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	
VERFAHRENSWAHL - SACHWERT	19
BODENWERTBERECHNUNG FLURSTÜCK 14	20
Bodenwertberechnung Flurstück 585	21
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	22
SACHWERTERMITTLUNG	23
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	24
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	25
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	26
ERGEBNISSE	26
Anlagen	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE)	27
BERECHNUNG DER WFL/NF (WOHN-/NUTZFLÄCHEN ÜBERSCHLÄGIG);	28
ERMITTLUNGEN VON MODERNISIERUNGSMABNAHMEN ÜBER DEN STANDARD DES BAUJAHRES;	29
ERMITTLUNGEN VON MÄNGELN/-SCHÄDEN;	30
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	31
RAHMENKARTE	32
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	33 - 34
BODENRICHTWERTKARTE	35
ALTLASTENAUSKUNFT	36
PLÄNE / SKIZZEN	37 - 38
BILDER	39 - 47

Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 27.12.2024

Eigentümer:

2 Eigentümer (gem. Akte) zu 1/2

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV
Wertermittlungsrichtlinien -WertR
Sachwertrichtlinie - SW-RL
Baunutzungsverordnung -BauNVO
Flächen und Rauminhalte -DIN 277
Bürgerliches Gesetzbuch -BGB
Statistisches Bundesamt
Wertermittlung, Haufe Verlag -WertE
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz

Tag der Ortsbesichtigung:

Freitag den 26.02.2024, 16:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Eigentümerin mit Ehemann (gem. Akte)
und Gutachter

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag:

26.02.2024

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden.

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund – und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Objektbeschreibung

LAGE

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: Altenbamberg (ca. 790 Einwohner)

Verkehrsanbindung:

Nächstgelegene
größere Orte:

Alsenz (ca. 8 km)
Bad Kreuznach (9 km)
Mainz (ca. 50 km)

Verbandsgemeinde:

Bad Kreuznach

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 50 km)

Bundesstrassen:

B 420

Autobahnzufahrt:

A 61 (ca. 14 km AS Bad Kreuznach)

Bahnhof:

Altenbamberg (fussläufig)

Flughafen:

Hahn (ca. 70 km) und Frankfurt (ca. 80 km)

Innerörtliche Lage:

Im alten Ortskern

Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung sind
vorhanden

Örtliches Angebot an Kindergarten (Altenbamberg),
Grundschule (Bad Münster) und weiterführende Schulen
(Bad Kreuznach) ist vorhanden.

Angebot an Freizeiteinrichtungen ist vorhanden

Wohnlage:

mittelmäßige Wohnlage durch innerörtliche Lage
und Himmelsrichtung

Qualität/Quantität und Nutzung der Umgebungsbebauung

Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung.

Nutzung in der Gestalt einer gemischten Baufläche
§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNV Bauen nach § 34 LBO

TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:	angebautes Wohnhaus, nichtkellert mit Einzelgarage. Zugang von der Straße zum EG mit 3 Stufen.
Immissionen:	Geräuschbelästigung durch die angrenzende Burgstraße und durch die Enge der Straße ist je nach Tageszeit anzunehmen bis wahrscheinlich. Sonst wurden bei der Ortsbegehung keine wertbeeinflussenden Faktoren festgestellt.
Altlasten:	Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG (01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der Regelung des LabfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399). Gemäß Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz; vom 15.02.2024 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand keine Altlasten bekannt.
Gestalt und Form:	Laufänge des bebauten Grundstückes (14) entlang der Burgstraße: ca. 14,00m mittlere Tiefe des Grundstückes: ca. 9,30m grob rechteckige Grundstücksform Das Grundstück ist relativ eben.
Grundstücksgrößen:	Flur 0, Flurstück 14, mit 130 m ² , bebaute Gebäude- und Freifläche Flur 0, Flurstück 585 mit 751 m ² , unbebaute Gebäude- und Freifläche Flur 56, Flurstück 275/3 mit 463 m ² , Erholungs- / Gartenfläche
Baugrund, Grundwasser:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

ERSCHLIEßUNG

Straßenart / -ausbau:	Burgstraße (gepflasterte Straße) als Erschließungsstraße
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft ist das Objekt angeschlossen an: Strom, Wasser und Telefon. Erdgas ist nicht vorhanden. TV – Empfang über SAT möglich
Entsorgung:	ein Anschluss an den Kanal ist lt. Auskunft vorhanden.
Grenzverhältnisse:	die bebaute Parzelle 14 grenzt im Südwesten an die Straße (Schotterweg) und weithin an bebaute Parzellen. Das Gebäude nimmt nahezu das gesamte Grundstück ein
Bemerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Altenbamberg, Blatt 1182 wurde mit Abdruck vom 16.11.2023 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

Es bestehen keine Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuches:

BEMERKUNG

Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduktion des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietverbindungen, sowie Pacht- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Ihm sind auch keine unsichtbaren bzw. nicht offensichtliche Baumängel und -schäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Schadstofffreiheit wurde nicht geprüft.

Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 07.02.2024 eingesehen.
Es sind keine Baulasten eingetragen.

BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Simmern liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Festsetzung / Ausweisung im Bebauungsplan:
(MD) = Dorfgebiet.
Es gibt keinen Bebauungsplan die
Bebaubarkeit richtet sich nach §34 LBO RLP

BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.
Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft ist das Bewertungsgrundstück Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) nicht ausgeschlossen wird.

DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 14) ist zur Zeit mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut.
Das Grundstück 585 ist unbebaut und liegt im Außenbereich und ist mit einem Geräteschuppen und einem Trampolin versehen.
Diese Elemente bleiben in der Wertermittlung unberücksichtigt.
(siehe Sachwertberechnung).

Baubeschreibung

VORBEMERKUNGEN

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage des in Augenschein genommenen und der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der techn. Ausstattung insbesondere die Installation (Haustechnik) wurden nicht geprüft.

Es wird von der Funktionsfähigkeit ausgegangen, so weit im Gutachten nichts anderes erwähnt ist.

Baumängel und Schäden wurden nur insofern aufgenommen als das Sie zerstörungsfrei und erkennbar zu erheben waren. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt.

Untersuchungen des Gebäudes bzw. der verwendeten Baustoffe, auf tierische und pflanzliche Schädlinge, sowie toxikologische Kontaminationen und gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

GESAMTBEURTEILUNG

Das Gebäude ist in Massivbauweise ohne Keller unter dem Wohnhaus ausgeführt.

Die Anlage ist Innen in einem guten Zustand, Außen in einem baujahrbedingt schlechtem Unterhaltungszustand (Hauptwohnung Anbau Bauj. 1979).

An der Fassade sind Feuchteschäden erkennbar.

Es zeigt verschiedene Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen.

Wohnräume befinden sich im EG und OG des Hauptgebäude aus dem Baujahr 1979 und im EG und DG des Nebengebäudes älteren Baujahres (Jahr ist unbekannt).

Das Gebäude ist derzeit bewohnt.

Es gibt nur einen Pkw-Stellplatz in der Garage. Die Garage hat ein neues Deckensectionaltor.

Eine Außen- oder Gartenanlage ist nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück 585 befindet sich noch ein Gartenhaus, dem auf Grund seines schlechten Zustandes kein Wert beigemessen wird.

Hinweis: Die Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:	2 geschossiges (Hauptwohnung) Wohnhaus in Massivbauweise ohne Keller 1,5 geschossiges (Nebenwohnung) Wohnhaus in Massivbauweise ohne Keller angebaut
Baujahr:	(Hauptwohnung Anbau Bauj. 1979). zum Nebengebäude mit Nebenwohnung ist kein Bauj. bekannt.
Art der Nutzung:	EG: Wohnnutzung (Haupt- und Nebengebäude) DG: Wohnnutzung (nur Hauptgebäude)
Ausführung des Wohngebäudes	
Gründungsart:	Beton- Streifenfundament, bzw. Bodenplatte (lt. Bauakte)
Geschosswände:	Massiv; Mauerwerk
Innenwände:	Massiv; Mauerwerk
Geschossdecken:	über EG (Hauptwohnung): massiv über EG (Nebenwohnung): Holzbalkendecke über OG (Hauptwohnung): massiv Decke / Dachschräge in Holzkonstruktion, im Speicher und über dem Nebengebäude
Fußböden:	EG: Estrich und Fliesenbelag OG + DG: Estrich, meist mit Vinylbelag in den Bädern Fliesen Speicher: Spanplattenbelag
Dach:	Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung Dacheindeckung mit Betonpfannen (dunkel). Dachüberstände mit Profilholzbrettern verkleidet, dunkel gestrichen.
Fenster & Haustür:	Weißer Fenster, mit Isolierverglasung aus 2015; Haustüren in Holz (Nebengebäude) älteren Datums mit Glaseinsatz Haustüren in Kunststoff (Hauptgebäude) aus 2015 mit Glaseinsatz
Fassade:	verputzt mit Feuchteschäden
Treppen:	EG Wohnhaus: in Stahlbetonausführung, mit Stahlgeländer. DG: Bodenauszugstreppe zum Speicher. Holztüren mit Futter und Bekleidung, gute Beschläge

Innenwandbekleidung
der Nassräume:

Fliesen (in allen Bädern EG + DG) raumhoch, aus dem Baujahr

Haustechnik:

Ölheizung; aus dem Baujahr, Bauteile erneuert
Zentralheizung mit Heizkörpern aus dem Baujahr

Elektroanlagen:

aus dem Baujahr erneuert und ergänzt 2015-2018
einfache Ausstattung

Außenanlagen:

- keine vorhanden
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Die Daten zur Baubeschreibung wurden teilweise durch Auskünfte des Eigentümers oder dessen Vertreter erhoben!

Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden, Mängel sowie folgender Restfertigstellungsbedarf festgestellt:

- Es besteht augenscheinlich im Außenbereich erheblicher Unterhaltungs- und Reparaturstau.
- Event. Wirtschaftliche und energetische Nachrüst Anforderung an Wände / Fenster / oberste Decken gem. GEG.
- Rückstellung für baujahrbedingte Reparaturen

Die oben aufgeführten Schäden und Rückstände müssen beseitigt werden, damit das Gebäude den Anforderungen an aktuelle und moderne Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst wird. Ob ein neuer Eigentümer alle Arbeiten tatsächlich durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten eines Erwerbers abhängig.

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er beseitigt, bzw. mit welchen wesentlichen Ausstattungsmerkmalen ein neuer Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchführen wird, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Ich halte einen Ansatz von 12.500,- EUR für angemessen. (siehe Sachwertberechnung) In diesem Ansatz sind die Kosten für die wesentlichen Maßnahmen erfasst.

Kleinere Mängel und Schäden sind dabei im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den anerkannten Regeln der Technik des Baujahres errichtet wurde.

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechen wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes (EnEV) vorgenommen.

Ebenfalls wurde keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung deutlich sprengen und sind deshalb nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau / Sanierung oder Verkauf / Vermietung zu beachten sind.

Ein Energiepass (GEG) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter nicht vorgelegt werden.

Des Weiteren besteht Nachrüstpflicht bei einem Eigentümerwechsel z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschossdecke, der Erneuerung der Heizkessel sowie der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Der Ersterer hat die erforderliche Nachrüstmaßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb bzw. zum Ablauf der in der EnEV genannten Frist auszuführen.

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

Allgemeine Begriffserläuterungen zu der Wertermittlung

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Ertragswertverfahren

In den §§ 17-19 ImmoWertV ist das Ertragswertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen;

bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 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 Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst

auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarkbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkennntnis des Sachverständigen.

Danach wird der Liegenschaftszins für das zu bewertende Objekt **mit 2,4 % bewertet**.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter diesem Punkt versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können, weil sie jeweils in individueller Höhe des Kaufpreises beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze, z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses, d.h. vorläufigen Ertragswert, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

Nachhaltig erzielbare Miete

Zu unterscheiden sind:

- Marktmiete - Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden.
- Ortsübliche Vergleichsmiete – bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Nachhaltig erzielbare Miete - auf die Zukunft orientierter Reinertrag

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertmodell der ImmoWertermittlungsverordnung

In den §§ 21-23 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen,

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere Bauteile, Normgebäude

Ermittelt man den Gebäuderauminhalt, so werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. In dieser Wertermittlung wird das Gebäude ohne diese Bauteile „Normgebäude“ genannt. Diese nicht erfassten Gebäudeteile beinhalten Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, des Öfteren auch Balkone.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist aus diesem Grund zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge als Zeitwerte besonders zu berücksichtigen –daher der Name besondere Bauteile-.

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und idR fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und somit bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus.

Falls sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden befinden, redet man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. 28,1 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,281 führt.

§ 22 (2) ImmoWertV – Baunebenkosten

Baunebenkosten gehören zu den Herstellungskosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung, Genehmigungen definiert sind.

Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

§ 6 (6) ImmoWertV – Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer

Auch hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint –nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der allgemeinen Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Die Gesamtnutzungsdauer bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist wesentlich geringer, da zur Erzielung effektiver Erträge öfters Umbauten und Modernisierungen erforderlich sind. Auch hier ist man der Meinung, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auf 40 bis 70 Jahre begrenzt.

Außenanlagen

Sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Wegebefestigungen, Gartenanlagen sowie Einfriedungen.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Besondere wertbeeinflussende Umstände sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, wie Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche

(Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen. Werteeinflüsse diesbezüglich sind deshalb entweder
Durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze –im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen- oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse, z.B. des vorläufigen Sachwertes, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

§ 14(ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),

Das Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das Herstellungskostenoptimierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“, (Substanzwert des Grundstückes) muss mit Hilfe realisierter Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke an den Markt angepasst werden.

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Gegliedert wird er nach Objektarten, da er für Einfamilienwohnhaus-Grundstücke anders ist als für Geschäftsgrundstücke, Regionen –wirtschaftsstarken mit hohem Bodenwertniveau oder wirtschaftsschwachen- durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Der örtliche Grundstücksmarkt empfiehlt die Sachwert-Marktanpassung nach dem Grundstücksmarktbericht bzw. nach Sprengnetter(Tab. 14).

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkennntnis des Sachverständigen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. mit gleichem Bodenwertniveau, [rund 24% unterhalb des](#) ermittelten vorläufigen Sachwertes, d.h. des Herstellungskostenorientiert berechneten Sachwertes.

Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes, der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte von [Altenbamberg](#) zeigt zum [06.03.2024](#) in der Richtwertzone [0100](#) einen Bodenrichtwert von [80,00 €/m²](#).

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone [0100](#):

[Baureifes Land, beitragsfrei, Dorfgebiet, offene Bauweise, 2 Geschosse](#)

[Durch die Mikrolage des Grundstücks wird eine Wertanhebung von 1% erforderlich da kleine Grundstücke teurer gehandelt werden als größere. Eine Wertabsenkung erfährt das Grundstück jedoch durch den ungünstigen Zuschnitt und die Lage an 2 Straßen.](#)

Verfahrenswahl - Sachwert

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist hier wie folgt begründet:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Einzelgarage bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein.

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt – so z.B. Sprengnetter - alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine "solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis" erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert. Die Substanz ist - wie die Geschichte gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag.

Das Sachwertverfahren ist ein Kaufpreisvergleich, wobei der Substanzwert des Grundstücks (vorrangig der Bodenwert zzgl. der Wert der Gebäude und der Wert der Außenanlagen) den Vergleichmaßstab bildet.

Bodenwertberechnung

Flurstück:

14

Gebäude- und Freifläche B bf MD o II

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:

130,00 m²

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

80,00 €/m²

Grundstücksgröße Hinterland:

0,00 m²

Bodenwert Hinterland:

0,00 €/m²

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	1%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	-2%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	-2% durch Straße
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%

Summe

-3%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

80,00 €/m²

x

97%

Bodenwert

77,60 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland:	130,00 m ²	x	77,60 €/m ²	10.088,00 €
Hinterland:	0,00 m ²	x	0,00 €/m ²	0,00 €

Gesamtbodenwert

10.088,00 €

Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland

0,00 €

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland

0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

10.088,00 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

130,00 m²

77,60 €/m²

Bodenwertberechnung

Flurstück: **585**

Garten & Erholungsfläche SF FGA

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:

751,00 m²

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

3,50 €/m²

Grundstücksgröße Hinterland:

0,00 m²

Bodenwert Hinterland:

0,00 €/m²

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	0%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	0%
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%

Summe 0%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

3,50 €/m²

x

100%

Bodenwert

3,50 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland: 751,00 m²

x

3,50 €/m²

2.628,50 €

Hinterland: 0,00 m²

x

0,00 €/m²

0,00 €

Gesamtbodenwert

2.628,50 €

Berücksichtigung der Begrünung

751 m²

x

0,75 € je m²

563,25 €

0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

3.191,75 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

751,00 m²

4,25 €/m²

Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: **14** Gebäude- und Freifläche B bf MD o II

Entstehungsbaupjahr: **1988**

Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer **70 Jahre**

Gebäudebaupjahr ca. **1979**

Bewertungsjahr **2024**

Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad **2** **0 Jahre**
und technischer und wirtschaftlicher Zustand

Berechnung:

Fiktives Gebäudealter **45 Jahre**

Fiktive Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Alterwertminderung lineare 64,29 %

Modernisierungsgrad	1	entspricht:	nicht modernisiert
Modernisierungsgrad	2	entspricht:	kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Modernisierungsgrad	3	entspricht:	mittlerer Modernisierungsgrad
Modernisierungsgrad	4	entspricht:	überwiegend modernisiert
Modernisierungsgrad	5	entspricht:	umfassend modernisiert

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser; Reihenhäuser

Standardstufe	1	60 Jahre
Standardstufe	2	65 Jahre
Standardstufe	3	70 Jahre
Standardstufe	4	75 Jahre
Standardstufe	5	80 Jahre

Mehrfamilienhäuser	70 Jahre	+/- 10
Wohnhäuser und Mischnutzung	70 Jahre	+/- 10
Geschäftshäuser	60 Jahre	+/- 10
Bürogebäude; Veranstaltungsgebäude	40 Jahre	+/- 10
Kindergärten, Schulen	50 Jahre	+/- 10
Einzelgaragen	60 Jahre	+/- 10

Sachwertberechnung für:Flurstück: **14** **Gebäude- und Freifläche B bf MD o II****Ermittlung des Herstellungswertes**

Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK 2010	Gesamtkosten
Nebengebäude	72,00 m²	945,00 €/m²	68.040,00 €
Hauptgebäude OG	122,00 m²	745,00 €/m²	90.890,00 €
Garage EG	50,00 m²	350,00 €/m²	17.500,00 €

Herstellungswert gem. NHK 2010

176.430,00 €

Anpassung der NHK 2010 auf 2024 gem.

Baupreisindex I/ 2024

1,812

Herstellungswert inkl. Baupreisindex

319.691,16 €

Wertminderung wegen Alters

gem. Wertminderungsberechnung

64,29%

- 205.515,75 €

**Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen/Modernisierung
(wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)**

Bezeichnung: Renovierungsmaßnahmen nach Erwerb im Jahr 2017/2018

27.500,00 €

- €

Gesamt

27.500,00 €

27.500,00 €

Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen

Bezeichnung:

keine

€

- €

Gesamt

- €

- €

Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)

Bezeichnung:

€

- €

Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)

€

Gesamt

€

- €

Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)

10.088,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks:

ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussender Umstände)

151.763,41 €

Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2017)

0,97

einschließlich regionaler Anpassung

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:

147.210,51 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)**

für Lage

0%

für Grundrißart

0%

für Ausbauverhältnisse

0%

für Immissionen

-4% durch Straße und fehlende Außenflächen

für Altlastenverdacht

0%

energetische Eigenschaften

0%

Summe

-4%

-4%

- 5.888,42 €

Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderung

Bezeichnung

gem. Aufstellung

16.000,00 €

- €

Gesamt

16.000,00 €

- 16.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:

Bezeichnung

Wertminderung für Nutzungsänderung

- €

Gesamt

- €

- €

Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:

125.322,09 €

Ertragswertberechnung

Flurstück: **14** Gebäude- und Freifläche B bf MD o II

Ermittlung des Rohertrags

Mieteinheiten / Bezeichnung	Fläche	Miete/Monat	Jahresmiete
Wohnfläche	162,63 m²	5,25 €/m²	10.245,69 €
Wohnfläche	0,00 m²	0,00 €/m²	- €
Wohnfläche	0,00 m²	0,00 €/m²	- €
Wohnfläche	0,00 m²	0,00 €/m²	- €
Wohnfläche	0,00 m²	0,00 €/m²	- €
	Stk		
Stellplätze	0,00 stk	10,00 €/stk	- €
Garagen	1,00 stk	50,00 €/stk	600,00 €
sonstige Erträge			- €
Jahresrohertrag			10.845,69 €

Bewirtschaftungskosten für

Instandhaltung			€/Jahr	
Wohnfläche	162,63 m²	x	15,00 €/m²	2.439,45 €
Wohnfläche	0,00 m²	x	0,00 €/m²	- €
Garagen	1 Ga	x	88,00 €/Ga	88,00 €
Verwaltungskosten				
Wohngebäude	2 WE	x	356,00 €/WE	712,00 €
Wohngebäude	0 WE	x	0,00 €/WE	- €
Garagen	1 Ga	x	39,00 €/Ga	39,00 €
Mietausfallwagnis	3% von	10.845,69 €		325,37 €
somit rund	33,2%	jährliche Bewirtschaftungskosten		3.603,82 €
		jährlicher Reinertrag		7.241,87 €

Bodenwertverzinsung

Bodenwert gem. Berechnung	10.088,00 €	erschließungsbeitragsfrei	
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)	2,40%		
		abzüglich Bodenertragsanteil	242,11 €
		jährlicher Reinertrag des Gebäudes	6.999,76 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszins	2,40%		
Restnutzungsdauer	25 Jahre		
Vervielfältiger:	18,637	x	6.999,76 €
			130.453,664 €
zuzügliche Bodenwert	(aus Bodenwertberechnung)		10.088,00 €
Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:			- €
Baumängel und - Schäden (s. Sachwert)			- 16.000,00 €
Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:			124.541,66 €

Ableitung des Verkehrswerts

Wertansätze

Die zusammengestellten Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

Nach der Definition des Gesetzes (§194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:¹

Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des *ausgewogenen Mittels* der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

¹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung des Bodenwertes: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen (Bodenrichtwertkarte) und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus **Sachwert** Gesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten **Sachwert**. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, den 26. Februar 2024** für korrekt angemessen:

Verkehrswert Flurstücknummer 14

125.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Verkehrswert Flurstücknummer 585 (Erholungsfläche)

3.200,00 €

(in Worten: dreitausendzweihundert Euro)

Schlussklärung

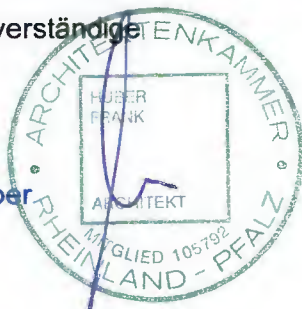
Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Volxheim, Freitag den 19. April 2024

Der Sachverständige

Frank Huber



Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)

Gebäude: Burgstraße 16; 55585 Altenbamberg

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude

	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)
EG					
Nebengebäude	9,00	x	8,00	=	72,00 m ²
OG					
Hauptwohnung DG über Nebengebäude	9,00	x	8,00	=	72,00 m ²
Hauptwohnung über Garage	5,00	x	10,00	=	50,00 m ²

Summe Hauptgebäude

194,00 m²

II Nebengebäude

	(Länge)		(Breite)		(Gesamt)
Garage	5,00	x	10,00	=	50,00 m ²

Summe Nebengebäude

50,00 m²

Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude

244,00 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

BGF	244,00 m ²
Grundstückgröße	130,00 m ²

Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ) 1,88

Aufgestellt:

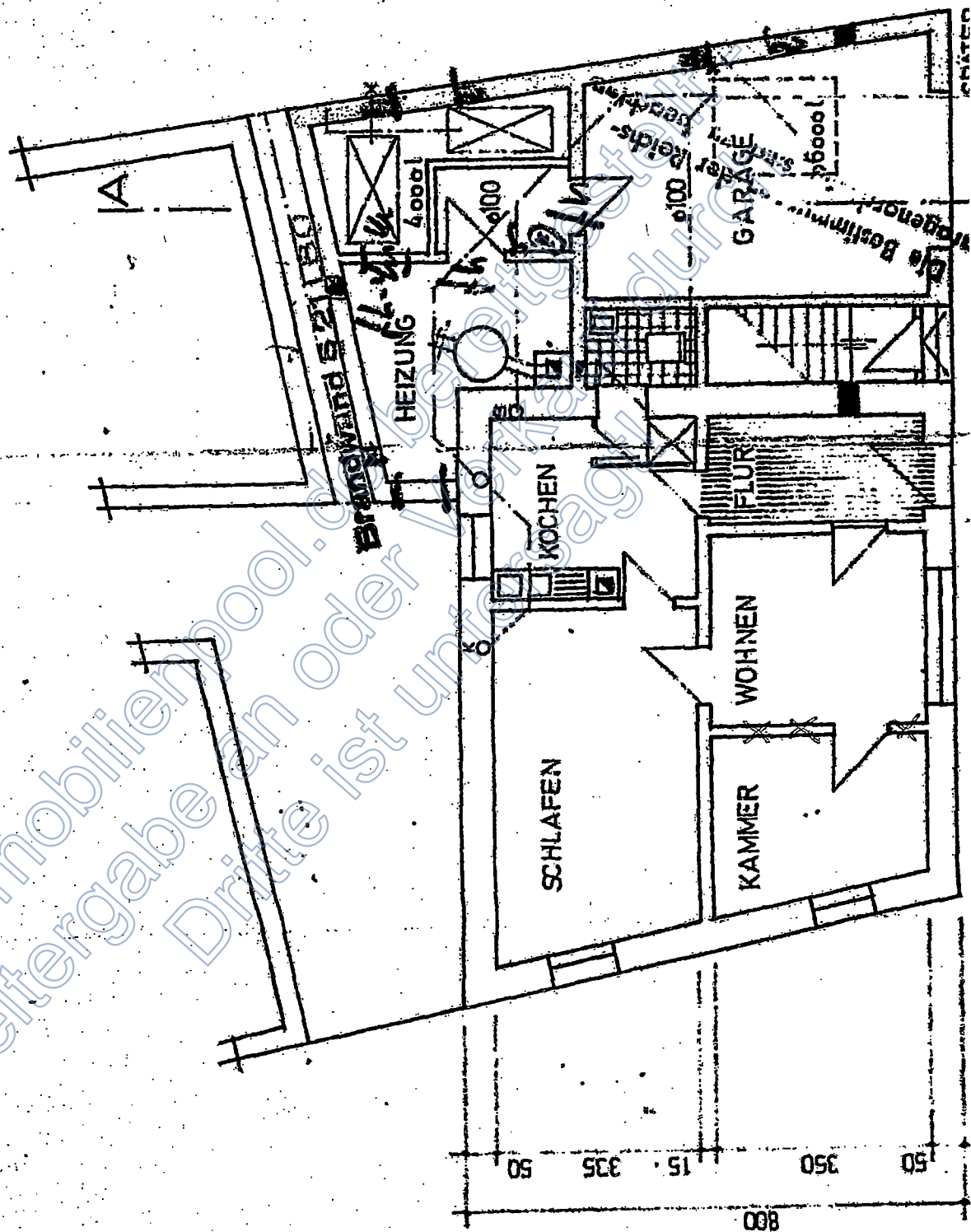
Volxheim den 19.04.2024

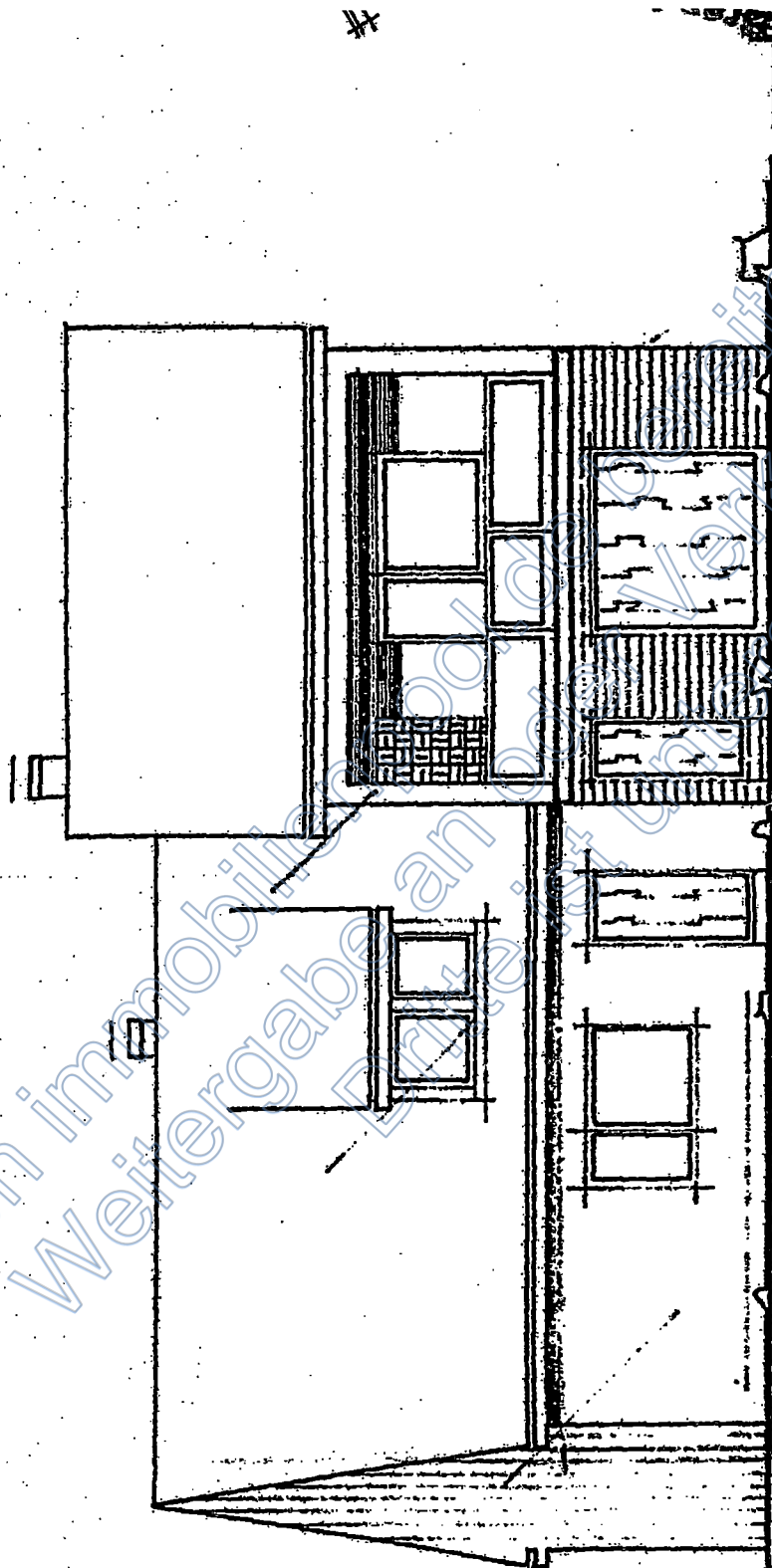
Überschlägliche Wohn- und Nutzflächenermittlung									
Gebäude: Burgstraße 16; 55585 Altenbamberg									
Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt									
gem. Pläne									
I. Wohnfläche									
Erdgeschoss (Nebengebäude)		(Länge)		(Breite)		(Faktor)		(Gesamt)	
Wohnen	5,75	x	3,50	x	0,97	=	19,52	m ²	
Kochen	3,00	x	3,25	x	0,97	=	9,46	m ²	
Schlafen	5,25	x	3,25	x	0,97	=	16,55	m ²	
Flur	1,75	x	3,50	x	0,97	=	5,94	m ²	
Obergeschoss (Haupt- und Nebengebäude)									
Wohnen	5,75	x	3,75	x	0,97	=	20,92	m ²	
Essen	5,75	x	3,75	x	0,97	=	20,92	m ²	
Bad	4,50	x	2,85	x	0,97	=	12,44	m ²	
Küche	4,25	x	3,75	x	0,97	=	15,46	m ²	
Schlafen/Arbeiten	3,50	x	3,75	x	0,97	=	12,73	m ²	
Kind 1	3,50	x	2,75	x	0,97	=	9,34	m ²	
Kind 2	3,50	x	2,75	x	0,97	=	9,34	m ²	
Flure/Abst	6,00	x	1,25	x	0,97	=	7,28	m ²	
Balkon	5,50	x	1,00	x	0,50	=	2,75	m ²	
Summe Wohnfläche								162,63	m ²
II. Nutzfläche									
	(Länge)		(Breite)		(Faktor)		(Gesamt)		
TRH EG	3,80	x	1,00	x	0,97	=	3,69	m ²	
TRH OG	3,80	x	1,00	x	0,97	=	3,69	m ²	
Garage	3,75	x	5,50	x	0,97	=	20,01	m ²	
Heizung	1,85	x	3,50	x	0,97	=	6,28	m ²	
	1,50	x	1,20	x	0,97	=	6,79	m ²	
Öllager	1,00	x	2,25	x	0,97	=	2,18	m ²	
	2,25	x	1,75	x	0,97	=	0,97	m ²	
Flur	1,25	x	1,85	x	0,97	=	2,24	m ²	
Summe Nutzfläche								45,84	m ²
Summe Wohn- und Nutzfläche								208,47	m ²
Aufgestellt									
Volxheim den 19.04.2024									

Gebäude: Burgstraße 16; 55585 Altenbamberg

1	Anstrich Gebäude + Dachüberstand	130 std	50,00 €	6.50
2	Ausbesserung Feuchteschäden im EG	80 std	50,00 €	4.00
3	Gerüst für 1+2	1 pcl	2.950,00 €	2.95
	Zwischensumme netto			13.45
	Summe netto			13.45
	MWST 19%			2.55
	Summe brutto			16.00
	gerundet			16.00

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards						
Flurstück:		14	Gebäude- und Freifläche B bis MD o II			
Standard-Merkmale	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände	Holzschwerk, Ziegelmauerwerk Fugenglatzsch, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumen- schindeln, oder einseitigen Kurlot- platten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zweischichtiges Mauerwerk, z.B.: Gitterziegel oder Hohlblockziegel; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischichtiges Mauerwerk, z.B.: aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonsteinen Edeputz Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischichtig Hinterlüftung, Vorhangsfassade (z.B. Natursteine) Wärmedämmung ca. nach 2005	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stützelemente Erker ect.) Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer- / Fluxblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%
Wichtung			1			19%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten keine bis geringe Dachdämmung	einfach Betondachplatte oder Tondachziegel, Blumentschindeln nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zementchindeln, beschichtete Betondachplatte und Tondachziegel Folienabdichtung Rinnen und Fallrohre aus Zink Dachdämmung ca. nach 1995	gestrichelte Tondachziegel Flachdachausbildung bzw. Alt Dichtmasse Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massenflachdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach Aufputzdämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer Dämmung im Passivhausstandard	18%
Wichtung			1			125%
Fenster und Außen Türen	Einfachverglasung einfache Holztüren	Zweischverglasung (vor ca. 1995) Haus für mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweischverglasung (nach ca. 1995) Rolläden manuell, Haus für mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elekt.) höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große bestehende Fensterflächen Spezialverglasung, (Sicht- und Sonnenschutz) Außenüren in hochwertigen Materialien	11%
Wichtung			1			8%
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkstriche, Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massive tragende Innenwände, nicht- tragende Wände in leichtbauweise, z.B. Holzlärmenwände mit Gipskarton, Gipsdielen, leichte Türen, Holzstangen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzstangen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele) Massivholztüren, Schiebetüren Glastüren, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandflächen (z.B. Plattenverkleidung, abgetriebe oder geschwungene Wandpaneele) Verkleidungen (Edeholz, Metall) Alu-putz, Brandschutzverkleidung raumhohe, aufwendige Türanlagen	11%
Wichtung			1			8%
Decken- konstruktion und Treppen	Holzalkendecke ohne Füllung Spaßertreppe Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzalkendecke mit Füllung Kappendecken Stahl- oder Hartholztreppe einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzalkendecke, mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite Deckenverkleidung (Edeholz, Kasetten) gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edeholz, Metall) breite Stahlbeton-, Metall-, oder Hartholz- Treppenanlagen mit hochwertigem Geländer	11%
Wichtung			1			8%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC - Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC - Böden besserer Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fertigparkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzobelag, hoch- wertige Massivholzböden, auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edeholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	8%
Wichtung			1			4%
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC Installation auf Putz Örtchenansicht, einfache PVC - Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste WC Wand und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit 1-2 Waschbecken, bzw. Bidet / Urinal, Gäste WC; bodenständige Dusche, Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste - WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten, (oberflächenelemente) Einzel- und Flächendekors	8%
Wichtung			1			7%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, ein- zelne Gasaußenwandbrenner, Nachströmepelzer, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solaranlagen, für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminheizkessel	Solaranlagen für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid - Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	8%
Wichtung			1			7%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI - Schalter Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippelzeichnungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtaus- lässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System	8%
Wichtung			1			8%
Kostenkenn- werte Gebäudeart:	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1005 €/m²	1260 €/m²	100%
1.01						
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:					835 €/m²	3,0 gewogener Standard
Ergebnis: (gewogener) Standard					3,0	





STRASSE



Straßenansicht Burgstraße





Nebengebäude



Diele EG Nebengebäude/-wohnung



Wohnraum EG Nebengebäude/-wohnung



Küche EG Nebengebäude/-wohnung



Wohnraum OG Hauptgebäude/-wohnung



Schlafrum OG Hauptgebäude/-wohnung



Kind 2 OG



Bad OG Hauptgebäude/-wohnung



Balkon OG Hauptwohnung



Erholungsfläche, Im Bangert, Flur 0, Flurstück 585

