

Amtsgericht Gotha

Justus-Perthes-Straße 2
99867 Gotha

Datum: 02.08.2023
Gerichtliches
Geschäftszeichen: WGA 16 K 10/23
Privates
Geschäftszeichen:
Rechnungsnummer: 2023-08-0038

- Immobilienbewertung
- Mietwertgutachten
- Wohnflächenermittlung
- Bauschadengutachten
- Hochbauplanung
- Energieausweiserstellung

Sachverständigenbüro für Bauwesen
und Ingenieurbüro für Bauplanung
An der Baumschule 22,
37327 Leinefelde - Worbis

Niederlassungsbüro
Kreuzgraben 1a
99974 Mühlhausen

Telefon:
03605 50 15 14
Telefax:
03605 50 15 13
Mobil:
0172 357 40 08

kpr@gutachter-hochbau.de
www.gutachter-hochbau.de

USt-ID-Nr:
46 945 237 800

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertif.-Nr.: 1502-011

Bauvorlageberechtigung
Reg.-Nr.: 0516-94-V6
Ingenieurkammer Thüringen

Gutachtenerstellung für
Bauschäden und Baumängel:
Reg.-Nr.: 97/98/12
Bauschule Erfurt

Energieberater Bau:
Reg.-Nr.: 0610-W-I-06
Architektenkammer Thüringen
Ingenieurkammer Thüringen

GUTACHTEN

mittels Außenschätzung über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 99885 Ohrdruf, OT Crawinkel Friedrichsanfang 18a

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Crawinkel	863	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crawinkel	19	4/0
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Hier entspr. Datenschutz ohne Angaben.	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.06.2023 ermittelt mit

rd. **142.000 €**.



Das vorliegende Gutachten umfasst insgesamt 57 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.

Das Gutachten darf ohne die Einwilligung des unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon erhält das Amtsgericht Gotha die Ausfertigung 1/5 – 4/5 und Ausfertigung 5/5 verbleibt (gemäß § 13 Abs. 2 SachverstVO) beim Verfasser des Gutachtens (Handakte).

[Seiten: 70 / Wörter: 11.614 / Zeichen ohne Leerzeichen: 87.387 / Zeichen mit Leerzeichen: 101.505 / Absätze: 1.641 / Zeilen: 3.684]



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag	5
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags	8
2.5	Allgemeine fototechnische Orientierung zur baulichen Anlage/Bewertungsobjekt	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung	12
3.1	Übersichtslage über- und regional, Lage Mikro und Makro, Basisdaten, Übersicht Ortslage - Straßenplan, Umweltrisiko, Luftbild	12
3.1.1	Kleinräumige Lage	21
3.2	Gestalt und Form	21
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	21
3.4	Privatrechtliche Situation	22
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	22
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	22
3.5.2	Bauplanungsrecht	23
3.5.3	Bauordnungsrecht	23
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	23
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	24
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	24
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	24
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	24
4.2	Einfamilienhaus	24
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	24
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	25
4.2.3	Gebäudekonstruktion (beachte Außenschätzung)	25
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
4.3	Nebengebäude (Gartenhäuschen o.ä.)	25
4.3.1	Gebäudeart	25
4.4	Nebengebäude	25
4.5	Außenanlagen	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Grundstücksdaten	26
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
5.3	Bodenwertermittlung	27
5.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	29
5.4	Sachwertermittlung	29
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.4.3	Sachwertberechnung	33
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	34
5.5	Ertragswertermittlung	43
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	44
5.5.3	Ertragswertberechnung	46



5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	52
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	52
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	52
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	52
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	52
5.6.5	Verkehrswert	53
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	54
7	Wertermittlungsergebnisse	55
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	56
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	56
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	57
9	Verzeichnis der Anlagen	58

1 Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag

(Ergänzende Angaben für die zuständige Rechtspflegerin)

Zu a) Sind Mieter oder Pächter vorhanden ? (Namen und Anschriften angeben)?

Nein, das Objekt ist leerstehend.

Zu b) Sind bewegliche Gegenstände, Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen etc. vorhanden, die nicht mit geschätzt worden sind, (Auflistung / genaue Bezeichnung)?

Mittels Außenschätzung keine erkennbar.

Zu c) Liegen Hausschwamm, Schädlingsbefall oder ähnliches vor ?

Nein, mittels äußerlicher Inaugenscheinnahme keine Anhaltspunkte dafür erkennbar.

Zu d) Besteht der Verdacht, dass der zu schätzende Grundbesitz mit Altlasten verunreinigt ist?

Nein, nach schriftlicher Auskunft der Behörde vom 22.06.2023.

Zu e) Besteht für das Objekt Denkmalschutz ?

Nein, nach schriftlicher Auskunft der Behörde vom 26.04.2023.

Zu f) Besteht ein Grenzüberbau ?

Nein, nach augenscheinlicher Betrachtung.

Zu g) Befinden sich auf dem Grundstück Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören? (Wenn möglich, behördliche Genehmigungen und Verträge beifügen)

Nein, mittels äußerlicher Inaugenscheinnahme keine Anhaltspunkte dafür erkennbar.

Zu h) Ist das Gebäude brandversichert ? (Wenn möglich, Kopie der Versicherungspolice beifügen.)

Mittels Außenschätzung nicht recherchierbar.

Zu i) Sind die Anschrift und Hausnummer noch zutreffend ?

Anschrift und Hausnummer zutreffend.

Zu j) Wer ist der zuständige Bezirksschornsteinfeger ?

Mittels Außenschätzung nicht recherchierbar.

Zu k) Ist ein Energieausweis erstellt worden ?

Konnte mittels Außenschätzung nicht recherchiert werden.



Wahrscheinlich keiner vorhanden, da von den Eigentümern keine Unterlagen zur Verfügung gestellt worden sind.

Zu I) Angabe des Baujahrs sowie Zahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten mit Wohn- und/oder Nutzfläche ?

Baujahr: Ca. 1985; geschätzt anhand der Gebäudekonstruktion und -typ in Verbindung mit vergleichbaren Objekten.

Anzahl der Wohn-/ Gewerbeeinheiten

Nach dem äußerlichen Eindruck geschätzt - eine Wohneinheit, ohne Gewerbeeinheit.

Wohnfläche laut im Internet recherchierter Bruttogrundfläche mit Umrechnung laut Fachliteratur ca. 132 m² ermittelt.

Sonstiges:

Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen laut fernmündlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht vor.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude.
Objektadresse:	Friedrichsanfang 18a 99885 Ohrdruf / Ortsteil Crawinkel.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Crawinkel, Blatt 863, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Crawinkel, Flur 19, Flurstück 4/0 (772 m ²).

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha Justus-Perthes-Straße 2 99867 Gotha
	Auftrag vom 05.06.2023 (Datum des Erhalts des Auftragschreibens).
Eigentümer:	Hier aus datenschutzrechtlichen Gründen ohne Angaben.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	29.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	29.06.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	29.06.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Nur von den Grundstücksgrenzen aus erkennbaren, äußerlichen Grundstücksbestandteilen. Insofern wurde eine Außenbesichtigung vorgenommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.05.2023,• Kopie Beschluss Amtsgericht Gotha vom 30.05.2023,• Auftragsschreiben Amtsgericht Gotha vom 30.05.2023,

- Kopie schriftliche Auskunft Landratsamt Gotha vom 18.04.2023 betreffend Baulastenauskunft,
- Kopie schriftliche Auskunft Landratsamt Gotha vom 26.04.2023 Untere Denkmalschutzbehörde betreffend Denkmalschutz,
- Kopie schriftliche Auskunft Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Flurbereinigungsgebiet Gotha vom 13.04.2023 betreffend Flurbereinigungsverfahren,

Von dem Betreuer der Eigentümerin wurden für diese Gutachtererstellung keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Kopie Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Bewertungsgrundstück (online),
- Veröffentlichungen vom Amt für Statistik Thüringen,
- Veröffentlichungen der M. Bauer Research GmbH Nürnberg zur Kaufkraft in der Region,
- IVD Mitte e.V. Immobilienverband Deutschland, Landesvertretung Preisspiegel Thüringen 2021/2022,
- Fachliteratur (Fachbücher, Fachzeitschriften),
- Regionale Immobilienpresse (Vermietungsmarkt),
- Immobilienmarktbericht Freistaat Thüringen 2020,
- Immobilienmarktbericht Landkreis Gotha 2016,
- Lizenzrechtliche Kartenwerke,
- Eigene Fotodokumentation zum Bewertungsgrundstück,
- Berechnung der Bruttogrund- und Wohnfläche,
- Ortsprotokoll mit Feststellungen zum Bewertungsobjekt innerhalb des Ortstermins,
- Recherchen zum Umweltrisiko (Hochwasser- und Starkregensituationen),
- Infrastrukturelle Basisdaten,
- Marktentwicklung zu Mietpreisen on-geo GmbH.

2.4 Besonderheiten des Auftrags

a)

Besichtigungsmöglichkeiten:
(Besonderheit)

Siehe hierzu die schriftliche Sachstandsinformation des Unterzeichners vom 29.06.2023.

Insofern wurde auftragsgemäß **eine Außenschätzung** vorgenommen. Diese Außenschätzung kann nur auf der Grundlage einer begrenzten Außenbesichtigung erfolgen, da aufgrund der Einzäunung die Inaugenscheinnahme nur von der östlich verlaufenden Zuwegung aus möglich ist.



Das Bewertungsobjekt ist nach dem äußerlichen Eindruck unterkellert, siehe dazu die Fotos in der Anlage mit Kellerfenstern. Im Folgenden geht der Sachverständige aufgrund der äußeren Gestaltung davon aus, dass das Gebäude unterkellert ist. Zum Zustand von Außenwänden, Innenwänden, Geschossdecken, Dachkonstruktion, Türen, Fußböden, Innenansichten, Fenster (verschlossen mittels Rolllöslösungen) sind aufgrund der Außenbesichtigung keine Angaben möglich. Die Angaben der teilweisen Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen.

Entsprechend wurde üblicherweise eine einfache Außenbesichtigung durchgeführt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Sicherheitsabschlag.

Auf Grund der Außenbesichtigung ist es dem Sachverständigen nicht möglich gewesen, Schäden im Einzelnen festzustellen. Aus diesem Grund nimmt der Sachverständige wegen des der Nutzung entsprechenden, normalen äußeren Zustands sicherheitshalber pauschal einen Wert von 55.200,00 € als Reparaturaufwand an. Dabei ist es nicht möglich, konkrete Angaben zur Dachkonstruktion, Vorhandensein von pflanzlichen und tierischen Schädlingen usw. zu machen.

Es wird unterstellt, dass der Aufwand von insgesamt 89.700,00 € ausreichend ist, um alle Reparaturen auszuführen, die zur Verwirklichung der geschätzten Restnutzungsdauer notwendig sind. Die Fortsetzung der gegenwärtigen Nutzung der Baulichkeit als Wohnhaus scheint, nach Durchführung der oben erwähnten, fiktiven Reparaturen möglich zu sein.

Der Ansatz der Nutzungsdauer erfolgt zum Bewertungsstichtag unter der Voraussetzung, dass die unterstellten Schäden/Mängel u. ä. zur Gewährleistung der, nach dem Augenschein entsprechend der Bauart, geschätzten Restnutzungsdauer in absehbarer Zeit beseitigt werden und in Zukunft die notwendigen, substanzerhaltenden Maßnahmen gesichert sind.

Über Grundriss sowie über die Belichtung der Räume orientiert sich der Sachverständige an den äußeren Gebäudeansichten in Verbindung mit der äußerlichen Inaugenscheinnahme. Die Belichtung erscheint, nach dem Eindruck an den einsehbaren Frontseiten, normal bis zufriedenstellend zu sein.

Die Außenanlagen wurden so weit von außen erkennbar ermittelt.

Die vorliegende Wertermittlung wurde auf der Grundlage einer Außenbesichtigung durchgeführt. Der ausführende Sachverständige kam am bebauten Flurstück 4/0 nur bis an die straßenseitige und an die hintere, gartenseitige Grundstücksgrenze heran.

Die katastermäßigen Grenzen konnten vor Ort nicht überprüft werden, da an den Grundstücksgrenzen keine Grenzmarkierungen vorgefunden wurden.

Anhand des Flurkartenauszugs und der vorhandenen Bebauung wurde die katastermäßige Größe überschlägig überprüft.

b)

Zuwegung:
(Besonderheit)

Das Bewertungsgrundstück kann mittels Pkw normal von der Wohnstraße her befahren werden.



5 Detailausschnitt Kellerfenster

6



Detailansicht Gartenmauer mit Hauszuwegung

7



Wie zuvor, Detailvergrößerung



8 Detailansicht Wohnhaus
gartenseitig

3 Grund- und Bodenbeschreibung

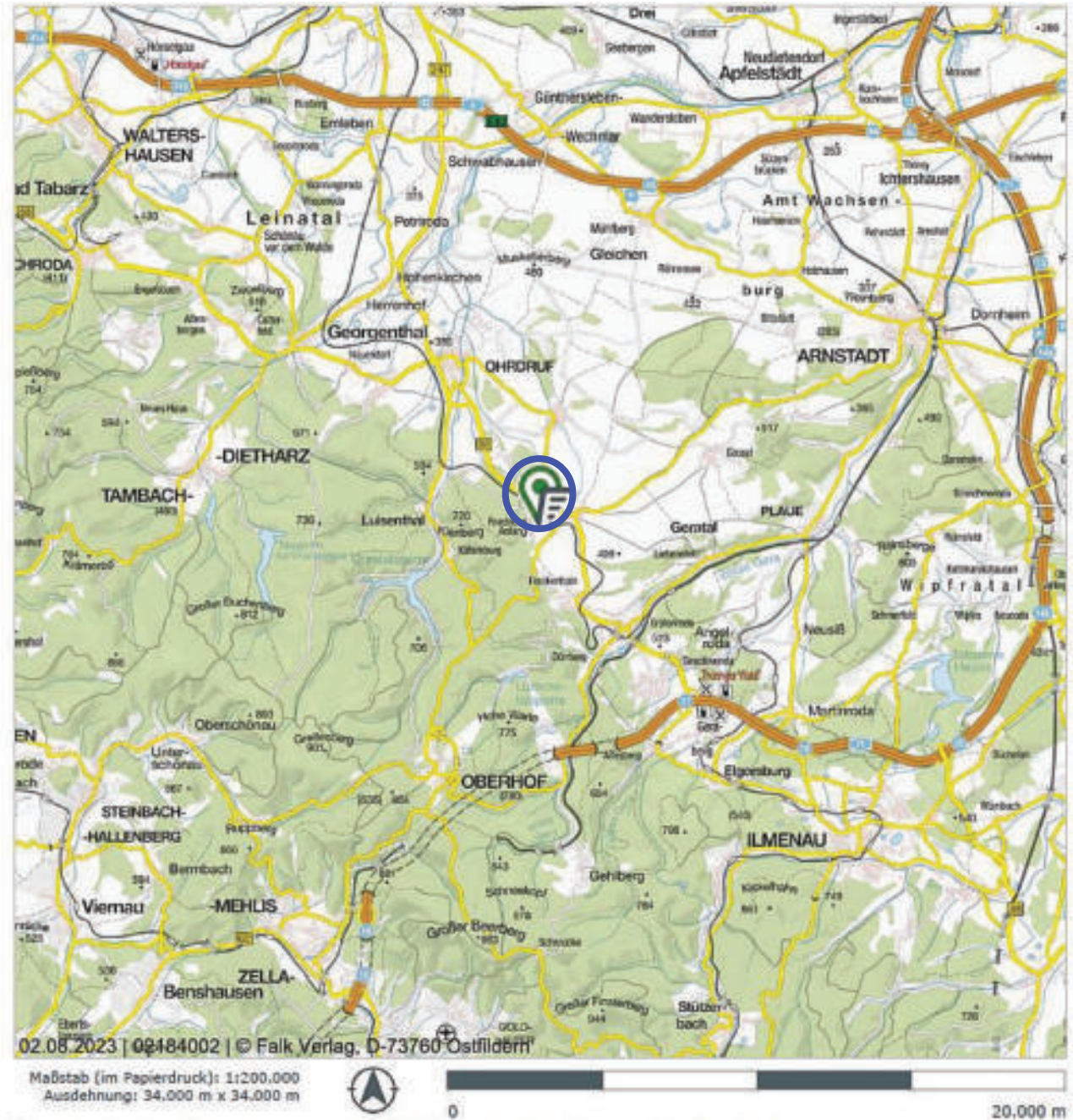
3.1 Übersichtslage über- und regional, Lage Mikro und Makro, Basisdaten, Übersicht Ortslage - Straßenplan, Umweltrisiko, Luftbild

Übersichtslage überregional



Friedrichsanfang 18 A
99885 Ohrdruf

Übersichtslage regional

**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

HAARDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Gräfenroda (7,4 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF CRAWINKEL (0,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF GOTHA (18,5 km)
nächster Flughafen (km)	Erfurt-Weimar (25,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Crawinkel, Schule (0,5 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(4,0 km)
Zahnarzt	(0,9 km)
Krankenhaus	(13,0 km)
Apotheka	(2,0 km)
EKZ	(15,1 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(1,0 km)
Realschule	(10,6 km)
Hauptschule	(13,9 km)
Gesamtschule	(10,9 km)
Gymnasium	(5,0 km)
Hochschule	(15,1 km)
DB_Bahnhof	(0,6 km)
Flughafen	(25,7 km)
DB_Bahnhof_ICE	(18,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

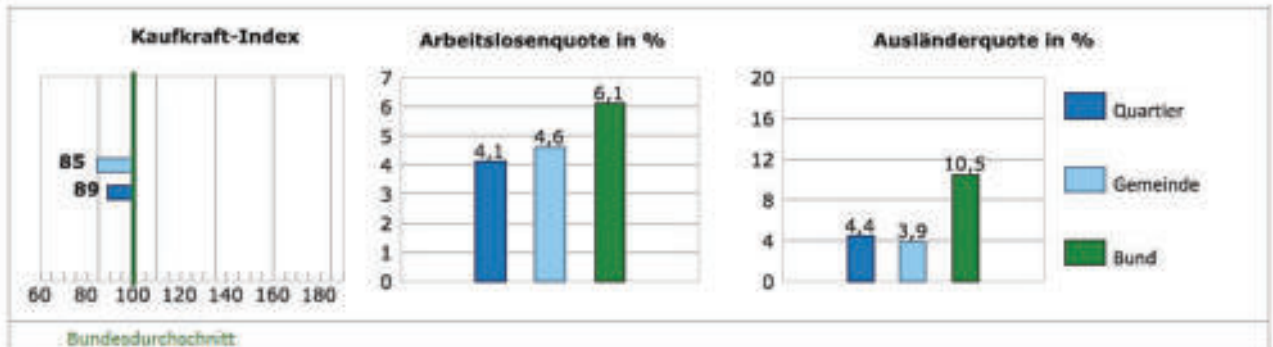
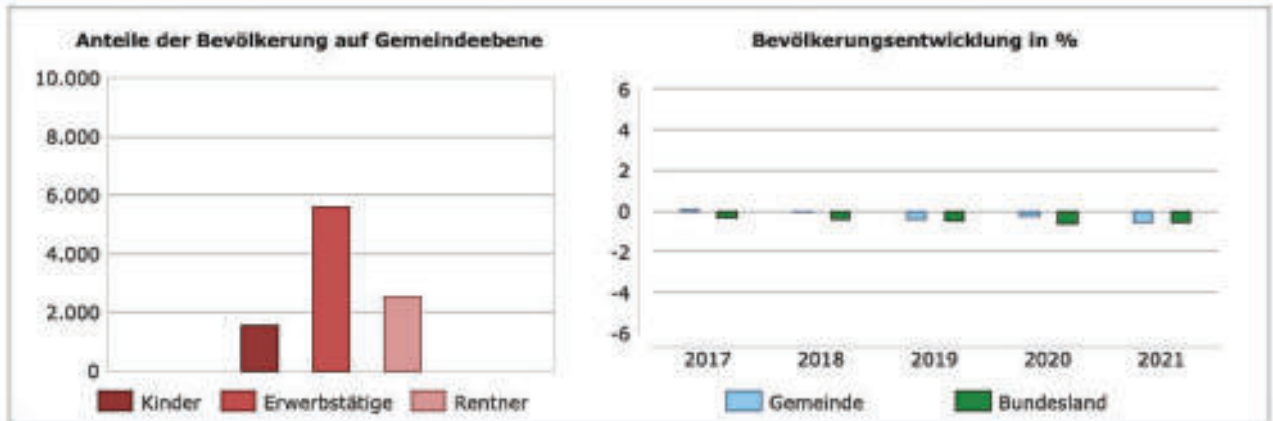


Makrolage – Gebietszuordnung

Bundesland	Thüringen
Kreis	Gotha
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Erfurt (28,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ohrdruf, Stadt (2,3 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	9.652	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	20.983
Haushalte (Gemeinde)	4.894	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.981



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die en-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	en-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2023

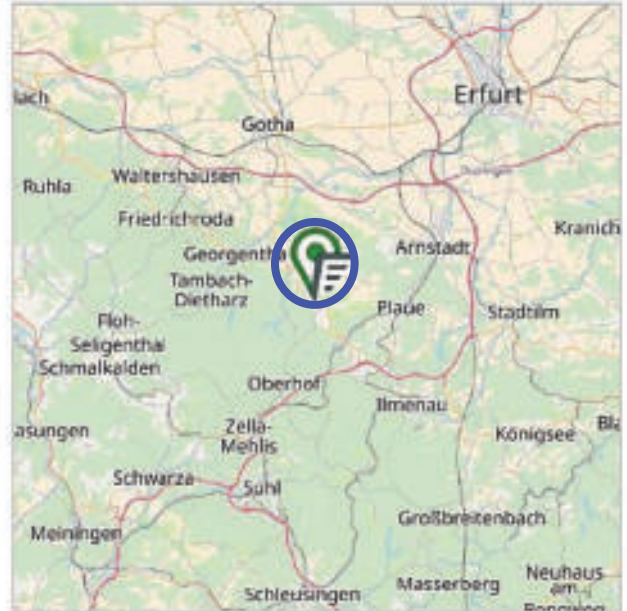
Basisdaten

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Thüringen
Kreis	Gotha, Kreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.825 (9.525)
Fläche	936,00 km ²
Bevölkerungsdichte	143 EW/km ²
PLZ-Bereich	99885
Gemeindeschlüssel	16067053

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

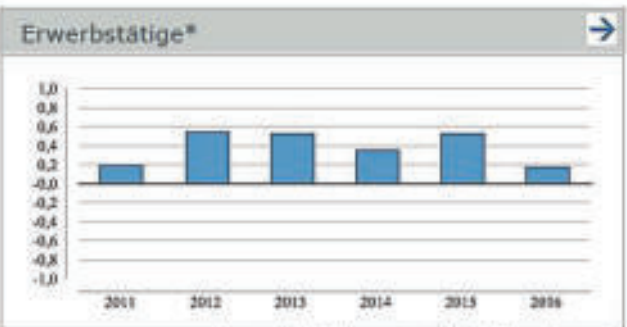
Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	3.859.518 €
Arbeitslosenquote (2)	5,90 %
Erwerbstätige (3)	57.200

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

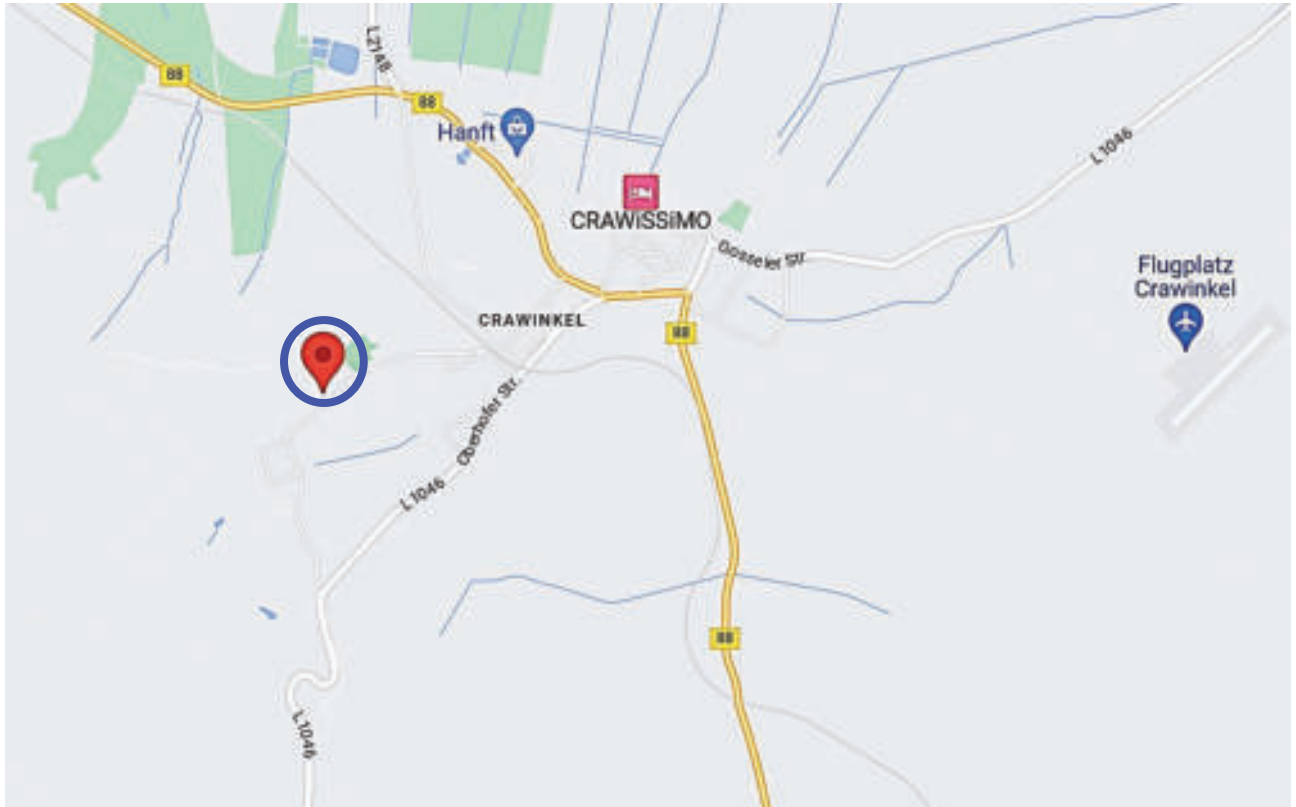
© OpenStreetMap - Mitwirkende



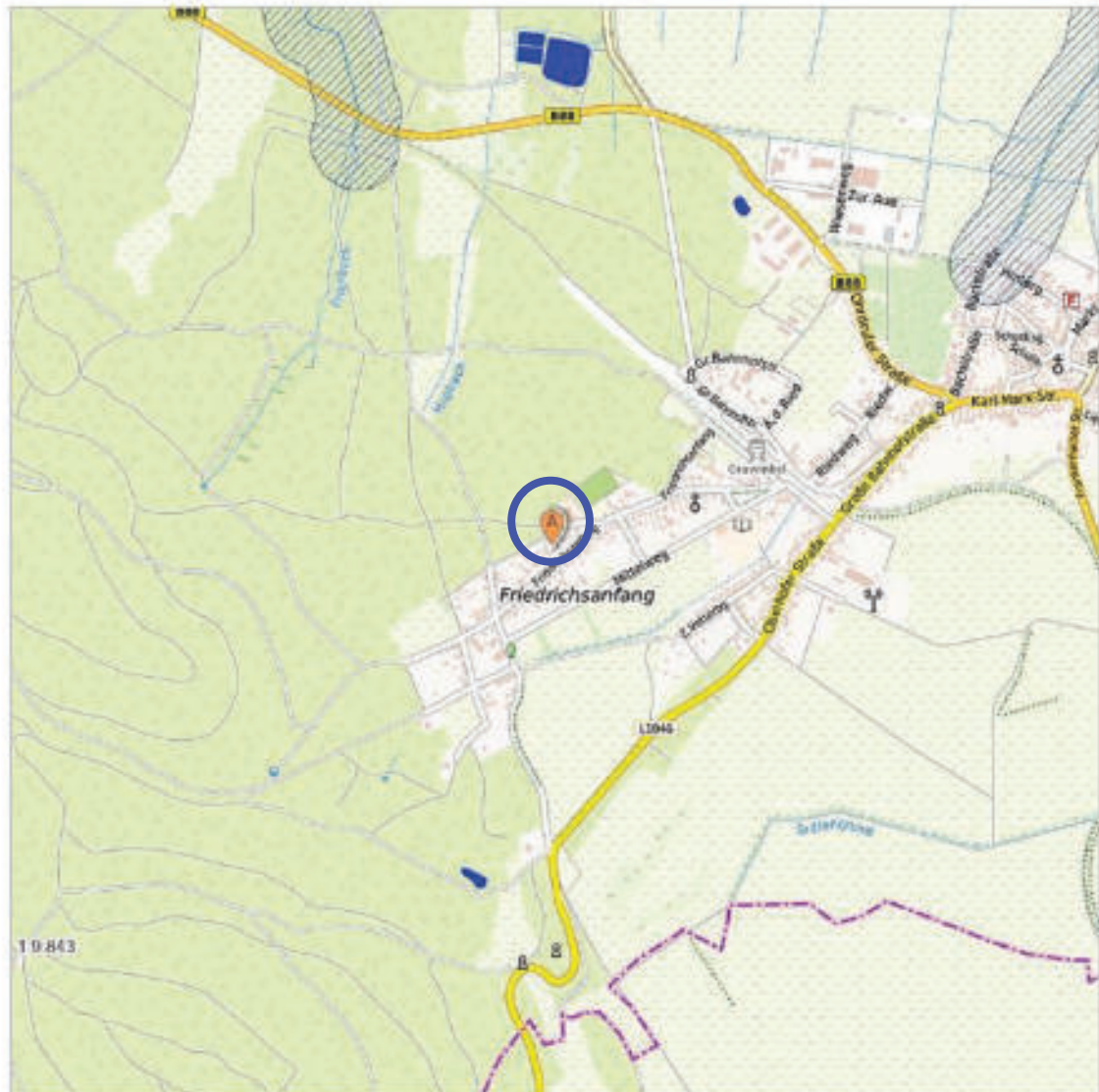
Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2023

Ortslage - Straßenplan



Umweltrisikoprüfung – Hochwassergefährdung



Gefährdungskategorie der Objektadresse

GK1

GK2

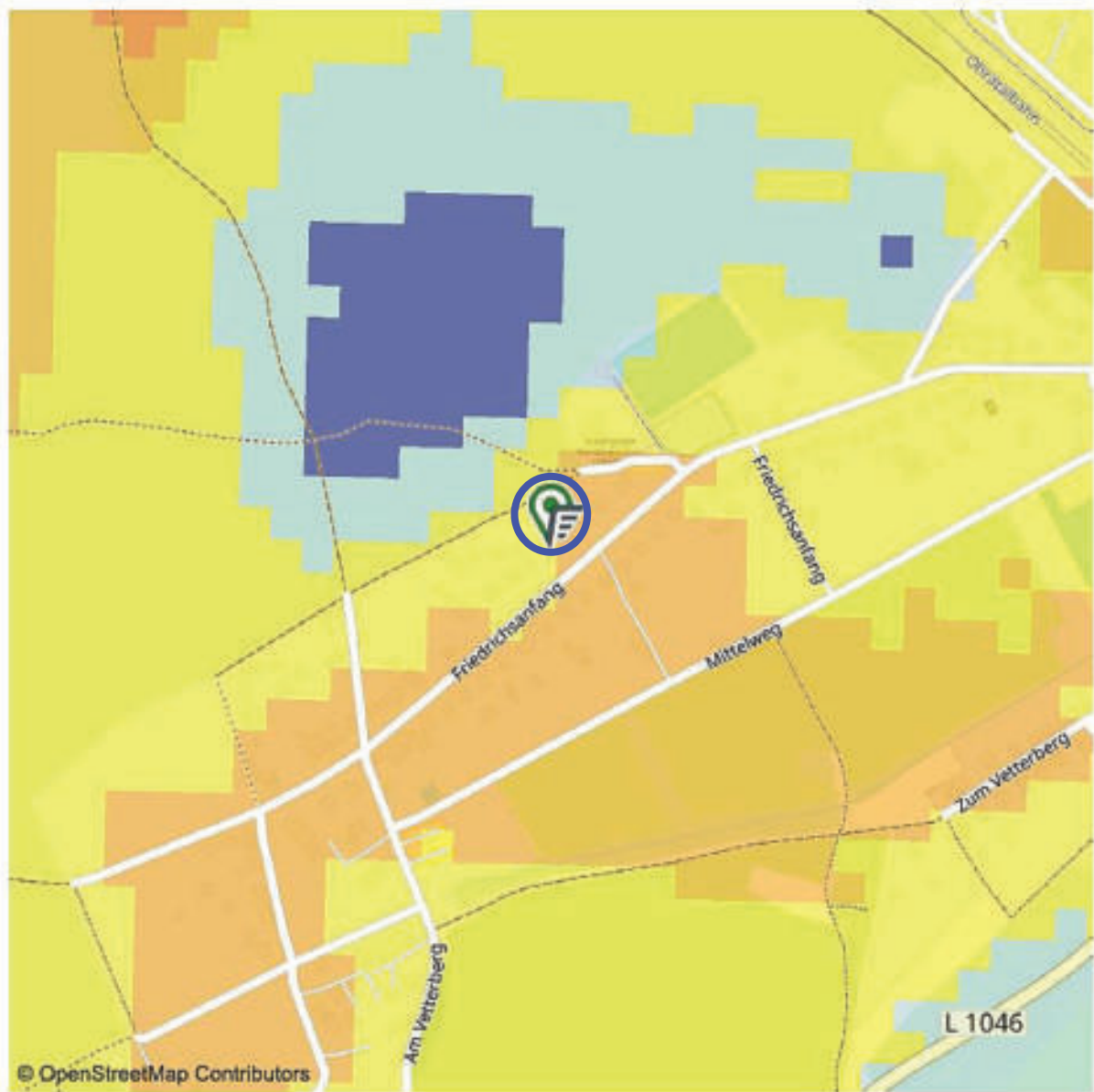
GK3

GK4

- GK 1:** Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2:** Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3:** Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4:** Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoWiss © VEB; Hintergrundkarte: TopoPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2023; Luftbilder mit Beschriftungen: Eut, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AER, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Umweltrisiko – Starkregengefährdung



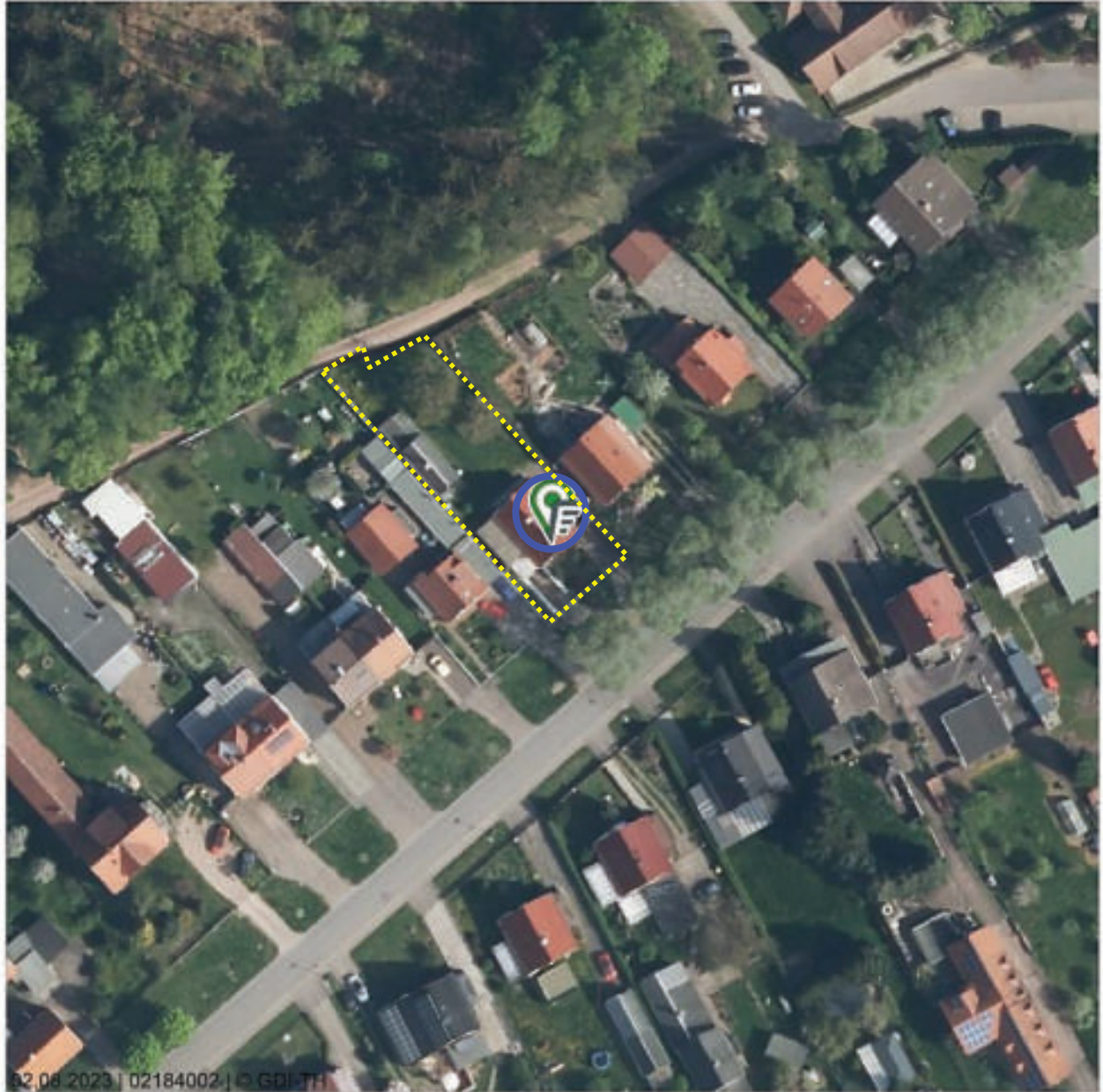
Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des BOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2023 (CC BY-SA 2.0)

Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Sie liegen flächendeckend in Farbe mit einer Bodenauflösung von 20cm vor und werden hier im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



3.1.1 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortslage mit Nähe zum Ortsrand, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene 1-2geschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Normal (durch Straßenverkehr); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: Keine erkennbar.
Topografie:	Annähernd ebene Lage, Garten mit Südausrichtung.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> Ca. 15 m; <u>Mittlere Tiefe:</u> Ca. 48 m; <u>Bemerkungen:</u> Fast rechteckige Grundstücksform.
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße mit mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege einseitig vorhanden und befestigt mit Betonpflasterelementen, Parkstreifen nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Mittels Außenschätzung nicht ermittelbar, jedoch aufgrund der Ortsüblichkeit mindestens elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Anbaues des Wohnhauses, eingefriedet durch Zaun (Straßenseite Drahtgitterzaun, hintere Gartenseite Holzbretterzaun in Metallrahmen).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.06.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als nicht altlastverdächtige Fläche unterstellt.

Evtl. dies betreffende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt eine Kopie des unbeglaubigten Grundbuchauszugs vom 30.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Crawinkel, Blatt 863 keine wertrelevante Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

Keine

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten mittels Außenschätzung nicht ermittelt werden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Evtl. diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 18.04.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 26.04.2023 nicht.



3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 20.06.2023 kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	} Keine
Verfügungs- und Veränderungssperre:	
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. Dieses wurde laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 13.04.2023 so bestätigt.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21).
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Für das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ein beitragsfreier Zustand unterstellt.



3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird jedoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende, teilweise Gebäudebeschreibung - soweit möglich. Auf dem Grundstück befinden sich nach äußerem Eindruck insgesamt 1 freie Pkw-Stellfläche und 1 Pkw-Garageneinstellplatz.

Das Objekt ist leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die rein äußerlichen, von der Grundstücksgrenze aus möglichen, Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Beachte hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. 2.4 dieses Gutachtens.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, freistehend, mit Anbau.
Baujahr:	Ca. 1985 gemäß äußerlicher Schätzung des Sachverständigen
Modernisierung:	Geschätzt ca. 2000, bewertungstechnisch durchschnittlich fiktiv.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist erweiterungsfähig, eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.



Außenansicht: Insgesamt verputzt und gestrichen, Fenster mit Natursteinriemchen umrahmt, Sockel mit Natursteinplatten verkleidet.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Unbekannt

4.2.3 Gebäudekonstruktion (beachte Außenschätzung)

Konstruktionsart: Massiver Mauerwerksbau, als Hochparterre.

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Sparren aus Holz.

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

4.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Eingangstreppe

Besondere Einrichtungen: Mittels Außenschätzung nicht recherchierbar.

Besonnung und Belichtung: Geschätzt normal bis ausreichend.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand wird als normal eingeschätzt, beachte hierzu jedoch die Ausführungen unter Pkt. 2.4. Es wird entsprechend des äußerlichen Gesamteindrucks ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

4.3 Nebengebäude (Gartenhäuschen o.ä.)

4.3.1 Gebäudeart

Gebäudeart: Nebengebäude (Gartenhäuschen o. ä. wohnbauliches Nebengebäude) mit Anbau einer Freivoliere - wahrscheinlich für Kleingefieder, außen mittels Kunstschiefer (Ebenasbestplatten) verkleidet, Sattel- oder Giebeldach mit Abdichtung aus Bitumenschindeln, Schornstein aus Mauerziegeln, Fenster mit PVC-Rolloanlagen, eine Unterkellerung ist aus der Ferne nicht erkennbar.

4.4 Nebengebäude

Keine weiteren erkennbar.

4.5 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung und Hofbefestigung,
- Stützmauer neben der Kellerzufahrt,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Einfriedung (Zaun mit einfacher Hoftoranlage – Zufahrtsseite).

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 99885 Ohrdruf, Friedrichsanfang 18a zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Crawinkel	863	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Crawinkel	19	4/0	772 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Dazu zählen insbesondere:

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **34,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	772 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	48 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 29.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 34,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.06.2023	x 1,03	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 35,02 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	772	x 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	2	2	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Tiefe (m)	35	48	x 1,00	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 35,02 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 35,02 €/m²	
Fläche	x 772 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 27.035,44 € rd. 27.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.06.2023 insgesamt **27.000,00 €**.

5.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Ansatz einer aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen (gedämpften) 3,0 %-igen jährlichen Bodenpreisteigerung.

E3

Ein Umrechnungskoeffizient zur Anpassung der abweichenden Grundstücksgröße ist nicht veröffentlicht. Inwieweit die Einzelwerte tatsächlich um den arithmetischen Mittelwert streuen, kann somit nicht nachvollzogen werden, insofern auch der Schwerpunkt der Einzelwerte nicht. Dementsprechend geht der Sachverständige davon aus, dass die unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb der Bodenrichtwertzone sachgemäß berücksichtigt worden sind und daher für abweichende Grundstücksgrößen unterstellt wird, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist. Auf dem ländlichen Grundstücksmarkt konnten unterschiedliche Grundstückstiefen für typische Ein- und Zweifamilienhausgrundstücksnutzungen nicht als wertprägendes Einzelmerkmal ausgemacht werden.

E4

Ein Umrechnungskoeffizient zur Anpassung der abweichenden Grundstückstiefe ist nicht veröffentlicht. Inwieweit die Einzelwerte tatsächlich um den arithmetischen Mittelwert streuen, kann somit nicht nachvollzogen werden, insofern auch der Schwerpunkt der Einzelwerte nicht. Dementsprechend geht der Sachverständige davon aus, dass die unterschiedlichen Grundstückstiefen innerhalb der Bodenrichtwertzone sachgemäß berücksichtigt worden sind und daher für abweichende Grundstückstiefen unterstellt wird, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist. Auf dem ländlichen Grundstücksmarkt konnten unterschiedliche Grundstückstiefen für typische Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nicht als wertprägendes Einzelmerkmal ausgemacht werden.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.



Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).



Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Außenschätzung und der darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Nebengebäude (Gartenhäuschen o. ä.)
	differenzierte Wert- schätzung	pauschale Wert- schätzung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 1.577,00 €/m ² WFL ¹	
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x rd. 282,00 m ²	
• Wohnfläche (WFL)	x 132,00 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 208.164,00 €	
Baupreisindex (BPI) 29.06.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 370.323,76 €	
Regionalfaktor	x 1,000	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	69 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	52 Jahre	
• prozentual	24,64 %	
• Faktor	x 0,7536	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+ 600,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 279.675,99 €	12.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	291.675,99 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 14.583,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 306.259,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 27.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 333.259,79 €
Sachwertfaktor	x 0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 233.281,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 89.700,00 €
Sachwert	= 143.581,85 €
	rd. 144.000,00 €

¹ WFL = Wohnfläche

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	17,0 %	83,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.505,00	0,0	0,00
2	1.670,00	17,0	283,90
3	1.920,00	83,0	1.593,60
4	2.310,00	0,0	0,00
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 201 gewogener Standard = 2,8			= 1.877,50

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

Gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.877,50 €/m² WFL

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße = 1,00
- Fertighäuser massiver Bauweise (vor 1990) = 0,84

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.577,10 €/m² WF
rd. 1.577,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Eingangstreppe	600,00 €
Summe	600,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen Mittels Außenschätzung keine ermittelbar	0,00 €
Summe	0,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und insgesamt pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten in Verbindung mit eigenen Erfahrungen des Sachverständigen.

Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (291.675,99 €)	14.583,80 €
Summe	14.583,80 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
Übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80



Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs für das Gebäude: Einfamilienhaus

Für das gemäß äußerlicher Schätzung des Sachverständigen, ca. 1985 errichtete Gebäude wurde durchschnittlich fiktiv im Jahr 2000 eine Teilmodernisierung unterstellt.

Aufgrund der durchgeführten Teilmodernisierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Teilmodernisierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Teilmodernisierung: 2000, Ø fiktiv
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 69 Jahre.

Da bei der Teilmodernisierung (Teilerneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Teilmodernisierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Teilmodernisierung“ zugeordnet.

Erhalten gebliebene Gebäudeteile	Prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	7 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	7 %
Summe	24 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$69 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 24 \% = 17 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Teilmodernisierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Teilmodernisierung } 2000 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 17 \text{ Jahre} = 1985.$$

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

Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4,0	0,0	Komplett
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		14,0	4,0	

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2023 – 1985 = 38 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 38 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 52 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und der modifizierten Restnutzungsdauer (52 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (69 Jahre – 52 Jahre =) 17 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 17 Jahre =) 2006. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 52 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2006

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Ermittelt anhand des Referenzobjektes für zurückliegende Zeiträume mit 0,62; aufgrund der gegenwärtigen regionalen Nachfrage frei geschätzt auf ca. 0,70.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Fall- und objektbezogen jedoch nicht erkennbar, beachte hierzu auch den in Ansatz gebrachten Sicherheitsabzug.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-6.500,00 €
• Geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsaufwand -6.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-48.700,00 €
• Einfamilienhaus, siehe nachfolgend -48.700,00 €	
Weitere Besonderheiten	-34.500,00 €
• Pflege Außenbereichsanlagen/Pflanzungen -1.500,00 €	
• Sicherheitsabzug wegen fehlender Innenbesichtigung, Mängel und Schäden können nicht ausgeschlossen werden -20.000,00 €	
• Mindestmodernisierungen in ca. 22,5 Jahren, siehe nachfolgend -13.000,00 €	
Summe	-89.700,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)	529,00 €/m ²
Wohnfläche	× 132,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 69.828,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 69.828,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 59.353,80 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 59.353,80 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.222,00 €/m ²
Wohnfläche	× 132,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 425.304,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,14
Erstnutzungsfaktor	1,25

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

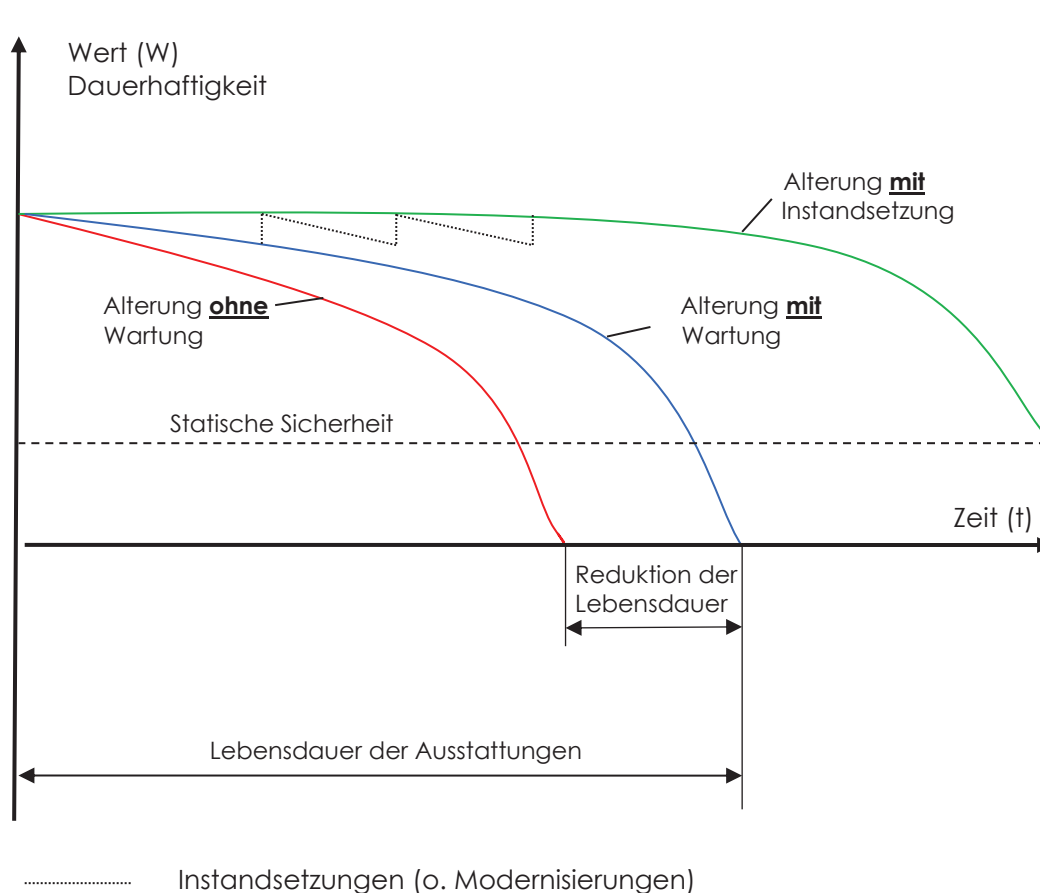
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 233.281,85 €	x	0,14	x (1,25 – 1)	= 8.164,86 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		94,00 €/m ²
Wohnfläche	×	132,00 m ²
Kostenanteil	×	4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.481,60 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times R_f(I_k)$	-	59.353,80 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	8.164,86 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.481,60 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	-48.707,34 €
	rd.	-48.700,00 €

Lebenszyklusbetrachtung - Prinzipdarstellung



Ausgehend von der relativ langen Restnutzungsdauer des Wohnhauses in Verbindung mit der zurückliegenden Teilmodernisierung, geschätzt ca. im Jahr 2000, werden entsprechend der Handlungsweise eines wirtschaftlich vernünftigen Marktteilnehmers in Beziehung mit der Gewährleistung einer ständig zeitgemäßen Ausstattung zum Zwecke der Sicherung der fortlaufenden Nutzbarkeit/Vermietbarkeit folgende Modernisierungen für den Zeitraum in ca. 20 Jahren bis ca. 25 Jahren (Ø 22,5 Jahre) als Mindestmaßnahmen unterstellt:

Modernisierungsart/-teil	in ca. 27,5 Jahren in Euro
Fenster und Außentüren	25.000,00
Modernisierung Sanitärräume	12.000,00
Heizungsanlageanteile	10.000,00
Gesamt	47.000,00
kapitalisiert über den Zeitraum (6 %)	12.690,00 rd. 13.000,00

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.



Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).



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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Außenschätzung und der darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Lfd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	132,00		-	0,00	0,00
	2	Kfz.-Stellplatz		1,00	-	0,00	0,00
	3	Nebengebäude		1,00	-	0,00	0,00
Summe			132,00	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Lfd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	132,00		5,50	726,00	8.712,00
	2	Kfz.-Stellplatz		1,00	-	30,00	360,00
	3	Nebengebäude		1,00	-	80,00	960,00
Summe			132,00	2,00		836,00	10.032,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 10.032,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.032,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.006,40 €
jährlicher Reinertrag	= 8.025,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,79 % von 27.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 753,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.272,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,79 % Liegenschaftszinssatz und RND = 52 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,273
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 198.337,44 €



beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	225.337,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	225.337,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	89.700,00 €
Ertragswert	=	135.637,44 €
	rd.	136.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

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

Rohertrag

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

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

- aus Mietübersichten der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen für vergleichbare Objekte und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig** entstehen.

Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d. h. durchschnittlicher) und nachhaltiger (d. h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die **tatsächlichen Bewirtschaftungskosten** können entweder **überdurchschnittlich hoch** sein, z. B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche – z. B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete – BWK abgestellt wird. Zudem ist die **Bestimmung der BWK** für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb **mit** den in [1], Kapitel 3.05, Tabelle 2 **veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten** vorzunehmen, **weil in dem gleichen Modell auch** der verwendete **Liegenschaftszinssatz abgeleitet** wurde. Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1).

Liegenschaftszinssatz

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

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie bestimmt.

Ermittelt anhand des Referenzobjektes mit 2,79 %.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Fall- und objektbezogen jedoch nicht erkennbar, beachte hierzu auch den in Ansatz gebrachten Sicherheitsabzug.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-6.500,00 €
• Geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsaufwand	-6.500,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-48.700,00 €
• Einfamilienhaus, siehe nachfolgend	-48.700,00 €
Weitere Besonderheiten	-34.500,00 €
• Pflege Außenbereichsanlagen/Pflanzungen	-1.500,00 €
• Sicherheitsabzug wegen fehlender Innenbesichtigung, Mängel und Schäden können nicht ausgeschlossen werden	-20.000,00 €
• Mindestmodernisierungen in ca. 22,5 Jahren, siehe nachfolgend	-13.000,00 €
Summe	-89.700,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)	529,00 €/m ²
Wohnfläche	× 132,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 69.828,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 69.828,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 59.353,80 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 59.353,80 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.222,00 €/m ²
Wohnfläche	× 132,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 425.304,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,14
Erstnutzungsfaktor	1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert		NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
	x			
GEZ = 233.281,85 €	x	0,14	x (1,25 – 1)	= 8.164,86 €

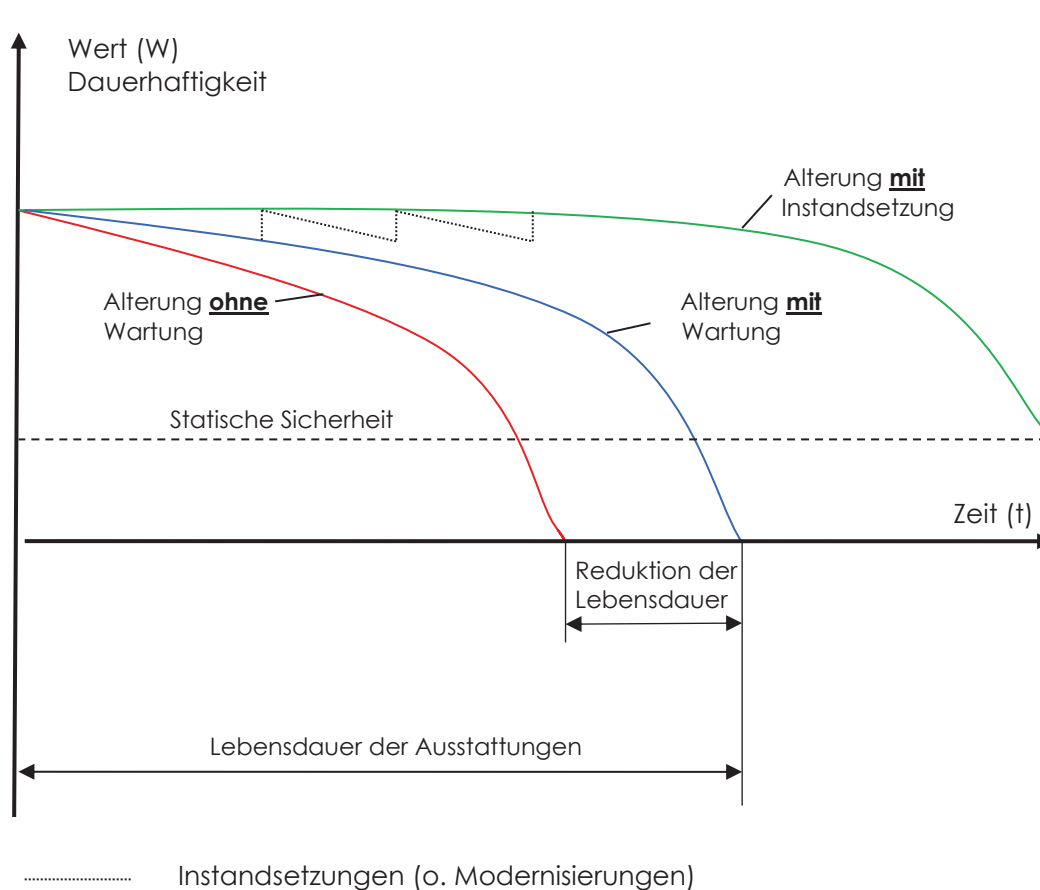
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		94,00 €/m ²
Wohnfläche	x	132,00 m ²
Kostenanteil	x	4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.481,60 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	59.353,80 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	8.164,86 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.481,60 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	–48.707,34 €
	rd.	–48.700,00 €

Lebenszyklusbetrachtung - Prinzipdarstellung



Ausgehend von der relativ langen Restnutzungsdauer des Wohnhauses in Verbindung mit der zurückliegenden Teilmodernisierung, geschätzt ca. im Jahr 2000, werden entsprechend der Handlungsweise eines wirtschaftlich vernünftigen Marktteilnehmers in Beziehung mit der Gewährleistung einer ständig zeitgemäßen Ausstattung zum Zwecke der Sicherung der fortlaufenden Nutzbarkeit/Vermietbarkeit folgende Modernisierungen für den Zeitraum in ca. 20 Jahren bis ca. 25 Jahren ($\bar{\Delta}$ 22,5 Jahre) als Mindestmaßnahmen unterstellt:

Modernisierungsart/-teil	in ca. 27,5 Jahren in Euro
Fenster und Außentüren	25.000,00
Modernisierung Sanitärräume	12.000,00
Heizungsanlageanteile	10.000,00
Gesamt	47.000,00
kapitalisiert über den Zeitraum (6 %)	12.690,00 rd. 13.000,00

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **144.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,90 (b) = **0,360**

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[144.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 136.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{142.000,00 \text{ €}}$.

5.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 99885 Ohrdruf, Friedrichsanfang 18a

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Crawinkel	863	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crawinkel	19	4/0

wird mittels Außenschätzung zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2023 mit rd.

142.000 €

in Worten: Einhundertzweivierzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten unter meiner Leitung sowie Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

Leinefelde-Worbis, den 02. August´ 2023

Dipl.-Ing. (FH), Ing. Klaus-Peter Rosdelski
- gemäß ISO/IEC 17024 Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung „ZIS Sprengnetter Zert (S)“ -

Vorsitzender Expertengremium
Sprengnetter Immobilienbewertung
Thüringen Nord



6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 EUR begrenzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Ohrdruf, OT Crawinkel Friedrichsanfang 18a**Flur **19** Flurstücksnummer **4/0**Wertermittlungstichtag: **29.06.2023**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	34,97	772,00	27.000,00	
Summe:			34,97	772,00	27.000,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus			132,00	1985	69	52	
Gesamtfläche	Nebengebäude					80	25	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	10.032,00	2.006,40 € (20,00 %)	2,79	0,70	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	204,55 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-679,55 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	1.075,76 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,15
Verkehrswert/Reinertrag:	17,69

Ergebnisse	
Ertragswert:	136.000,00 € (94 % vom Sachwert)
Sachwert:	144.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	142.000,00 €
Wertermittlungstichtag	29.06.2023

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ThürBO:

Thüringer Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

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

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup - Außenanlagen und Immobilienbewertung
- [8] Gerardy, Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
- [9] Kleiber, Entscheidungssammlung zur Grundstückswertermittlung
- [10] Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [11] Voelkner, Baupreise für Roh- und Ausbau
- [12] Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht
- [13] Gablenz, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
- [14] Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [15] Bernd-Peter Schäfer, Institut für Kommunalberatung, Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren

9 Verzeichnis der Anlagen

	Seite
9.1 Kopie Landesentwicklungsprogramm Thüringen	59
9.2 Kopie Auszug Bodenrichtwertkarte mit Darstellung Bewertungsobjekt	60
9.3 Kopie Auszug aus der Liegenschaftskarte	61
9.4 Kopie Übersicht Ortslage – Straßenplan	62
9.5 Marktentwicklung – Zeitreihen Mitpreise	63
9.6 Standortanalyse Wohnen	64
9.7 Fotodokumentation Bildnummer 9 - 17	68

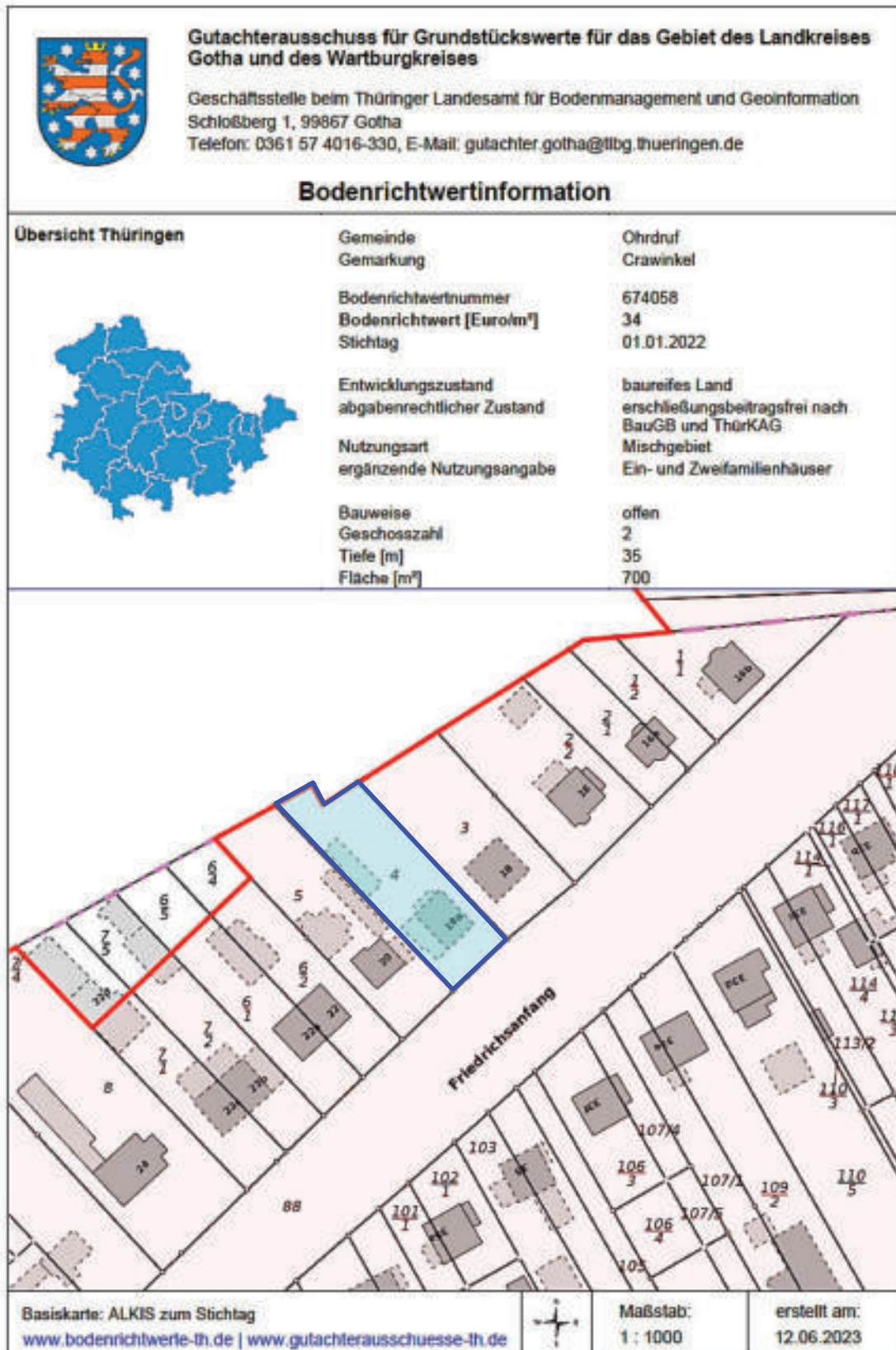
Anlage 1: Kopie Landesentwicklungsprogramm Thüringen



Abbildung 1.4: LEP 2025 Raumstrukturgruppen und -typen (Quelle: TIRE)



Abbildung 1.4: LEP 2025 Zentrale Orte und Infrastrukturen (Quelle: TIRE)

Anlage 2: Auszug Bodenrichtwertkarte mit Darstellung Bewertungsobjekt

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

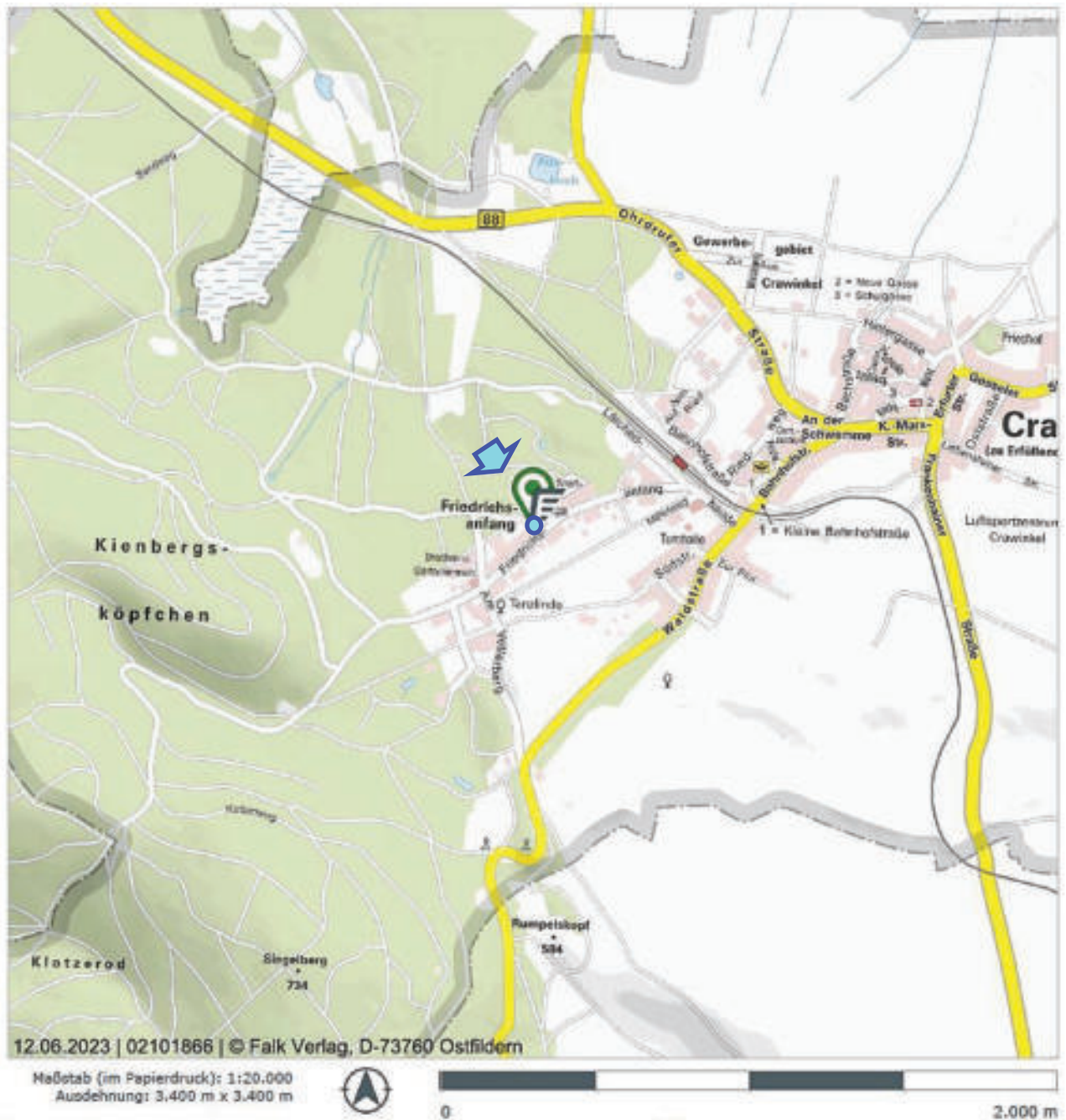
Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®), Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: August 2023

Anlage 4: Übersicht Ortslage – Straßenplan



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

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:130.000 angeboten. Die Karte darf in einem Esposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

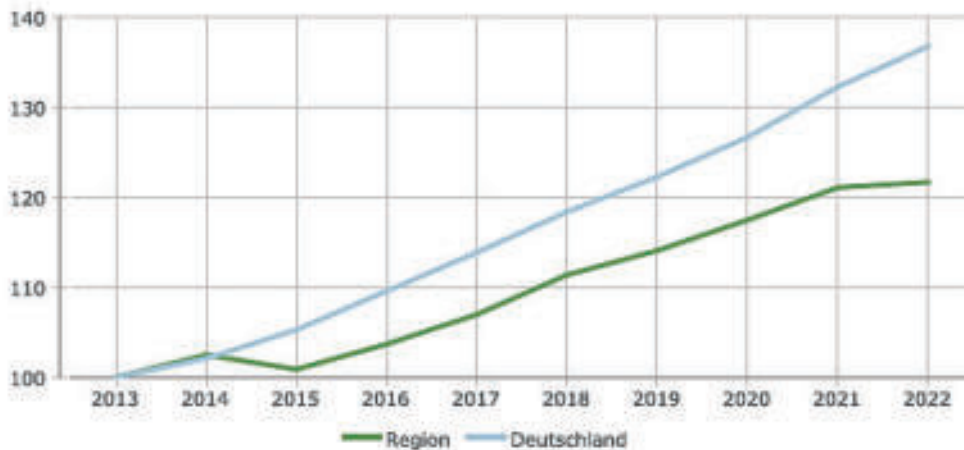
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 5: Marktentwicklung – Zeitreihen Mietpreise

99885 Ohrdruf, Friedrichsanfang 18 A

Mietindex für Häuser in Prozent

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokaltmieten von Wohnimmobilien auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
100	102,5	100,9	103,7	107	111,4	114,1	117,5	121,1	121,7
100	102,1	105,3	109,6	113,9	118,4	122,3	126,7	132,3	136,8

Erläuterung zur Mietentwicklung	
Mietentwicklung Region	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 73 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Gotha berücksichtigt.
Mietentwicklung Deutschland	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 197172 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

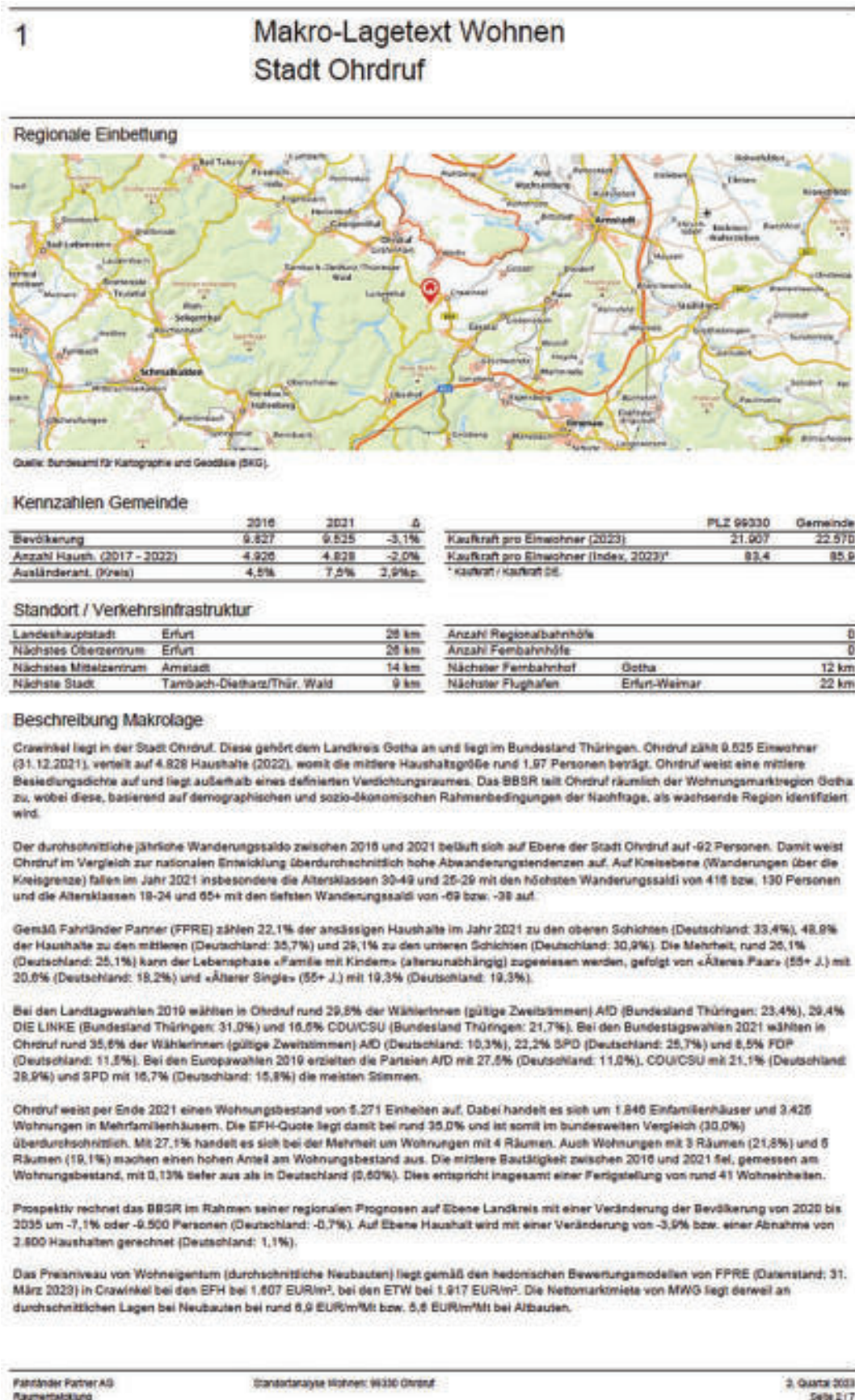
Mittlere Mietentwicklung pro Jahr in %	
Region	2,2
Deutschland	3,5
Bemerkung	Die mittlere Mietentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Mietänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 52184002 vom 02.09.2023 auf www.geoport.de als Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Anlage 6: Standortanalyse



2 Makrolage Wohnen Stadt Ohrdruf

Haushaltsstruktur

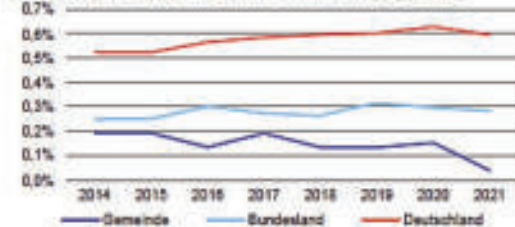
Nachfragersegmente 2021	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	11,8%	9,4%	-2,2
2 Moderne Arbeiter	6,6%	9,2%	0,6
3 Improvisierte Alternative	7,6%	12,3%	-4,4
4 Klassischer Mittelstand	19,5%	11,1%	8,4
5 Aufgeschlossene Mitte	16,2%	10,7%	5,4
6 Etablierte Alternative	13,1%	13,9%	-0,8
7 Bürgerliche Oberschicht	8,8%	10,3%	-1,5
8 Bildungsorientierte Oberschicht	7,3%	10,1%	-2,7
9 Urbane Avantgarde	5,9%	13,0%	-7,1

Lebensphasen 2021	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	4,4%	8,1%	-3,7
Mittlerer Single	8,0%	9,7%	-1,7
Ährer Single	19,3%	19,3%	0,0
Junges Paar	4,9%	4,3%	0,6
Mittleres Paar	5,7%	5,0%	0,7
Ährer Paar	20,8%	18,2%	2,4
Familie mit Kindern	26,1%	25,1%	1,0
Einkelfamilie	9,3%	7,8%	1,5
Wohngemeinschaft	1,7%	2,5%	-0,9

Wohnungsmarkt Gemeinde

	2016	2021	Δ
Wohnungsbestand	5.227	5.271	0,8%
davon Einfamilienhäuser	1.811	1.848	1,0%
EFH-Quote	34,6%	35,0%	0,4%p.
Wohnungen mit 1 Raum	57	57	0,0%
Wohnungen mit 2 Räumen	365	368	0,8%
Wohnungen mit 3 Räumen	1.148	1.151	0,3%
Wohnungen mit 4 Räumen	1.425	1.430	0,4%
Wohnungen mit 6+ Räumen	2.231	2.265	1,5%
Leerstandquote (Kreis, 2018)		7 - 8%	
Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)		0,1%	

Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

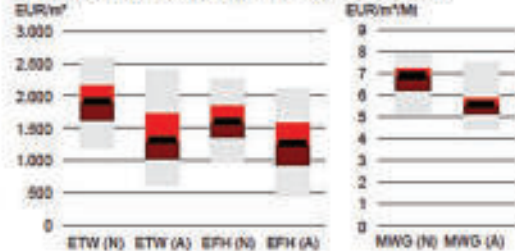


Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Crawinkel	
ETW Neubau (durchschn.), 4 Räume	1.917
ETW Altbau (durchschn.), 4 Räume	1.309
Freistehendes Neubau-EFH (durchschn.)	1.607
Freistehendes Altbau-EFH (durchschn.)	1.209
	EUR/m²/Mt
MWG Neubau (durchschn.), 4 Räume	6,9
MWG Altbau (durchschn.), 4 Räume	5,6
Diskontierungssatz MWG-Nutzung (netto)	6,8%
Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator	10,5
Erschwinglichkeit Kaufpreise (Q2/2023)*	3,9
Erschwinglichkeit Mieten (Q2/2023)**	15,2%

* B Kaufpreis / Kaufkraft pro Haushalt und Jahr, ** B Miete / Kaufkraft pro Haushalt.

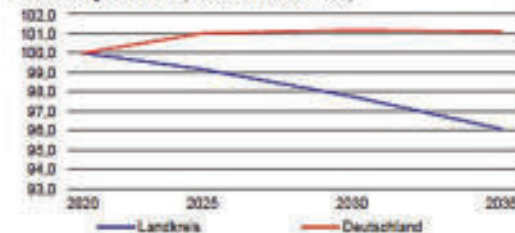
Marktwert-mieten: Neubau (N) / Altbau (A), Angebotsdaten



Perspektiven

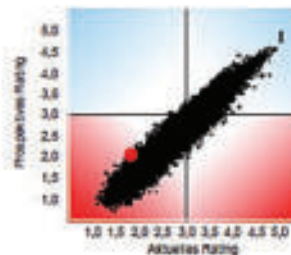
Perspektiven 2035: Landkreis	2020 - 2035	p. a.
Bevölkerungswachstum	-9.500	-7,1%
Veränderung Anzahl Haushalte	-3.800	-3,3%
Zusatznachfrage MWG	0	0,0%
Zusatznachfrage Wohneigentum	0	0,0%

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2020 = 100)



Makro-Lagerung Wohnen (MWG)

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,0	1,5
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	1,5	3,0
Soziale Schichtung	2,5	2,5
Kaufkraft	1,5	1,5
Lage / Erreichbarkeit	3,0	3,0
Gesamtlagerung Wohnen	1,81	2,09
Einschätzung	Schlechter Standort mit relativem Verbesserungspotential	



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BZfR, GfK, ImmobilienScout24, Datenbase Anier des Bundes und der Länder, Fahndel/ Partner (Datenstand: 31. März 2023).

3

Mikro-Lagering Wohnen 99330 Ohrdruf

Lage der Liegenschaft



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

Mikro-Lagering Wohnen

Mikrolage	3,5 - durchschnittliche-gute Lage
Besonnung	mit Abendsonne
Aussicht	attraktive Fernsicht
Image des Quartiers	gute Wohneigentumslage
Dienstleistungen	nur teilweise in Fußdistanz
Freizeit/Erholung	in Fußdistanz
Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Anbindung
Straßenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung (dominant Nacht)	sehr ruhig/unbelastet

Beschreibung Mikrolage

Beim Standort an der Koordinate 10,771072, 50,777775 (Adresse nicht bekannt) handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Verkaufsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,8 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,5 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Verkaufsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1979 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,7 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Gehdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,5 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 925 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 100 m entfernt, der nächste Wald rund 20 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 2,9 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 475 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 4,8 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,1 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 7,8 km.

Der Standort ist sehr ruhig (Rating: 4,9 von 5,0).

4 Mikrolage Wohnen 99330 Ohrdruf

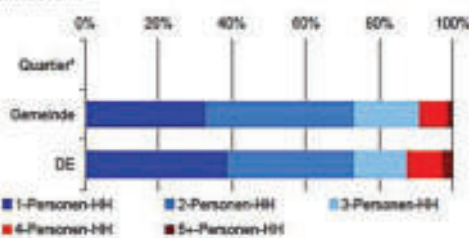
Informationen Mikrolage

Image des Quartiers

Anzahl Haushalte*	3
Dominante Lebensform**	Ehepaare
Dominante Altersklasse*	50 - 64
Anteil der dominanten Altersklasse*	100,0%
Anteil deutsche Staatsbürger*	100,0%

Median Wohnfläche (in m2)**	70 - 79
Dominanter Gebäudetyp**	Freistehendes Einfamilienhaus
Anteil des dominanten Gebäudetyps**	80,0%
Dominante Bauperiode**	1949 - 1978
Anteil der dominanten Bauperiode**	100,0%

Haushaltsstruktur



Freizeit/Erholung

Distanz zur nächsten Sport- und Freizeitanlage (in m)	950
Distanz zur nächsten Grünfläche (in m)	100
Distanz zum nächsten Wald (in m)	85
Distanz zum nächsten Gewässer (in m)	3.800
Typ des nächsten Gewässers	See / Stehendes Gewässer

Mikrozentralität

Distanz zum nächsten Mikrolagezentrum (in m)	2.700
Anzahl Lebensmittelhändler***	0
Distanz zum nächsten Lebensmittelhändler (in m)	3.600
Distanz zum nächsten Shopping-Center	19.400
Name des nächsten Shopping-Centers	Lasterbogen-Center

Anzahl Schulen***	1
Distanz zur nächsten Schule (in m)	85
Distanz zur nächsten Hochschule (in m)	18.800
Name der nächsten Hochschule	Ilmenau TU

Verkehr

Anzahl ÖPNV-Haltestellen***	1
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle (in m)	455
Distanz zum nächsten ICE-Bahnhof (in m)	19.400
Distanz zum nächsten internat. Flughafen	25.700
Name des Flughafens	Erfurt-Weimar
Distanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	7.600

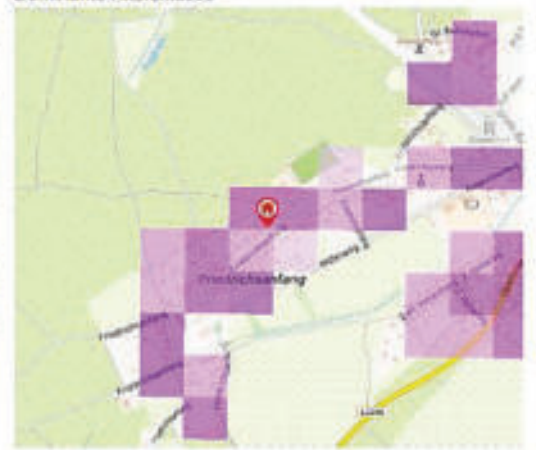
*in Umkreis von 100m; **in Umkreis von 300m; ***in Umkreis von 500m.

Quellen: BGR, Bundesagentur für Arbeit, CLC, GfU, MetProjekt, OGM, Statistik.EU, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, FPRZ (Standort 2. Quartal 2023).

Dominante Lebensform



Dominante Altersklasse



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2016), FPRZ (2023), OGM (2021).

Anlage 7: Fotodokumentation Bildnummer 9 - 17



9 Detailausschnitt Nebengebäude
mit Volierenanbau



10 Wie zuvor mit Blickerweiterung



11 Detailvergrößerung Nebenge-
bäude



12 Detailausschnitt Gartenfläche



13 Wie zuvor



14 Wie zuvor



15 Zaunsituation nördlicher Grundstücksbereich



16 Merkmal Kunststofffenster-Art



17 Ansicht Eingangsbereich Wohnhaus aus Gartenbereich