

Beispiel Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des §194 Baugesetzbuch)



Verkehrswert (unbelastet) 1.060.000 €

Wert des Nießbrauchs: 300.000 €

INHALTSVERZEICHNIS**VORBEMERKUNG.....4**

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	Grundbuchdaten.....	5
1.2	Ortsbesichtigung/ Teilnehmer.....	5
1.3	Baulastenverzeichnis.....	6
1.4	Unterlagen	6
2	LAGE	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	7
2.3	Immissionen/ Beeinträchtigungen	8
3	GRUNDSTÜCK	8
3.1	Grundstücksbeschreibung	8
3.2	Erschliessung	8
3.3	Baurechtliche Situation.....	9
3.4	Baugrund/ Altlasten/ Schadstoffe	9
3.5	Denkmalschutz	9
4	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
4.1	Nutzungsart/ Vorhandene Bebauung	10
5	GEBÄUDE	10
5.1	Rohbau	10
5.2	Ausbau	11
5.3	Gesamt-/ Restnutzungsdauer.....	11
5.4	Energetischer Zustand	11
5.5	Aussenanlagen/ Garagen/ Stellplätze	11
5.6	Instandhaltungsrückstand.....	12
6	BEURTEILUNG	12
6.1	Lage/ Grundstück	12
6.2	Bauweise/ Ausstattung/ Grundrisslösung.....	12
6.3	Drittverwendungsfähigkeit/ Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	12
7	BODENWERTERMITTlung	13
7.1	Bodenwert	13
7.2	Bodenrichtwert.....	13
7.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	13

8	SACHWERTERMITTlung	14
8.1	Sachwert.....	14
8.2	Brutto-Grundfläche	14
8.3	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	15
8.4	Sachwertanteil der Aussenanlagen	16
8.5	Besondere Bauteile	16
8.6	Sachwertfaktor.....	16
8.7	Ermittlung des Sachwertes	16
9	ERTRAGSWERT.....	17
9.1	Mietfläche	17
9.2	Rohertrag.....	17
9.3	Bewirtschaftungskosten.....	18
9.4	Liegenschaftszinssatz	19
9.5	Ertragswertberechnung	19
10	NIESSBRAUCH.....	20
10.1	Einzutragende Rechte und Belastungen	20
10.2	Wert des Nießbrauchs	20
11	WÜRDIGUNG DES ERGEBNISSES	21
12	VERKEHRSWERT	21
	ANLAGEN	23

VORBEMERKUNG

Der Auftraggeber, Herr Mustermann, beauftragte die Heid Immobilien GmbH im Juli 2022 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens. Zweck der Wertermittlung ist die Wertbestimmung im Rahmen einer Schenkung.

Auftragsgegenstand ist die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB für das Einfamilienhaus Musterstraße XX in PSZ Musterstadt. Beauftragt ist die vereinbarte Leistung, nicht jedoch ein wirtschaftlicher Erfolg. Zusätzlich soll der Wert des noch einzutragenden Nießbrauchsrechts ermittelt werden.

Grundlage der Wertermittlung sind der Auftrag, die eigentümerseitig zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 20.10.2022. Der Stichtag entspricht dem Erstellungsdatum des Gutachtens. Der Qualitätsstichtag ist identisch mit dem Wertermittlungsstichtag. Der Wertermittlungsstichtag ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, d.h. für die Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes.

Diese Wertermittlung ist nur für den o.g. Zweck des Auftraggebers erstellt. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Grundbuchdaten

Nachfolgende Grundbuchdaten beziehen sich nur auf die für diese Bewertung relevanten Flurstücke bzw. Teilflächen hieraus. Im Grundbuch können weitere Angaben vorhanden sein, die jedoch keinen Eingang in die Wertermittlung finden und daher ungenannt bleiben.

Datum Grundbuchauszug: 10.07.2022, 8 Seiten

Letzte Änderung: 05.12.2000

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht: Musterstraße
Grundbuch von: Mustername
Blatt: ----83
Gemarkung: Mustername

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Mustername	4	172	Hof- und Gebäudefläche Musterstraße	925 m ²

Abteilung I:

Herr Mustermann, (geb. XX.XX.XXXX) Musterstadt

Abteilung II:

In Abteilung II sind keine Eintragungen vorhanden.

Abteilung III:

Eintragungen im Grundbuch Abt. III werden für den Verkehrswert als nicht wertrelevant eingestuft.

1.2 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Die Objektbesichtigung fand am 25. Juli 2022 statt.

Teilnehmer:

- Herr Mustermann
- Herr Mustermann
- Frau Musterfrau (Sachverständige).

1.3 Baulastenverzeichnis

Gemäß online Abfrage auf dem Internetportal des Bauaufsichtsamtes am 30.10.2022 sind für das Objekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundrisse
- Ansichten
- Berechnung des umbauten Raums

Folgende Informationen wurden zusätzlich von der Gutachterin beschafft:

- Aufzeichnungen durch die Gutachterin bei der Ortsbesichtigung
- Objektfotos
- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskarte
- Baulastenauskunft
- Bodenrichtwertauskunft
- Internetrecherche

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

2 LAGE

2.1 Makrolage

Die Stadt *Musterstadt* ist das wirtschaftliche Zentrum der *Musternname* Region, in der rund X,X Millionen Menschen leben. Die Bevölkerung der Stadt selbst umfasst über XXX.XXX Menschen. Entsprechend der Attraktivität und Bedeutung der Stadt gehen die aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen von einem weiteren leichten Wachstum der Bevölkerung aus. Bis 2030 wird dabei eine Zunahme der Bevölkerung um etwas über XX% (betrachtet seit 2012) auf dann ca. XXX.XXX Einwohner erwartet.

Trotz einer reichlich differenzierten Wirtschaft mit einer Konzentration von zukunftsorientierten Unternehmen gilt die Stadt als das *Mustername* Zentrum Deutschlands. Ursächlich hierfür sind die mit

dem Sitz der *Musternname* Bank, der Deutschen *Musternname* Bank und der *Musternname* angezogenen *Musternname* Institute in der Stadt. Neben den *Mustername* der beiden größten deutschen Banken, *Mustername* Bank und *Mustername* Bank, sind mehr als XXX weitere Banken, über die Hälfte davon Auslandsbanken, in der Stadt *Musterstadt* vertreten. Die in *Musterstadt* ansässige Deutsche *Mustername* rangiert hinter *Musterstadt A*, *Musterstadt B* und *Musterstadt C* auf dem 4. Platz weltweit, die *Musterbranche Musternname* hat als größte "Mustername" sogar die *Mustername Musterbranche* überflügelt. Daneben haben mehr als XX Versicherungsunternehmen ihren Sitz oder Niederlassungen in *Musterstadt*. Die Ansiedlung des *Mustername* für das Versicherungswesen und die betriebliche Altersvorsorge *Mustername* gibt dem Versicherungsstandort zusätzliche Entwicklungsimpulse. Daneben unterstützen die weiteren Funktionen als Verkehrs- und Distributionsdrehscheibe sowie Messe- und Handelsplatz die Bedeutung der Stadt. Die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt reflektiert in den wirtschaftlichen Kennzahlen. Ca. XXX.XXX Arbeitnehmer arbeiten aktuell in *Mustername*. Die Arbeitslosenquote liegt aktuell (Mai 2022) bei X,X% typisch für Großstädte über dem Landesdurchschnitt von X,X%, und über dem Bundesdurchschnitt von X,X%, bei einer überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von XXX (*Mustername* 2022).

Durch die gute wirtschaftliche Situation und die Lage der Stadt kann *Musterstadt* und der Region eine hohe Lebensqualität nachgesagt werden. Zahlreiche Stadtparks, der *Musterstadt* Stadtwald, die Flusslandschaften von *Mustername A* und *Mustername B* sowie angrenzende Mittelgebirge und Weinberge bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Durch renommierte Museen wie die Kunsthalle *Mustername A*, das *Mustername B*, das *Mustername* Museum oder das Museum für Moderne Kunst, über 100 Galerien, Theater und Musik hat *Musterstadt* die höchsten Pro-Kopf-Ausgaben für *Musterbranche* in Deutschland.

Die zentrale Lage mit dem *Musterstadt* Flughafen und den Fernbahnhöfen machen die Stadt neben *Musterstadt A* und *Mustersatdt B* zu einem der Knotenpunkte im europäischen Personen- und Güterverkehr. Die Erschließung mit gut vernetzten Verkehrsmitteln und - wegen sorgt für schnelle Verbindungen und bietet optimalen Zugang zu allen wichtigen Märkten weltweit. *Musterstadt* ist an die Autobahnen A X, A X, A XX und A XXX angebunden. Sowohl der Tiefbahnhof am *Musterstadt* Flughafen als auch der Hauptbahnhof bieten europaweite Bahnverbindungen über EC, IC und ICE.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in *Musterort*, dem nördlichsten Stadtteil der Stadt *Musterstadt*. *Musterort* liegt in den südlichen Ausläufern der *Musterort* am gleichnamigen

Musterort B, ein rechter Nebenfluss der *Mustername*. Die *Musterstadt* Hauptwache liegt ca. X Kilometer entfernt, *Musterstadt B* (Innenstadt) etwa X,X Kilometer. *Musterstadt C* liegt 3 km im Norden. Nach *Musterstadt D* im Osten sind es ebenso wie nach *Musterstadt* im Westen etwa X km. Im Südwesten liegt *Musterstadt-Musterort* und im Südosten *Musterstadt D* – jeweils X km entfernt.

Die Ausfahrt *Musterstadt* an der Bundesautobahn XXX erreicht man in X km. Der öffentliche Personennahverkehr ist über Buslinien gewährleistet.

In *Musterort* gibt es XXX Schulen. Ärztliche Versorgung, sowie Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind im Zentrum von *Musterort* vorhanden.

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am südlichen Rand des Stadtteils. In der direkten Umgebung befinden sich gepflegte Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken.

2.3 Immissionen/ Beeinträchtigungen

Während der Besichtigung waren keine Hinweise auf Immissionen oder Emissionen erkennbar.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Zuschnitt/ Form:

Das Grundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten.

Topographie:

Die Topographie weist eine Hanglage Richtung Westen auf.

3.2 Erschliessung

Die Straße wurde augenscheinlich vor Jahren endausgebaut, daher wird im Rahmen der Bewertung ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand ungeprüft unterstellt.

Straßenausbaubeuräge nach § 8 KAG können grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden. Derzeit sind keine Maßnahmen zum Ausbau bekannt.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans B XXX „Östlich der *Musterstraße*“. Die maßgeblichen Festsetzungen lauten: WA (allgemeines Wohngebiet), II Vollgeschosse, GFZ/GRZ X,X/X,X. Im Vorderen und hinteren Grundstücksbereich ist eine Fläche als Vorgarten, bzw. private Grünfläche ausgewiesen, hier ist eine Bebauung ausgeschlossen.

Gemäß Stellplatzsatzung gibt es keine Begrenzung der Herstellungspflicht.

3.4 Baugrund/ Altlasten/ Schadstoffe

Baugrund, Altlasten, Schadstoffe, Bodenbeschaffenheit und Untergrundverhältnisse zu untersuchen, ist nicht Auftragsgegenstand dieses Gutachtens. Es wird von der Tragfähigkeit des Baugrundes ausgegangen.

Es handelt sich bei dem Objekt um ein Wohnhaus in einem etablierten Wohngebiet. Eine altlastenrelevante Vornutzung ist nicht erkennbar.

Auf Basis der vorliegenden Objektunterlagen sowie den Eindrücken bei der Besichtigung, waren augenscheinlich keine wertrelevanten konkreten Verdachtsmomente bekannt oder benannt worden.

In diesem Gutachten wird demnach unterstellt, dass keine besonderen, den Wert beeinflussenden Merkmale der Bodenbeschaffenheit, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

Hinweis:

Sollte ein evtl. Schadstoffgutachten dies nicht bestätigen, sind die Kosten für die Beseitigung der Schadstoffe und die Instandsetzung der betroffenen Bereiche bezogen auf den Wertermittlungsstichtag festzustellen und ggf. vom Verkehrswert abzuziehen.

3.5 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahrs, der Bauart und der Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass kein Denkmalschutz besteht.

4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Nutzungsart/ Vorhandene Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches in eingeschossiger Bauweise errichtet wurde. Aufgrund der Hanglage stehen im Untergeschoss teilweise ebenfalls vollwertige Wohnflächen zur Verfügung. Das Gebäude besteht aus Erd- und Dachgeschoss und ist voll unterkellert. Es hat ein Satteldach, das Dachgeschoß ist ausgebaut. An das Wohnhaus ist eine Garage angebaut.

Im Erdgeschoß befinden sich Küche, Wohn- und Esszimmer, Arbeitszimmer, sowie ein Gäste WC. Im Dachgeschoß liegen die Schlafzimmer und das Bad. Im UG ist neben den Abstellräumen und der Haustechnik eine Einliegerwohnung vorhanden.

Zur Bewertung lag keine Wohnflächenberechnung vor. Hier wird die Fläche mithilfe des Flächenfaktors über die Geschossfläche überschlägig ermittelt.

$$\text{Wohnfläche EG: } 12,24 \text{ m} * 8,24 \text{ m} * 0,85 = \quad \text{rd. } 86 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche DG: } 12,24 \text{ m} * 8,24 \text{ m} * 0,85 * 0,7 \text{ (Dachschrägen)} = \quad \text{rd. } 60 \text{ m}^2$$

$$\underline{\text{Wohnfläche UG: } 12,24 \text{ m} * 8,24 \text{ m} * 0,85 * 0,5 = \quad \text{rd. } 43 \text{ m}^2}$$

$$\text{Wohnfläche (gesamt):} \quad \text{189 m}^2$$

Die Flächenangaben wurden anhand der Flurkarte, der vorliegenden Berechnung des umbauten Raums und den Eindrücken im Rahmen der Ortsbesichtigung plausibilisiert. Die Flächenangaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau.

5 GEBÄUDE

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

5.1 Rohbau

Bauweise: Massiv, Mauerwerksbauweise.

Fassade:	Verputzt, gestrichen.
Außenwände/ Fundamente:	Nach statischen Anforderungen.
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung.
Decken:	Stahlbetondecken.
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Holzgeländer.

5.2 Ausbau

Innenwände:	Massiv gemauert.
Fenster:	Überwiegend Holzrahmenfenster, Doppelverglasung.
Türen:	Holztüren in Holzzargen.
Böden:	Unterschiedliche Bodenbeläge (überwiegend Fliesen, teilweise Parkett).
Duschbad	Bad mit Badewanne und Dusche, Duschbad, Gäste-WCs.
Elektroinstallation:	Nach technischen Anforderungen.
Heizung:	Ölzentralheizung, Heizkörper.
Sonstiges:	Terrasse, Garage.

Insgesamt wird die Ausstattung im EG als gut, im OG als einfach-mittel eingestuft.

5.3 Gesamt-/ Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Plänen XXXX gebaut und regelmäßig instand gehalten. Augenscheinlich erfolgten Sanierungsmaßnahmen in den XXXXer Jahren. Seitdem wurden lediglich Instandsetzungsmaßnahmen unternommen. Gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen ergeben sich vier Modernisierungspunkte. Daraus resultiert eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses) liegt das fiktive Baujahr bei XXXX.

5.4 Energetischer Zustand

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor. Es wird von einem bauzeitlichen energetischen Standard ausgegangen.

5.5 Aussenanlagen/ Garagen/ Stellplätze

Das Grundstück ist im vorderen Bereich durch einen Holzzaun eingefriedet. Vor dem Haus befindet sich ein angelegter Vorgarten. Hinter dem Haus ist das Grundstück mit Wiese und in den

Randbereichen auch mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und gärtnerisch angelegt. Auf der Wiese befindet sich ein Pool. Dieser ist nicht fest eingebaut und wird damit bei der Bewertung ebenso wenig wie die beiden Gartenhäuser berücksichtigt. Neben dem Haus befindet sich eine Garage.

5.6 Instandhaltungsrückstand

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem gepflegten, aber nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Konkrete Hinweise auf Instandhaltungsrückstau waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Die überwiegend bauzeitliche Ausstattung wird im Rahmen der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

6 BEURTEILUNG

6.1 Lage/ Grundstück

Die Lage in einem reinen Wohngebiet in gepflegter Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken ist grundsätzlich als gute Wohnlage zu bezeichnen. Gemäß *Musterstadt Mietspiegel 2022* ist die Wohnlage nicht eindeutig klassifiziert und liegt zwischen mittlerer und gehobener Wohnlage, wobei sie eher der gehobenen Wohnlage zugehörig scheint.

6.2 Bauweise/ Ausstattung/ Grundrisslösung

Die Bauweise ist solide. Die Ausstattung ist bauzeitlich und überwiegend nicht mehr zeitgemäß. Die Grundrisslösung ist zweckmäßig und lässt einen für die Objektart angemessenen Nutzwert zu.

6.3 Drittverwendungsfähigkeit/ Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Das Gebäude wurde als Wohnhaus konzipiert. Eine Nutzung durch Dritte als Wohngebäude ist uneingeschränkt möglich. Das Haus eignet sich sowohl zur Vermietung als auch zur Eigennutzung, wenngleich die Eigennutzung für derartige Objekte typisch ist.

Insgesamt kann man das Objekt als Einfamilienhaus in gehobener Wohnlage und bauzeitlichem Standard bezeichnen.

7 BODENWERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des theoretisch unbebauten Grundstücks ausgegangen. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Vergleichswerten und Bodenrichtwerten.

7.2 Bodenrichtwert

Das Objekt liegt in der Richtwertzone XXXXXXXX. Der Gutachterausschuss veröffentlichte folgende Daten:

Bodenrichtwert:	1.200,00 €/m ²
Stichtag:	14.02.2022

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei.

7.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der Bodenrichtwert beinhaltet keine Angaben zur Grundstücksgröße. Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt hält es für sachgerecht, bei üblich ausgestatteten freistehenden Einfamilienhäusern die Bodenrichtwerte bis zu 550 m² Grundstücksfläche anzuwenden. Im Regelfall wird die darüberhinausgehende Grundstücksfläche im Innenbereich als sogenanntes Hinterland mit einem Drittel des Baulandwertes veranschlagt. Diese Hinterlandansätze kommen allerdings nur dann in Betracht, falls keine weitergehende bauliche Nutzung des Grundstückes zulässig ist. Eine ausschließliche Orientierung an der aktuell aufstehenden Bebauung ist nicht sachgerecht; die Charakteristik des Gebietes ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Hier wird dem Modell des Gutachterausschusses gefolgt. Der hintere Grundstücksbereich ist gemäß Bebauungsplan als private Grünfläche vorgesehen, die Einstufung dieser Fläche als Hinterland wird daher als angemessen angesehen. Es werden folgende Bodenwerte berücksichtigt:

Vorderland	550 m ²	1.200 €/m ²
Hinterland	375 m ²	400 €/m ² (Ansatz mit 1/3 des Bodenwertes)

Bodenwert		
Grundstücksgröße Gesamt	925	m ²
Grundstücksgröße Bauland	550	m ²
Bodenwert Bauland	1.200,00	€/m ²
Bodenwert Bauland	660.000,00	€
Grundstücksgröße Hinterland	375	m ²
Bodenwert Hinterland	400,00	€/m ²
Bodenwert Hinterland	150.000,00	€
Bodenwert gerundet	810.000,00	€

8 SACHWERTERMITTlung

8.1 Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen und der Wert der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Alter und Zustand der Immobilie sind zu berücksichtigen. Grundlage der Bewertung stellen die Normalherstellungskosten dar, welche mit Hilfe eines vom statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex an den jeweiligen Wertermittlungsstichtag angeglichen werden.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Erstbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Zweifamilienhaus handelt, wird die Bewertung im Sachwertverfahren durchgeführt.

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010), berechnet.

8.2 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) für das Wohnhaus stellt sich wie folgt dar

UG:	12,24 m * 8,24 m =	101 m ²
EG:	12,24 m * 8,24 m =	101 m ²
OG:	12,24 m * 8,24 m =	101 m ²
BGF (Bruttogeschoßfläche):		303 m ²

Die Fläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse ermittelt, und mithilfe des Geoportals Hessen und der Eindrücke bei der Ortsbesichtigung plausibilisiert. Die Angaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau.

8.3 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gemäß Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Einfamilienhaus (straßenseitig: Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert; gartenseitig: Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)

Anhand der Kostenansätze der NHK 2010 ergibt sich für das Wohnhaus folgender Kostenansatz.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen	0,7	0,3				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,3	0,7				11
Fußböden		0,8	0,2			5
Sanitäreinrichtungen		0,8	0,2			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6
<hr/>						
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.31	688	763	878	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						2,4

Außenwände	1 x 23% x 763	175 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 763	114 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 763	84 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,7 x 11% x 763 + 0,3 x 11% x 878	88 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,3 x 11% x 763 + 0,7 x 11% x 878	93 €/m ² BGF
Fußböden	0,8 x 5% x 878 + 0,2 x 5% x 1055	46 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,8 x 9% x 878 + 0,2 x 9% x 1055	82 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 878	79 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 763 + 0,5 x 6% x 878	49 €/m ² BGF

Kostenkennwert aufsummiert	810 €/m ²
	BGF

Aufgrund der Ausstattung des Gebäudes ergibt sich ein objektbezogener Ansatz von 810 €/m² für das Bewertungsobjekt. Die Baunebenkosten sind in diesem Ansatz bereits enthalten. Durch die Anpassung über den Baupreisindex für Wohngebäude (Stand Q III 2022) von XXX,X ergeben sich Normalherstellungskosten zum Bewertungsstichtag von rd. 1.356 €/m².

Damit ergeben sich folgende Herstellungskosten: 1.356 €/m² * 303 m² = 410.868 €.

8.4 Sachwertanteil der Außenanlagen

Aufgrund des beschriebenen Zustands der Außenanlagen wird hier ein pauschaler Ansatz von X % gewählt.

8.5 Besondere Bauteile

Für die Garage wird ein Wertansatz von 13.200 € gemäß Immobilienmarktbericht *Musterstadt* 2022 als angemessen angesehen und angesetzt.

8.6 Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss in *Musterstadt* veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2022 einen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in gehobener und sehr guter Wohnlage von ca. X,X bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 825.000 €. Die Angabe des Gutachterausschusses erfolgt allerdings auf Basis nur weniger Vergleichsdaten. Es gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser in gehobener Bauart keine Angabe eines Sachwertfaktors zu einem vorläufigen Sachwert von rd. 950.000 €. Hier wird zunächst der Sachwertfaktor von X,X zugrunde gelegt. Es erfolgt eine Plausibilisierung des Ansatzes mit Hilfe des Ertragswertverfahrens.

8.7 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung	
Gebäudeherstellungskosten	410.868,00 €
Alterswertminderung linear	0,67 %
Alterswertminderung	275.868,51 €
Zeitwert der baulichen Anlagen	134.999,49 €
Außenanlagen pauschal 5 %	6.749,97 €
Zeitwert der baulichen Anlagen	141.749,46 €

Bodenwert		810.000,00	€
Vorläufiger Sachwert		951.749,46	€
Sachwertfaktor	Faktor	1,10	
marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.046.924,41	€
besondere Bauteile (Garage)		13.200,00	€
Sachwert		1.060.124,41	€
Der Sachwert (Marktwert) beträgt rd.:		1.060.000,00	€

9 ERTRAGSWERT

Das Ertragswertverfahren wird beispielhaft für Deutschland in den §§ 31-34 ImmoWertV geregelt. Es dient der Bewertung bebauter Grundstücke, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ihre Preisbildung vordergründig aus der Verzinsung des investierten Kapitals (Rendite-Objekte) erfahren. Dabei handelt es sich vorwiegend um Wohn- und Geschäftshaus- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, aber auch Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Alten- und Pflegeheime etc. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen. Der jährliche Reinertrag des Grundstücks bildet sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Dieser Grundstücksreinertrag wird um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes reduziert, danach ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlage. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes wird der Barwert aus der baulichen Anlage ermittelt. Zuzüglich des Bodenwertes (Barwert aus Bodenverzinsung als ewige Rente) errechnet sich der Ertragswert. Dieser wird ggf. um Baumängel und Schäden gemindert und durch sonstige wertbeeinflussende Umstände korrigiert. Der Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen (ohne Mehrwertsteuer) aus dem Grundstück, insbesondere die Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

9.1 Mietfläche

Die Wohnfläche beträgt 189 m².

9.2 Rohertrag

Tatsächlicher Rohertrag:

Das Objekt wird eigengenutzt.

Marktüblicher Rohertrag/ angesetzte Miete:

Bei einem Einfamilienhaus handelt es sich um ein typisches Objekt für Eigennutzer. Der *Musterstadt* Mietspiegel weist nur Mieten für Objekte bis zu einer Wohnungsgröße von 160 m² aus.

Bei den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen ergibt der Mietspiegelrechner von Haus und Grund auf Basis des *Musterstadt* Mietspiegels 2022 eine ortsübliche Vergleichsmiete von X,XX €/m². Diese bezieht sich auf Wohnungen mit einer Größe von 160 m².

Die Miete gemäß Mietspiegel wird mit ansteigender Wohnungsgröße geringer.

Aufgrund der größeren Wohnfläche und der bauzeitlichen Ausstattung wird daher von einer marktüblich erzielbaren Miete von 9,00 €/m² ausgegangen.

Für die Garage erfolgt ein Mietansatz von 70 €.

Rohertrag			
Nutzungsart	Fläche (m ²)	Nettokaltmiete (€/m ²)	Rohertrag p. m. (€)
Wohnflächen	189,00	9,00	1.701,00
Gesamt	189,00	9,00	1.701,00
	(Stück)	(€/St.)	(€)
Stellplätze (innen)	1	70,00	70,00
Jahresrohertrag Mietflächen			20.412,00 €
Jahresrohertrag Stellplätze			840,00 €
Gesamtjahresrohertrag			21.252,00 €

9.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind in den Einzelpositionen in den folgenden Tabellen dargestellt. Die Ansätze orientieren sich an Werten, die in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlicht sind. Die Einzelansätze der Bewirtschaftungskosten basieren auf marktüblichen Vergleichsansätzen, entsprechen dem Modell des Gutachterausschusses um die Modellkonformität zu gewährleisten und würdigen die individuellen Objekteigenschaften.

Insgesamt stellen sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt dar:

Bewirtschaftungskosten				
	(%)	€/m ² p.a.	€/m ² p.m.	€ p.a.
Verwaltungskosten	1,50	1,69	0,14	318,78
Instandhaltungskosten	11,91	13,40	1,12	2.532,00
Wohnflächen	12,04	13,00	1,08	2.457,00
		€/Stück p.a.	€/Stück p.m.	
Stellplätze (innen)	8,93	75,00	6,25	75,00
Mietausfallwagnis	2,00	2,25	0,19	425,04
Bewirtschaftungskosten insgesamt				3.275,82 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt				15,41 %
Durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten				17,33 €/m ² p.a.

9.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt *Musterstadt* nennt in seinem Immobilienmarktbericht 2022 für Einfamilienhäuser in sehr guter und gehobener Wohnlage einen Liegenschaftszinssatz von X,X % für die Baujahresklasse XXXX – XXXX. Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren und wurde aus 46 Verkaufsfällen abgeleitet. Die Risiken des Bewertungsobjektes werden geringfügig höher eingestuft (wirtschaftliche Überalterung). Es erfolgt ein Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von X,X%.

Der angenommene Liegenschaftszins von X,X % ist unter Berücksichtigung

- der gehobenen Wohnlage
- des angesetzten Mietniveaus
- der Restnutzungsdauer
- des bauzeitlichen Ausstattungsstandards

bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

9.5 Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung

Marktüblicher Jahresrohertrag	21.252,00 €
-------------------------------	-------------

Bewirtschaftungskosten	-3.275,82 €
Jahresreinertrag	17.976,18 €
Liegenschaftzinssatz (LSZ)	0,80 %
Bodenwert	810.000 €
Bodenwertverzinsung	-6.480,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	11.496,18 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre
Rentenbarwertfaktor bei 23 Jahre RND und 0,80 % LSZ	20,932
Ertragswert der baulichen Anlage	240.638,04 €
Bodenwert	810.000,00 €
Ertragswert Soll-Zustand	1.050.638,04 €
bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Underrent)	
Ertragswert Ist-Zustand	1.050.638,04 €
Ertragswert rund	1.050.000,00 €

10 NIESSBRAUCH

10.1 Einzutragende Rechte und Belastungen

Auftragsgemäß wird der Wert des Nießbrauchs, welcher für Herrn *Mustermann*, geboren am XX.XX.XXXX im Rahmen der Schenkung eingetragen werden soll, ermittelt. Da die Belastung im Grundbuch noch nicht eingetragen ist, wird der Wert hier zwar ermittelt, ein Abzug vom Verkehrswert erfolgt jedoch zunächst nicht.

10.2 Wert des Nießbrauchs

Zur Ermittlung des Wert des Nießbrauchs wird hier die marktübliche Miete von 9,00 €/m² (gemäß 9.2) für die Wohnflächen und 70 € für die Garage unterstellt. Der Wert des Nießbrauchs ermittelt sich wie folgt:

Durchschnittliche Lebenserwartung eines Mannes von XX Jahren:	17,11 Jahre
Angesetzter Liegenschaftzinssatz (gemäß 9.4):	0,8 %
Ermittelter Reinertrag p.a. (gerundet):	17.976 €
Leibrentenbarwertfaktor (17 Jahre; 0,8%):	15,7971
Sicherheitszuschlag:	5%
Wert des Nießbrauchs:	17.976 € * 15,7971 * 1,05 = 298.167 €
Wert des Nießbrauchs (gerundet)	rd. 300.000 €

11 WÜRDIGUNG DES ERGEBNISSES

Der Verkehrswert wurde im Sachwertverfahren ermittelt. Aufgrund von Unsicherheiten in Bezug auf den Sachwertfaktor wurde zusätzlich das Ertragswertverfahren als plausibilisierendes Verfahren hinzugezogen. Sachwert- und Ertragswertverfahren kommen zu vergleichbaren Ergebnissen. Daher kann man sagen, dass der Sachwert plausibel und der angesetzte Sachwertfaktor für das Objekt angemessen ist. Der Sachwert wird durch den Ertragswert bestätigt.

12 VERKEHRSWERT

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

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Ein- und Zweifamilienhäusern am Sachwert. Die im Bewertungsfall wertrelevanten Grundstücksmerkmale wurden berücksichtigt. Der Sachwert wird durch den Vergleichswert bestätigt.

Der Verkehrswert unbelastet beträgt:

1.060.000 €
(eine-million-sechzig-tausend EURO)

Musterstadt, den 30.10.2022

Stempel (HypZert) +
Unterschrift

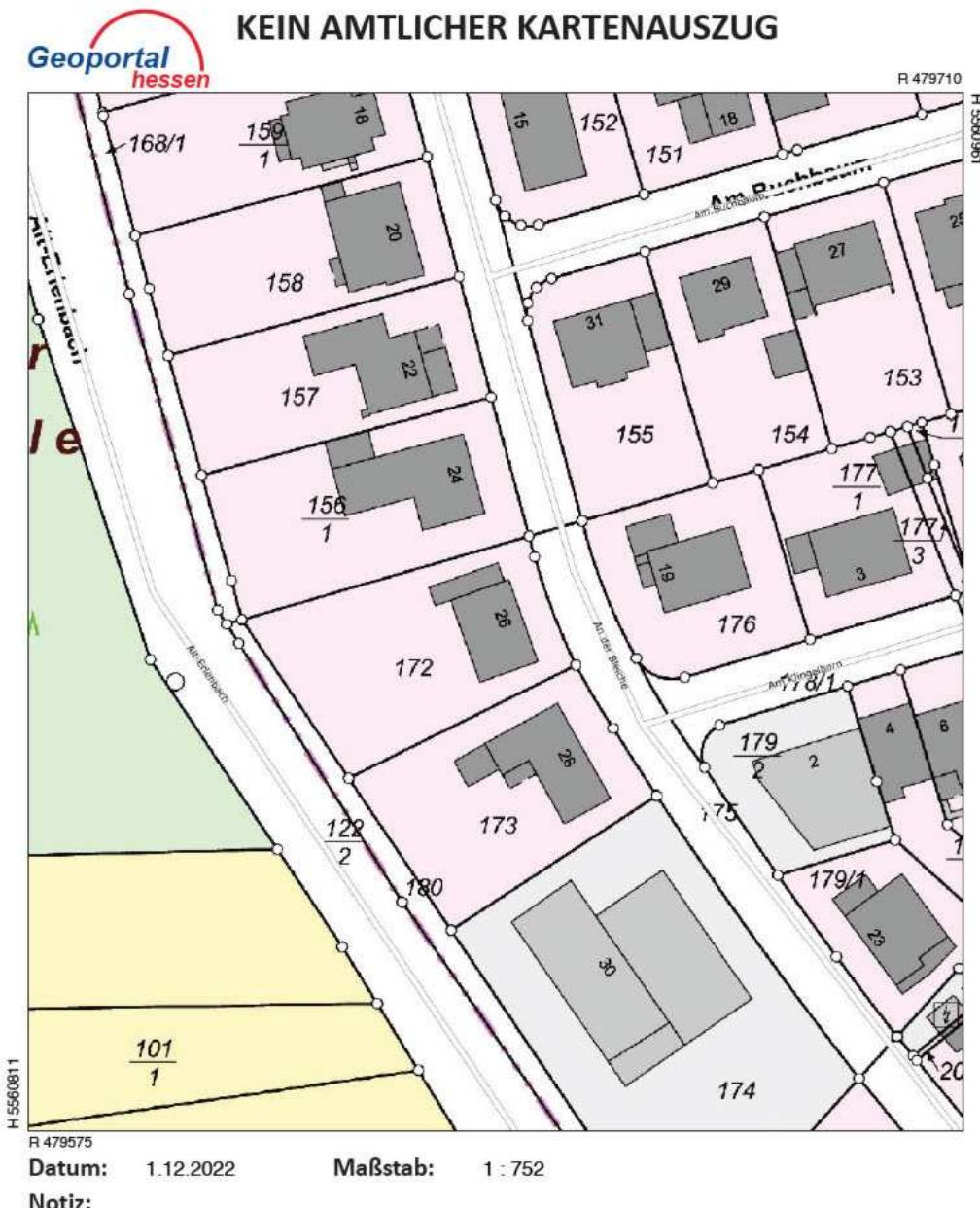
Frau Mustermann

Dipl. Ing. (Architekt), Dipl. Wirt. -Ing.

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung HypZert (F)

ANLAGEN

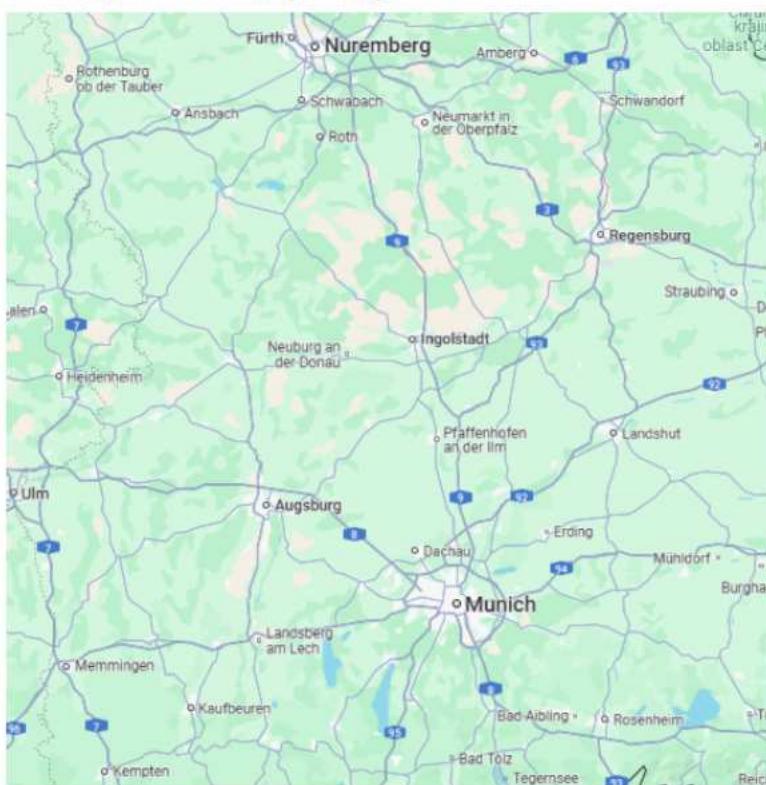
Liegenschaftskarte



Auszug aus der Regionalkarte



Auszug aus der Umgebungskarte



Objektfotos

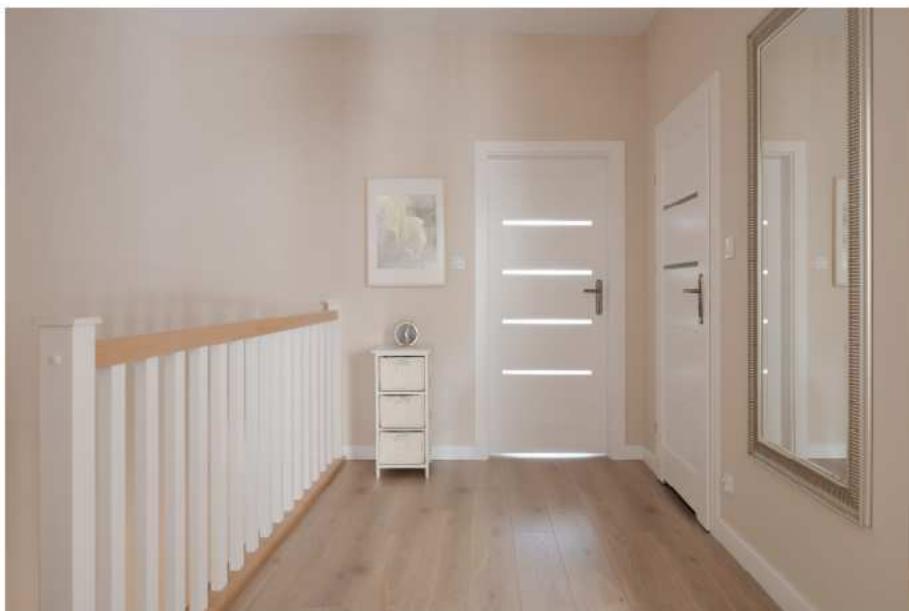
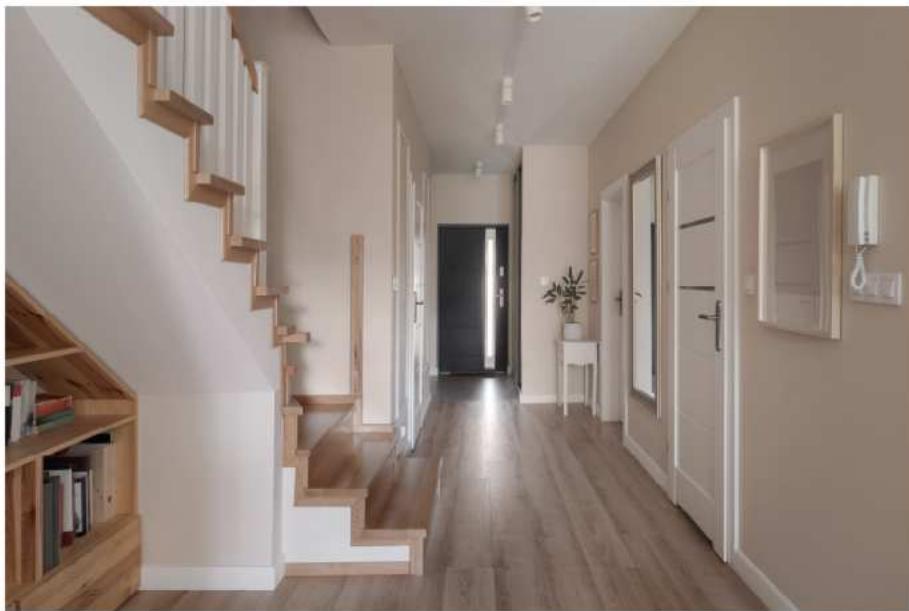






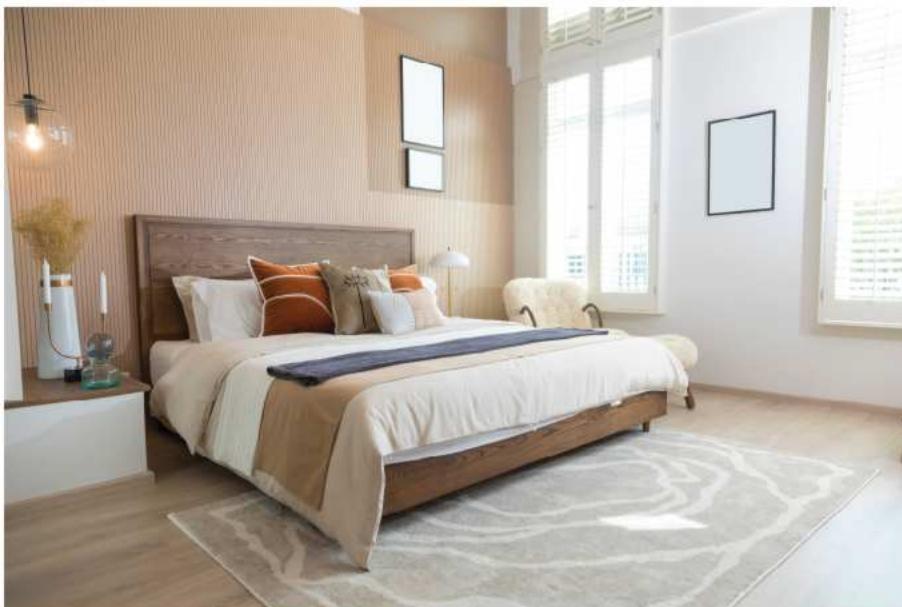


















Grundbuchauszug

Amtsgericht

Grundbuch

von

80

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 8.11.2000, [REDACTED]

Letzte Änderung 08.11.2000 Ausdruck vom 19.08.2022 Seite 1 von 8

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bestandsverzeichnis			Einliegabgen			
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer d. Grun- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Umla- ufgru- ndbuch	c/d	e	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2					3			4		
1			4	172	J			Bauplatz Hof- und Gebäudefläche an der Bleiche 26		98	25,

Letzte Änderung 08.11.2000 · Ausdruck vom 19.08.2022 · Seite 2 von 5

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Abteilung I	Erledigten 1
Laufende Nummer der EINTRÄ- GUNGEN	EIGENTÜMER	LAUFENDE NUMMER DER GRUNDSTÜCKE IM BESTANDS- VERZEICHNIS	GRUNDLAGE DER EINTRÄGUNG	
t	z.	3		
1a	Werbekaufmann [REDACTED] in [REDACTED] zu 1/2	1	Auf Ersuchen der Umlegungsbehörde vom [REDACTED] eingetragen am 2. April [REDACTED].	
b	seine Ehefrau [REDACTED] geb. [REDACTED] zu 1/2			
2	[REDACTED] geb. [REDACTED] -geb. an [REDACTED]	1	1/2-Anteil bisheriges Eigentum; 1/2-Anteil aufgelassen am [REDACTED] und eingetragen am [REDACTED]	
3a	[REDACTED] - geb. [REDACTED] ist [REDACTED] zu 1/2	1	Aufgelassen am 10. August und eingetragen am 18. Dezember [REDACTED]	
b	[REDACTED] am [REDACTED] zu 1/2			
4	[REDACTED] (geb. [REDACTED]) [REDACTED]	1	Zu 1/2-Anteil bisheriges Eigentum; zu 1/2-Anteil aufgelassen am 10. Dezember [REDACTED], eingetragen am 2. Januar [REDACTED]	

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Eintragungen
				1
Laufende Nummer der Einga- gungen	Uf. Nummer der betroffenen Grund- stücks im Betriebs- verzeichnis	lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Eigentumübertragungsvormerkung für a) [REDACTED] und [REDACTED] b) [REDACTED] beide in [REDACTED] zu je 1/2, Ge- müß Bewilligung vom 10.August [REDACTED] und eingetragen am 28.August [REDACTED] [REDACTED]		
3	2	3		
2	1	2		
3	2	1		

[REDACTED] Letzte Änderung 08.11.2000 Ausdruck vom 19.08.2022 Seite 5 von 8

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Eintragungen
				1
Laufende Nummer d. Spalte 1	Veränderungen	Lösungen		
4	5	6	7	
		1	Gelöscht am 18.Dezember [REDACTED]	[REDACTED]
3	2	1		

S 174 Grundbucheintragungsermächtigung
Pr. Siedler G. a. W. Offizielles Datum - 8.10.2002

Einliegerab-
kommen

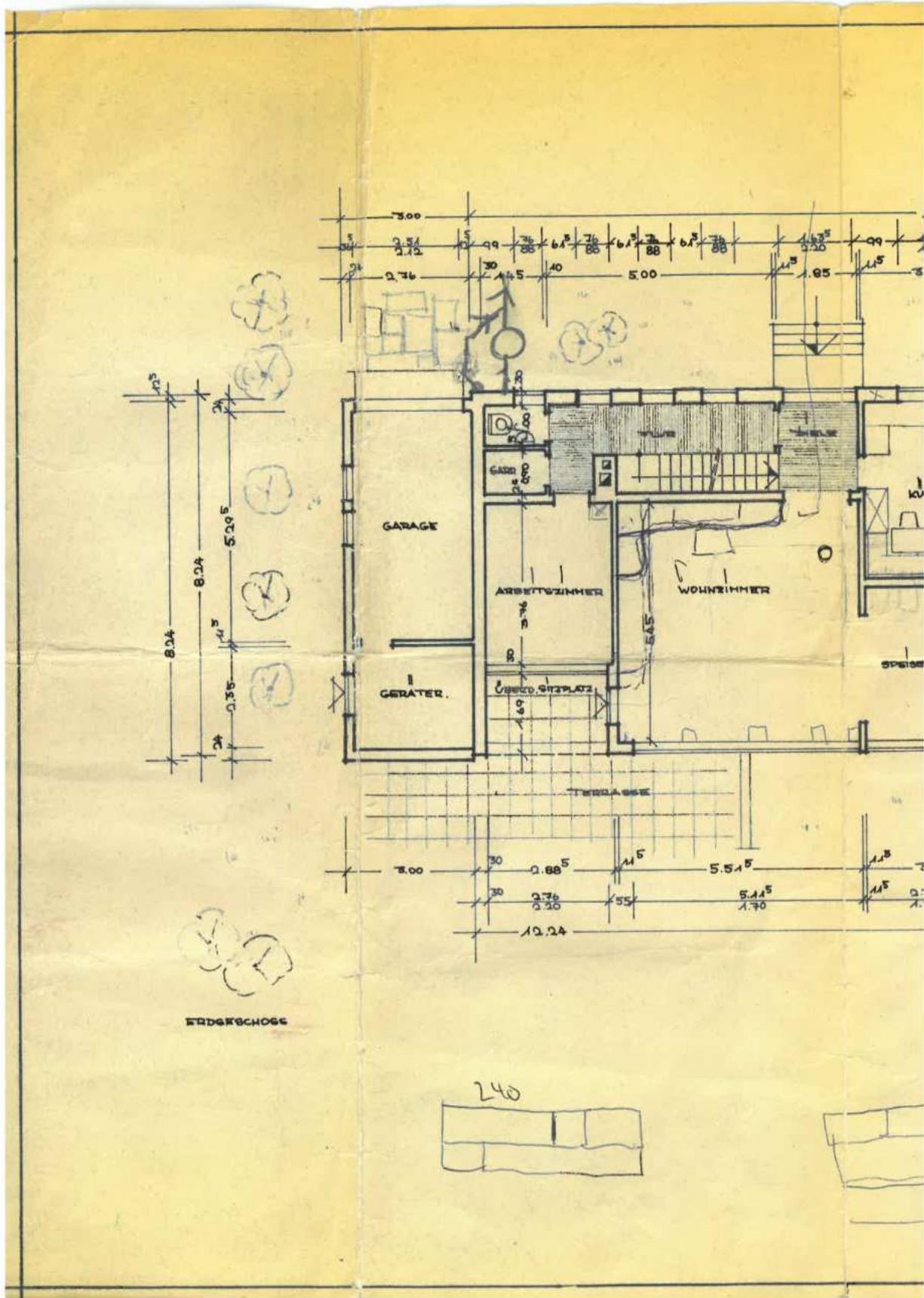
[REDACTED] Letzte Änderung 08.11.2000 · Ausdruck vom 19.08.2022 Seite 6

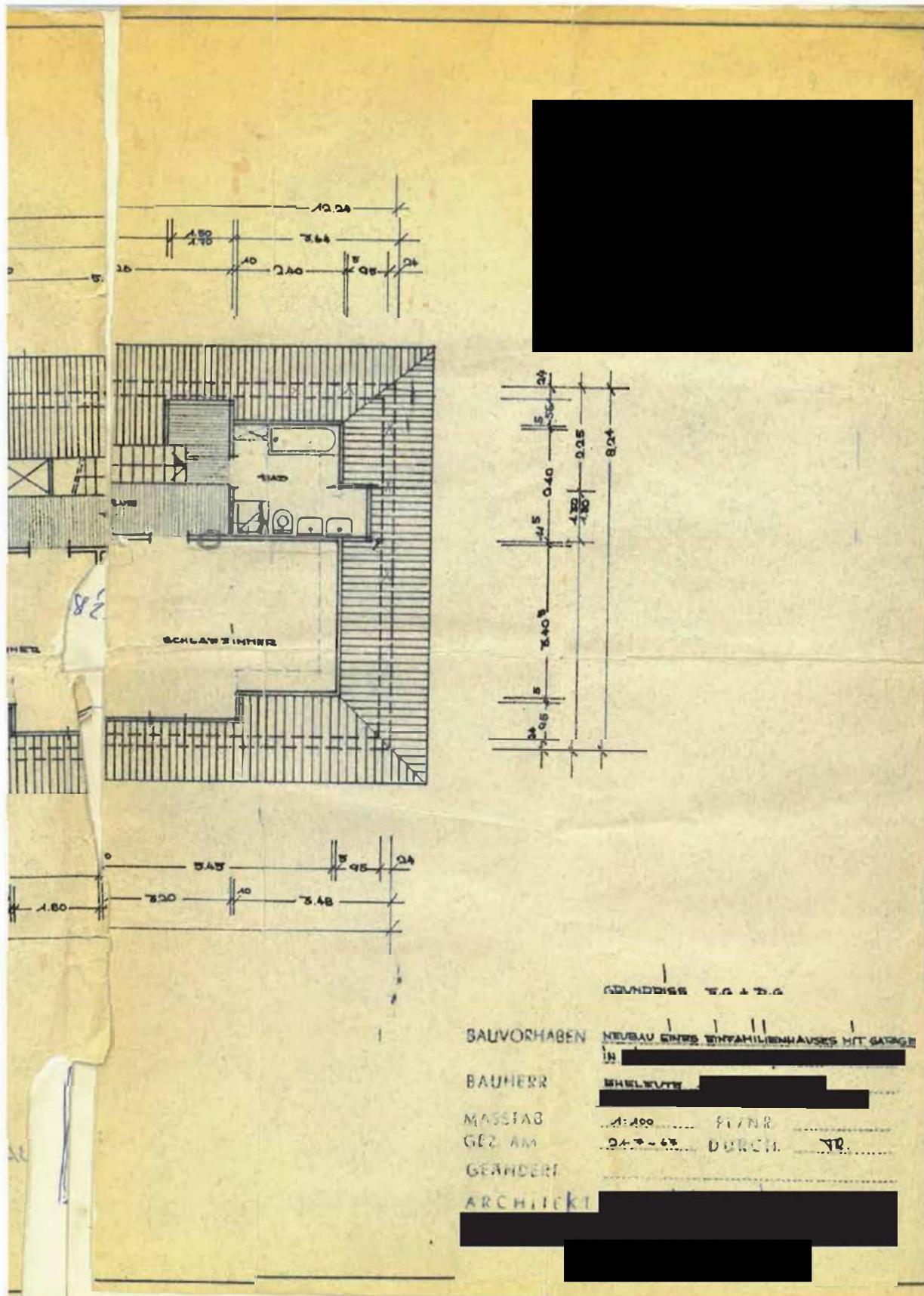
Letzte Änderung 08.11.2000 Ausdruck vom 19.08.2022 Seite 7 von 8

Amtsgericht		Grundbuch von			Blatt	Abteilung III		Erstgefragt
		Veränderungen				Löscherungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1	Besitz				Laufende Nummer d. Spalte 1	Besitz		
5	6	7			8	9		10
					1	84.100,-- DM	Gelöscht am 18. Dezember	[REDACTED]
								[REDACTED] 11

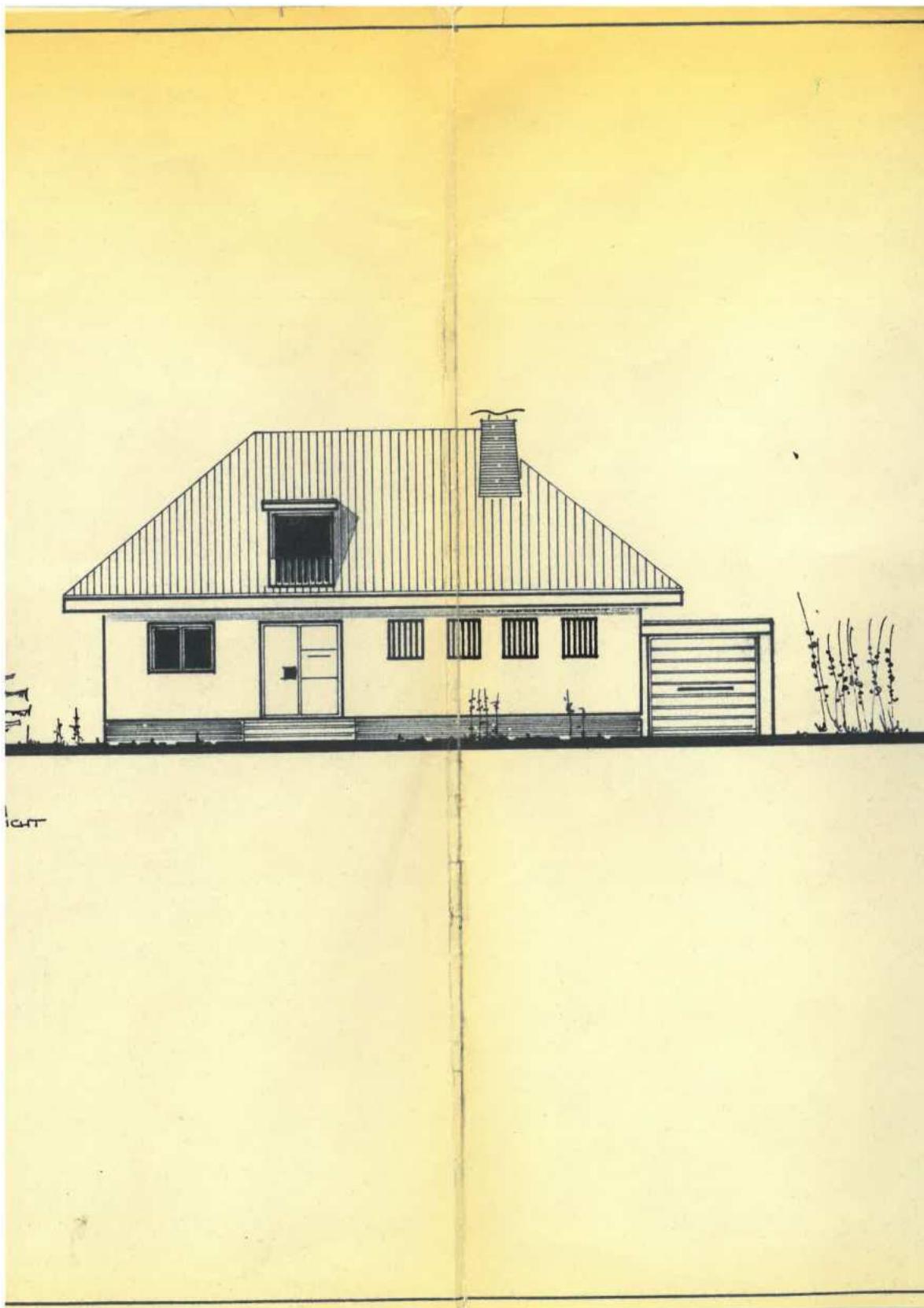
Letzte Änderung 08.11.2000 Ausdruck vom 19.02.2022 Seite 8 von 8

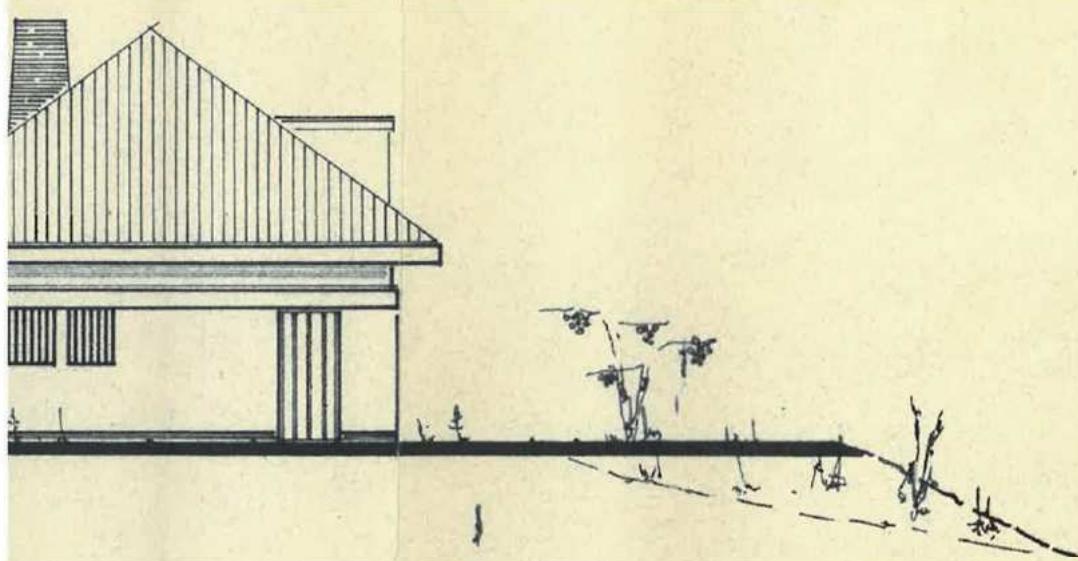
Grundrisse





Ansichten





RÄUMVORSTABEN NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES MIT GARAGE
RAUHEDD [REDACTED]
MASSSTAB 1:100
GES. AUS. 24.-7.-63. U. [REDACTED] 110.
GARDNER [REDACTED]
ARCHITEKT [REDACTED]

Flächenberechnung

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 zum Bauvorhaben der Eheleute [REDACTED] - [REDACTED]

Grundfläche: $12,24 \text{ m} \cdot 8,24 \text{ m} = 100,86 \text{ qm}$
Höhen: L.O. = 2,62 + R.O. = 2,75 m + Drempl. = 0,50 m = 5,87 m

umbauter Raum: $100,86 \text{ qm} \cdot 5,87 \text{ m} = 592,05 \text{ cbm}$

aus dem Dach: $\frac{2}{3} \cdot \frac{4,72}{6} \cdot (2a + a1)$
 $\frac{2}{3} \cdot \frac{4,72}{6} \cdot (2 \cdot 12,24 + 9,50) = 161,29 \text{ cbm}$

Abriss für nicht ausgebauter Dachspitze:

$\frac{2}{3} \cdot \frac{1,72}{6} \cdot \frac{4,70}{6} \cdot (2 \cdot 9,00 + 5,50) = 19,50 \text{ cbm}$
 $141,71 \text{ cbm} \quad 141,71 \text{ cbm}$

der gesamte umbaute Raum des Hauses beträgt: $733,76 \text{ cbm}$

umbauter Raum der Garage:

Grundfläche: $8,24 \cdot 3,00 = 24,72 \text{ qm}$ Höhe: $2,70 \text{ m}$

umbauter Raum der Garage: $24,72 \text{ qm} \cdot 2,70 \text{ m} = 66,74 \text{ cbm}$

aufgestellt: [REDACTED] im August [REDACTED]

der Besitzer: [REDACTED]

der Architekt: [REDACTED]

Baulastenauskunft

STADT 

DER MAGISTRAT

Bauaufsicht

Stadtverwaltung (Amt) [REDACTED]

Auskunft erteilt	Zimmer
[REDACTED] Baulosten	[REDACTED]
Telefon Durchwahl	Telefax
[REDACTED]	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]
Ihre Nachricht / Ihre Zeichen	[REDACTED]
Unsere Zeichen	[REDACTED]
Datum	[REDACTED]
25[REDACTED].2022	[REDACTED]

Für die folgenden Gemarkungen

Nieder-Erlenbach Bezirk [REDACTED], 4, 172

gibt es **keine** Baulosten.

Im Geschäftsgang befindliche Baulosten sind in dieser Auskunft noch nicht enthalten.

Im Auftrag

Ihre Bauaufsicht [REDACTED]

*Die Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.
Die Auskunft basiert ausschließlich auf den oben genannten Grundstücksdaten. Bitte überprüfen Sie,
ob diese Daten jeweils korrekt sind.*

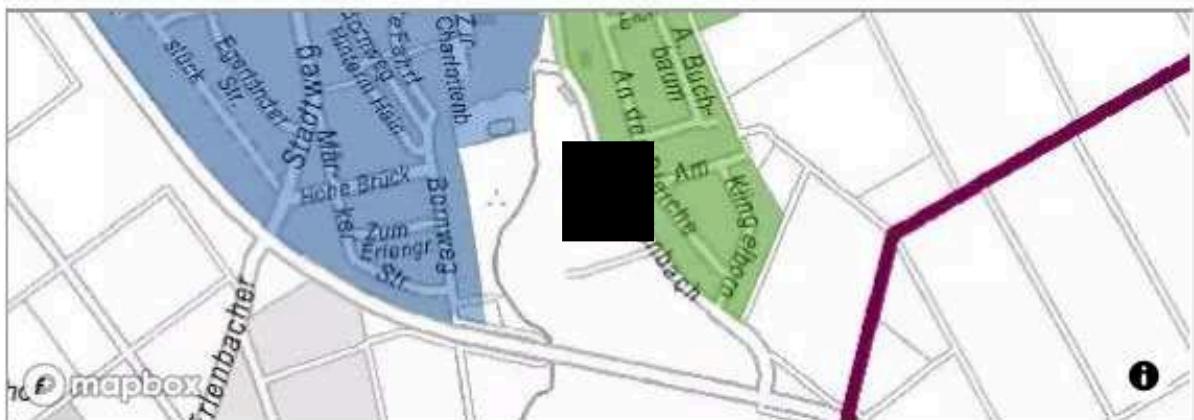
Hausanschrift [REDACTED]
J. Internet: www.bauaufsicht.de
Spezifischer Amtzeit: Mo, Di, Do + Fr 8:30 - 12:30 Uhr
Anmeldung: Mo-Fr 8:30-12:30 Uhr (Kontaktieren Sie nach einer Terminabsprache). Rücknahmetermin: Mo-Fr 8:30-12:30 Uhr

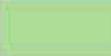
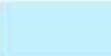
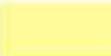


Einstufung Lage

Wohnlage ermitteln

X

**Legende****LAEM**

-  sehr gute Wohnlage
-  gehobene Wohnlage
-  mittlere Wohnlage
-  einfache Wohnlage
-  sehr einfache Wohnlage