

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobil tel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 11.04.2023

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Lampertheim Az. 71 K 25/22)

für das mit einem urspr. **als Lagerneubau mit Garagen genehmigten Gebäude** bebaute Grundstück

(nach äußerem Eindruck ohne Genehmigung wohl zu Wohnzwecken o.ä. verändert)

in 68642 Bürstadt, Die Ammenwiese 13 A

zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2023.



vorläufiger

Verkehrswert : 200.000 Euro

(Wichtige Anmerkung: Wegen Altlastenverdachtsfläche kann im Gutachten nur ein vorläufiger Verkehrswert ermittelt werden.
Siehe hierzu ausführliche Anmerkungen auf den Seiten 8-10 im Gutachten.)

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Oppenheim, den 11.04.2023

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 5
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 12
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 12
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 17
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 18
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 19
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 20
10.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 22 Seite 23
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 28 Seite 29
12.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 33
13.	<u>Bewertung Recht Abt. II Grundbuch</u>	Seite 33
14.	Literaturverzeichnis	Seite 35
15.	Anlagen	Seite 37

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Lampertheim
Auftrag vom: 05.01.2023
eingegangen am: 16.01.2023
Aktenzeichen: 71 K 25/22

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Bürstadt
Flur: 2
Flurstück: 166/3, Gebäude- und Freifläche,
Die Ammenwiese 13 A
Grundstücksgröße: 538 qm

Grundbuch: Bürstadt, Blatt 8584

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB
ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:

Das Gebäude wurde 1986 als **Lagerneubau mit Garagen** im Industriegebiet genehmigt, wurde vor Ort aber offensichtlich als 2 - geschossiges Wohnhaus o.ä. mit Anbauten verändert.
(wegen der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt)

Das Grundstück liegt im Industriegebiet Ost der Stadt Bürstadt.
Es handelt sich um ein von der Straße „Die Ammenwiese“ zurückliegendes Grundstück in 2. Reihe, Flurstück Nr. 166/3 (Die Ammenwiese 13 A).

Die Zufahrt, bzw. der Zugang ist über einen eigenen schmalen Grundstücksstreifen als Zuwegung von dem zurückliegenden Grundstück zu der Straße „Die Ammenwiese“ gegeben.
Auf dem direkt angrenzenden, hier nicht zu bewertenden Vordergrundstück, Flurstück Nr. 166/2 (Die Ammenwiese 13) befindet sich ein Eroscenter.

Baujahr:

Baugenehmigung vom 10.04.1986
als Lagerneubau

Baujahr demnach ca. 1986/87

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Nutzflächen:	ca. 179 qm (EG/OG) ca. 24 qm (Anbau rechts) (Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen und vorliegenden Berechnungen / Dachterrasse und Balkon zu ¼ gerechnet / wg. der nur mögl. Außenbesichtigung können Abweichungen möglich sein, für die aus vorstehenden Gründen keine Haftung übernommen werden kann)
Tatsächliche Miete:	Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung und mangels Informationen durch die Eigentümerin ist nicht bekannt, ob und zu welcher Miete das Objekt vermietet sein könnte, oder ob es ggf. eigengenutzt sein könnte.
Ortsbesichtigung:	11.04.2023 Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung.
Unterlagen:	amtl. Lageplan Planunterlagen Bodenrichtwert Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis Einsicht baurechtl. Festsetzungen <u>Anm.:</u> Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag keine Namen im Gutachten genannt werden.
Anmerkung:	Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.
Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:	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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	Im nordöstlichen Bereich von Bürstadt im Industriegebiet
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 10 km bis nach Worms Bhf. ca. 8 km bis nach Lampertheim ca. 55 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 47 (ca. 2 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 67 (ca. 8 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Geschäftslage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Industriegebiet Ost der Stadt Bürstadt älteres Baugebiet hauptsächlich 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern, bzw. z.T. Flachdächern offene Bauweise versch. Gewerbe-/Industriebetriebe in der Umgebung Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	rückliegendes Grundstück in 2. Reihe (rechteckig mit Zuwegung über eigenen schmalen Grundstücksstreifen in Richtung Straße „Die Ammenwiese“ / eben / Freifläche vorhanden)
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Nord hintere Grund- stücksgrenze: ca. Süd
Erschließungszustand:	eigener schmaler Zuwegungsstreifen von Straße „Die Ammenwiese“ in Richtung rückliegendes Grundstück

Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn (einf. asphaltiert), Gehwege (in Verbundpflaster)
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom, Zuwasser, Kanal liegen in der Straße. Es ist dem Sachverständigen nicht exakt bekannt, ob die Ver- und Entsorgungsleitungen über das urspr. ungeteilte fremde Vordergrundstück Nr. 166/2 verlaufen, oder ggf. über den eigenen schmalen Grundstücksstreifen zur Straße hin verlaufen. Ggf. müssten hier autarke Anschlüsse hergestellt werden. Diesbezüglich wird ein Abschlag beim Bodenwert vorgenommen, da diesbezüglich keine Auskünfte vorlagen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	z.T. Grenzbebauung des Hauptgebäudes Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.
Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 01.02.2023
folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Bürstadt,
gemäß Bewilligung vom 21.09.1982, eingetragen
am 26.01.1983 und hierher übertragen am 03.07.1995.

Gemäß Bewilligung vom 21.09.1982 ist folgendes vereinbart:

Der Käufer räumt der Stadt Bürstadt an dem veräußerten
Grundstück ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.
Die Eintragung dieses Vorkaufsrechtes zugunsten der Stadt
Bürstadt und zulasten des verkauften Grundstückes wird
bewilligt und beantragt.

Bewertung siehe am Ende des Gutachtens

lfd. Nr. 3.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Lampertheim – Zwangsversteigerungs-
gericht –, 71 K 25/22); eingetragen am 24.10.2022.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende
Eintragungen:

Baulastenblatt Bürstadt Nr. 5640
Gemarkung: Bürstadt, Die Ammenwiese 15
Flur: 2 Flurstück Nr. 167/1
(= westliches Nachbargrundstück)

Lfd. Nr. 1.:

Die in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung
der Flurkarte vermasst dargestellte Fläche wird dem
Nachbargrundstück **Gemarkung Bürstadt, Flur 2 Nr. 166/3**
bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen
zugerechnet.

Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher
Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen
Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.

Diese kleine Abstandsflächenbegünstigung für das
Bewertungsgrundstück von ca. 6 qm wird durch einen kl.
Zuschlag bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

(nur mögliche Außenbesichtigung)

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es folgende Eintragungen in dieser Datei.

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG)

Grundstück: Die Ammenwiese 13 A in Bürstadt, Gemarkung Bürstadt, Flur 2, Nr. 166/3:

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Nachbargrundstück Die Ammenwiese 13 ein Eintrag ergibt. Die beiden Grundstücke gehörten früher zusammen, siehe Grundbuch von Bürstadt, Blatt 6604, lfd. Nrn. 3,4. Der entsprechende Datenauszug ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4
„Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“

des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, ehem. HLUG) entsprechen die Klassen (HLUG-Branchenklasse bzw. Wirtschaftszweigklasse WZ) folgenden Gefährdungspotentialen für die Umwelt:

- Branchen-/WZ-Klasse 4: hoch

Altflächendatei-Informationsblatt

(nicht rechtsverbindlich)

Stammdaten:

Art der Fläche:	Altstandort
Status der Gesamtfläche:	Fläche nicht bewertet
Kreis:	Landkreis Bergstraße
Gemeinde:	Bürstadt
Ortsteil:	Bürstadt
Straße, Hausnummer:	Die Ammenwiese 13

Betriebe/Anlagen:

Anlagen / Beschreibung:

Entwicklung und Herstellung von elektr. und techn. Geräten und Anlagen

Branche:

(nach HLUG / nach WZ 2003)

Elektrotechnische Erzeugnisse verschiedener Art, Herstellung / Herstellung von elektrischen Haushaltsgeräten

Klasse:

(Branche / WZ)

4 / 4

Betriebsanfang:

02/1986

Betriebsende:

02/1993

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

Fazit:

Das hintere Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 166/3 gehörte urspr. zu dem Hauptgrundstück Flurstück Nr. 166/2 auf dem der Eintrag als Branchenklasse bzw. Wirtschaftszweigklasse jeweils mit Nr. 4 mit hohem Gefährdungspotential für die Umwelt eingetragen ist.

Aufgrund der bekannten Vornutzung kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, ob ggf. umweltrelevante elektrochemische Belastungen in die Medien Boden, bzw. Bodenluft eingedrungen sei könnten, die falls vorh., an der Grundstücksgrenze i.d.R. nicht enden.

Aus Sachverständigensicht sollte daher auf dem Bewertungsgrundstück eine Bodengrunduntersuchung durch eine spezielle Fachfirma bzw. einen Fachgutachter veranlasst werden.

Nur so kann Aufschluss über ggf. mögliche vorhandene Altlasten / Bodenverunreinigungen erlangt werden.

Ggf. notwendig werdende Beseitigungskosten bzgl. des Bewertungsgrundstücks sind dann von dem hier ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Von daher kann in diesem Gutachten nur ein vorläufiger Verkehrswert ermittelt werden.

Sonstige Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.
(nach nur möglicher Außenbesichtigung)

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Das Objekt wurde 1986 als Lagerneubau mit Garagen genehmigt. Soweit nach Außenbesichtigung zu vermuten, wird das Objekt mittlerweile zu Wohnzwecken o.ä. genutzt. Es wurden die urspr. genehmigten 2-3 Garagen mit

versch. Fenstern, einer Haustür und im Geschoss so verändert, dass diese von außen eher einer Wohnnutzung entsprechen.
Für die Veränderungen wurde von der zuständigen Baubehörde keine Baugenehmigung vorgelegt.

Bei dieser Wertermittlung kann daher die formelle und materielle Legalität nicht ohne Weiteres vorausgesetzt werden, da die vermutete Nutzung rein zu Wohnzwecken nicht der typischen gewerblichen Nutzung in einem Industriegebiet entspricht.

Baurechtliche Festsetzungen:

Der Magistrat der Stadt Bürstadt, Dezenat IV – Bauen teilte folgendes mit:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück liegt im Industriegebiet Ost der Stadt Bürstadt.

Das Anwesen „Die Ammenwiese 13 A“ wird vermutlich „kanaltechnisch“ über das Anwesen „Die Ammenwiese 13“ erschlossen.

Je nach dem Verhältnis der Eigentümer „Die Ammenwiese 13“ und „Die Ammenwiese 13 A“ ist es ggf. erforderlich das Anwesen „Die Ammenwiese 13 A“ mit neuen Kanalhausanschlüssen zu erschließen.

(Geschätzte Kosten für die eventuell erforderlichen Neuanschlüsse von Kanalhausanschlüssen (Schmutz- und Regenwasserkanal): ca. 5.000 - 10.000 €, lt. schriftl. Auskunft der Stadt Bürstadt.

(Auskunft erteilte der Magistrat der Stadt Bürstadt)

Fazit:

Ggf. könnten somit autarke Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich werden (ggf. neue Kanalhausanschlüsse hinsichtlich Schmutz- und Regenwasserkanal, bzw. ggf. neuer Zuwasser- und Stromanschluss, falls diese Anschlüsse über das fremde Vordergrundstück verlaufen sollten und hier keine Einigung erzielt werden könnte. Es ist nicht bekannt, wie die Leitungen des rückseitigen Grundstücks verlaufen, da hierzu keine Informationen vorliegen. Ein allg. Abschlag ist somit erforderlich, der hier nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen kann, da das genaue Ausmaß dem Sachverständigen nicht bekannt ist.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(nach **Außenbesichtigung**, vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck,
siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang /
Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein / tlw. lediglich lt. Plan
angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

**urspr. als Lagerneubau mit Garagen
genehmigtes Gebäude**

Einteilung:

Erdgeschoss:

(lt. urspr. Baugenehmigung)

Lagerraum
(mit interner Wendeltreppe)

2 – 3 Garagen / Abstellfläche

Außentreppe zum 1. OG

Anm.:

Vor Ort wurden die 3 urspr. Garagen ohne Genehmigung verändert, und es wurden normale Fenster und eine Haustür eingebaut. Hierüber wurde keine Bauakte von der zuständigen Baubehörde vorgelegt.

1.Obergeschoss:

(lt. urspr. Baugenehmigung)

Diele
(mit interner Wendeltreppe)

WC
Kochen
Lagerraum
Balkon

Terrasse mit Außentreppe

Das Objekt wird offensichtlich als Wohnhaus o.ä. genutzt.

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	Massivdecke / Stahlbetondecke
Treppen:	<u>interne Treppe lt. Plan:</u> Wendeltreppe (wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen) <u>Außentreppe lt. Plan:</u> wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Dachkonstruktion:	Holzkonstr.
Dachform:	versetzte Pultdächer
Dacheindeckung:	vermutl. Ziegeldeckung o.ä. und tlw. Welleternit o.ä. (nicht exakt erkennbar)
Fassaden:	Verputz mit Verschmutzungen / Abnutzungserschein. (tlw. Öffnungen beigemauert – ohne Putz) Sockel: verputzt und gestrichen (tlw. Schadstellen)
Fenster:	ältere Holzfenster o.ä., soweit von außen erkennbar (nicht exakt einzusehen) geringfügig Kunststoff-Fenster mit Isolierglas tlw. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Haustür:</u> Leichtmetall-/Kunststofftür o.ä. mit Glasausschnitt <u>Innentüren:</u> Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen.
Elektroinstallation:	Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen.

Heizung:	Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen. Ein Flüssiggastank befindet sich auf dem Grundstück.
Warmwasserversorgung:	Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen.
Sanitäre Einrichtungen:	Wegen der Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen. <u>Im Plan angegeben:</u> WC im 1.OG
Fußböden / Innenwandflächen / Deckenflächen:	Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen.
<u>Nebenbauteile</u> (Nebengebäude und Nebenanlagen):	Balkon (mit Abnutz.erschein. / Feuchteschäden) Dachterrasse mit Außentreppe lt. Plan / war insg. nicht einsehbar
<u>Garage:</u>	Blechgarage o.ä. Flachdach Stahlschwingtor einf. baulicher Zustand von außen (Fassade mit Abnutz.ersch., Verschmutzung / zerrissene Restfolie noch auf Flachdachrand / Sicherheitsabschlag wg. nur mögl. Außenbesichtigung)

<u>Baulicher Zustand:</u>	Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes - und den nachstehenden Bauschäden und Baumängeln - soweit von außen zu beurteilen, im Wesentlichen durchschnittlicher bis einfacher Gesamteindruck.
Ausstattungsstandard:	Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen. Für die Bewertung wird fiktiv von einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard entsprechend dem (geschätzten) Baujahr und dem äußeren Eindruck ausgegangen.
Grundrissgestaltung:	bedingt zweckmäßig, soweit nach vorlieg. Planunterlagen zu beurteilen / ansonsten wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen.
Belichtung und Besonnung:	befriedigend bis ausreichend
Blickrichtung:	in den Hof und auf gegenüberliegende Gebäude
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Baumängel, bzw. wirtschaftliche Wertminderung:	Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität nicht ohne Weiteres vorausgesetzt werden, da die vermutete Nutzung rein zu Wohnzwecken nicht der typischen Nutzung in einem Industriegebiet entspricht. soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde Wärmeisolierung: - im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle - vmtl. im Bereich des Daches
Anmerkung zum Energieausweis:	Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Bauschäden:	z.T. Anmerkungen direkt im Text von außen versch. altersbedingte Abnutz.ersch. erkennbar Fassade mit Verschmutzungen / Abnutz.ersch. / Schadst. und versch. zugemauerte Tür-/Fensterbereiche ohne Putz Haussockel partiell mit Feuchte-/Putzschäden Balkon mit Feuchteschäden Sicherheitsabschlag für nicht einsehbare Dachterrasse/Flachdach für allg. bekannte Flachdachproblematik (konnte nicht von oben besichtigt werden)

Falls nicht vorhanden, sind ggf. autarke Anschlüsse für Abwasserkanal / Regenwasserkanal und Zuwasser- und Elektroanschluss herzustellen, was durch einen Abschlag beim Bodenwert Eingang in die Bewertung findet.

(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt / es lagen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor / vmtl. laufen derzeit versch. Anschlüsse über das fremde Vordergrundstück Flurstück Nr. 166/2, was zukünftig mit dem Nachbareigentümer des Vorderlieger-Grundstücks zu klären wäre)

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Wege- und Hofbefestigung mit Asphalt
(einf. / tlw. mit Abnutz.ersch. / tlw. schadhaft)

Wegebefestigung mit Betonplatten
(einf. / mit Setzungerschein.)

Einfriedung zu den Nachbargrenzen rechts/links
und hinten vorhanden.
Zu dem fremden Vordergrundstück gibt es
keine Einfriedungen.

PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien

Sonstige Anlagen:

keine wesentlichen Gartenanlagen und Pflanzungen /
geringfügig Grasnarbe

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem urspr. **als Lagerneubau mit Garagen genehmigten Gebäude** bebaute Grundstück

(nach äußerem Eindruck ohne Genehmigung wohl zu Wohnzwecken o.ä. verändert)

in 68642 Bürstadt, Die Ammenwiese 13 A

zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2023 ermittelt.

(nach nur möglicher Außenbesichtigung)

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bürstadt	8584	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bürstadt	2	166/3	538 m²

1.1 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 in erster Linie zur Erzielung von Erträgen, sondern eher 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 Vergleichswertverfahren (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.

1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gewerbliche Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gewerbliche Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	538 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2023 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)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.04.2023	× 1,08	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	gewerbliche Baufläche	gewerbliche Baufläche	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 86,40 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	538	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 86,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 86,40 €/m²	
Fläche	× 538 m²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 46.483,20 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	– -17.000,00 €	E2
beitragsfreier Bodenwert	= 29.483,20 € rd. 29.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.04.2023 insgesamt **29.500,00 €**.

1.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	11.04.2023	229,50
BRW-Stichtag	01.01.2022	212,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,08$

E2

Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Ggf. könnten autarke Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich werden (ggf. neue Kanalhausanschlüsse hinsichtlich Schmutz- und Regenwasserkanal, bzw. ggf. neuer Zuwasser- und Stromanschluss, falls diese Anschlüsse über das fremde Vordergrundstück verlaufen und hier keine Einigung erzielt werden könnte / es ist nicht bekannt, wie die Leitungen des rückseitigen Grundstücks verlaufen, da hierzu keine Informationen vorliegen / allg. Abschlag erforderlich, der hier nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen kann, da das genaue Ausmaß dem Sachverständigen nicht bekannt ist)	-18.000,00 €
Zuschlag für kleine Fläche als Baulastbegünstigung	1.000,00 €
Summe	-17.000,00 €

1.3 Sachwertermittlung

1.3.1 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 Wertermittlungsstichtag 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).

1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	urspr. als Lagergeb. genehmigt / ohne Genehmigung wohl zu Wohnzweck. veränd.	separate Garage
unterstellte Folgenutzung	Lagergeb. mit Bürofl. bzw. ggf. untergeordn. Wohnfl. im Industrie- gebiet, da ein reines Wohnh. im Industrie- geb. nicht genehmig- ungsfähig ist	
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	282,00 m²	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 11.04.2023 (2010 = 100)	176,4	
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	855,00 €/m² BGF 1.508,22 €/m² BGF	
Herstellungskosten • Normgebäude	425.318,04 €	
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	425.318,04 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	linear 60 Jahre 23 Jahre 61,67 % 0,3833	
Zeitwert • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile	163.024,40 € 7.500,00 €	
vorläufiger Gebäudesachwert	170.524,40 €	2.500,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	173.024,40 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 183.024,40 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 212.524,40 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 233.776,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 198.776,84 €
	rd. 199.000,00 €

1.3.3 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;

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: unterstellte Folgenutzung Lagergebäude mit Bürofl. o.ä., ggf. untergeordnete Wohnfl.

Ermittlung des Gebäudestandards: (nach nur möglicher Außenbesichtigung unterstellt)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	22,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			1,0		
Dach	14,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	10,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	10,0 %			1,0		
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 %	0,0 %	95,0 %	5,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Gebäudetyp: Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung
(als Ausgangstypus)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	890,00	95,0	845,50
4	1.095,00	5,0	54,75
5	1.340,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,1			= 900,25

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		900,25 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• wirtschaftliche Wertminderung	×	0,95
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	855,24 €/m² BGF
	rd.	855,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Lagergebäude

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachterrasse/Außentreppe (gemäß Planunterlagen)		6.000,00 €
Balkon OG		1.500,00 €
Summe		7.500,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

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 einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. 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)
insg. pauschal geschätzt ca.	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

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.

GND = 60 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 Unterhaltungsstaus 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.

GND = 60 Jahre

Baujahr ca. 1986

Alter ca. 37 Jahre

RND = 23 Jahre

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

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-35.000,00 €
•	insg. pauschal geschätzt inkl. Sicherheitsabschlag -35.000,00 €	
•	wegen nur möglicher Außenbesichtigung	
Summe		-35.000,00 €

1.4 Ertragswertermittlung

1.4.1 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.

1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergeb. mit Bürofl. bzw. ggf. mit unter- geordneter Wohnfl. im Industriegebiet, da ein reines Wohnhaus im Industriegebiet nicht genehmigungsfähig ist (als unterstellte Folge- nutzung)		EG/OG	179,00		6,00	1.074,00	12.888,00
separate Garage		Anbau rechts Garage	24,00	1,00	5,00 50,00	120,00 50,00	1.440,00 600,00
Summe			203,00	1,00		1.244,00	14.928,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

	14.928,00 €
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.638,56 €
jährlicher Reinertrag	= 11.289,44 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 29.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 663,75 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.625,69 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,803
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 189.169,16 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 218.669,16 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 218.669,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 35.000,00 €
Ertragswert	= 183.669,16 €
	rd. 184.000,00 €

1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie 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) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind 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 dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit EG/OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	386,64
Instandhaltungskosten	----	12,20	2.183,80
Mietausfallwagnis	4,00	----	515,52
Summe			3.085,96 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Anbau rechts :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	43,20
Instandhaltungskosten	----	12,20	292,80
Mietausfallwagnis	4,00	----	57,60
Summe			393,60 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			159,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **3.638,56 €**

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungsstaus 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.
Bauschäden	-35.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt inkl. Sicherheitsabschlag -35.000,00 € • wegen nur möglicher Außenbesichtigung	
Summe	-35.000,00 €

1.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **199.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **184.000,00 €**.

Der vorläufige
Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

68642 Bürstadt, Die Ammenwiese 13 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bürstadt	8584	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bürstadt	2	166/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2023 mit rd.

200.000 €

in Worten: zweihunderttausend Euro

geschätzt.

(Wichtige Anmerkung: Wegen Altlastenverdachtsfläche kann im Gutachten nur ein vorläufiger Verkehrswert ermittelt werden. Siehe hierzu ausführliche Anmerkungen auf den Seiten 8-10 im Gutachten.)

Bewertung Recht Abt. II Grundbuch:

lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 1
im Bestandsverzeichnis:

Vorkaufsrecht für **alle** Verkaufsfälle für die Stadt Bürstadt, gemäß Bewilligung vom 21.09.1982, eingetragen am 26.01.1983 und hierher übertragen am 03.07.1995.

Gemäß Bewilligung vom 21.09.1982 ist folgendes vereinbart:

Der Käufer räumt der Stadt Bürstadt an dem veräußerten Grundstück ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Die Eintragung dieses Vorkaufsrechtes zugunsten der Stadt Bürstadt und zulasten des verkauften Grundstückes wird bewilligt und beantragt.

Grundsätzlich ist die genannte Eintragung der Gruppe der **Erwerbsrechte** zuzurechnen, zu denen u.a. die Vorkaufsrechte, Wiederkaufsrechte sowie auch die Vormerkungen (§ 883 ff. BGB) gehören. Ein **Vorkaufsrecht** stellt nach herrschender Meinung für sich allein genommen keinen Wert dar, solange es ruht, d.h. solange es nicht realisierbar ist.

Ein realisierbares Vorkaufsrecht kann werterhöhend sein, weil u.U. zumindest ein potentieller Käufer vorhanden ist, es kann auch wertmindernd sein, weil eine abschreckende Wirkung des Rechts auf Dritte besteht.

Im allgemeinen wird ein Vorkaufsrecht daran bemessen, inwieweit der Vorkaufsberechtigte einen Vorteil hat. Normalerweise kann kein Wertvorteil erkannt werden.

Ein eingetragenes Vorkaufsrecht wirkt sich in der Regel nicht wertmindernd auf den Grundbesitz aus, da der Vorkaufsberechtigte zu den gleichen Bedingungen erwirbt wie der nicht Vorkaufsberechtigte. Die Wertminderung durch das bestehende Vorkaufsrecht = **Null**

Sollte das Vorkaufsrecht in der Zwangsversteigerung gelöscht werden, stellt sich allerdings die Frage, um welchen Ersatzwert sich der Verkehrswert erhöht, bzw. was ein Erwerber mehr bieten würde, wenn dieses Recht nicht bestünde.

Kurt Stöber schreibt im Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz zum Wertersatz für ein erlöschendes Vorkaufsrecht folgendes:

Das für nur **einen** Verkaufsfall bestellte dingliche Vorkaufsrecht, das in der Zwangsversteigerung nicht ausgeübt werden kann, erlischt oder wird gegenstandslos.

Es bringt keine Wertminderung. Wertersatz kommt nicht in Frage.

Der Ersatzwert ist hier mit Null zu bewerten.

Nur wenn das einmalige Vorkaufsrecht bereits Vormerkungswirkungen nach BGB § 1098 Abs.2 äußert, wäre es anders zu bewerten.

Das dingliche Vorkaufsrecht für **alle oder mehrere** Verkaufsfälle erhält **einmaligen Wertersatz**.

Der Anspruch ist von unbestimmtem Betrag nach § 14. Der Wert ist nur schwer zu bestimmen, da es an objektiven Gesichtspunkten fehlt. Der Wertersatz soll jedenfalls den Berechtigten für sein Interesse entschädigen, also den Schaden ausgleichen, den der Berechtigte dadurch erleidet, dass er das Recht nicht mehr ausüben kann. Bewertet wird es, wenn keine Besonderheit vorliegt, mit 2 % des Verkehrswerts des Grundstücks.

Erhält der Vorkaufsberechtigte selbst den Zuschlag, so ist sein Recht gegenstandslos, ohne Wert.

Der Ersatzwert wird daher in diesem speziellen Fall mit 2 % des Verkehrswerts angesetzt, da es sich um ein Vorkaufsrecht für **alle** Verkaufsfälle handelt. D.h.: 2 % von 200.000 € = **4.000 €**.

Der Ersatzwert ist mit 4.000 € anzusetzen (= Wert des erlöschenden Rechts).

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten),
Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

Anlagen zum Objekt:

für das bebaute Grundstück in

68642 Bürstadt, Die Ammenwiese 13 A

zum Wertermittlungstichtag 11.04.2023.

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

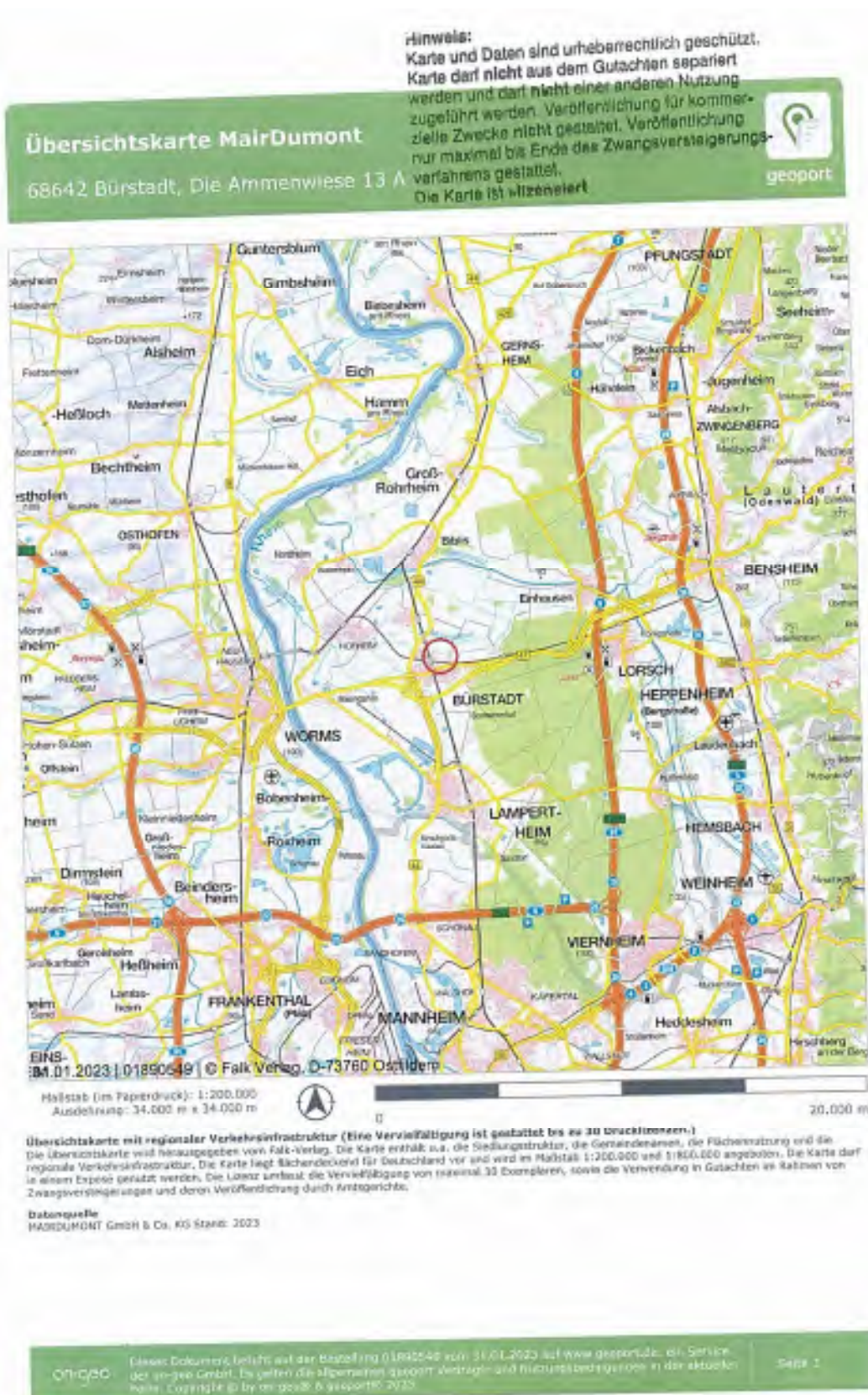
Hinweis:

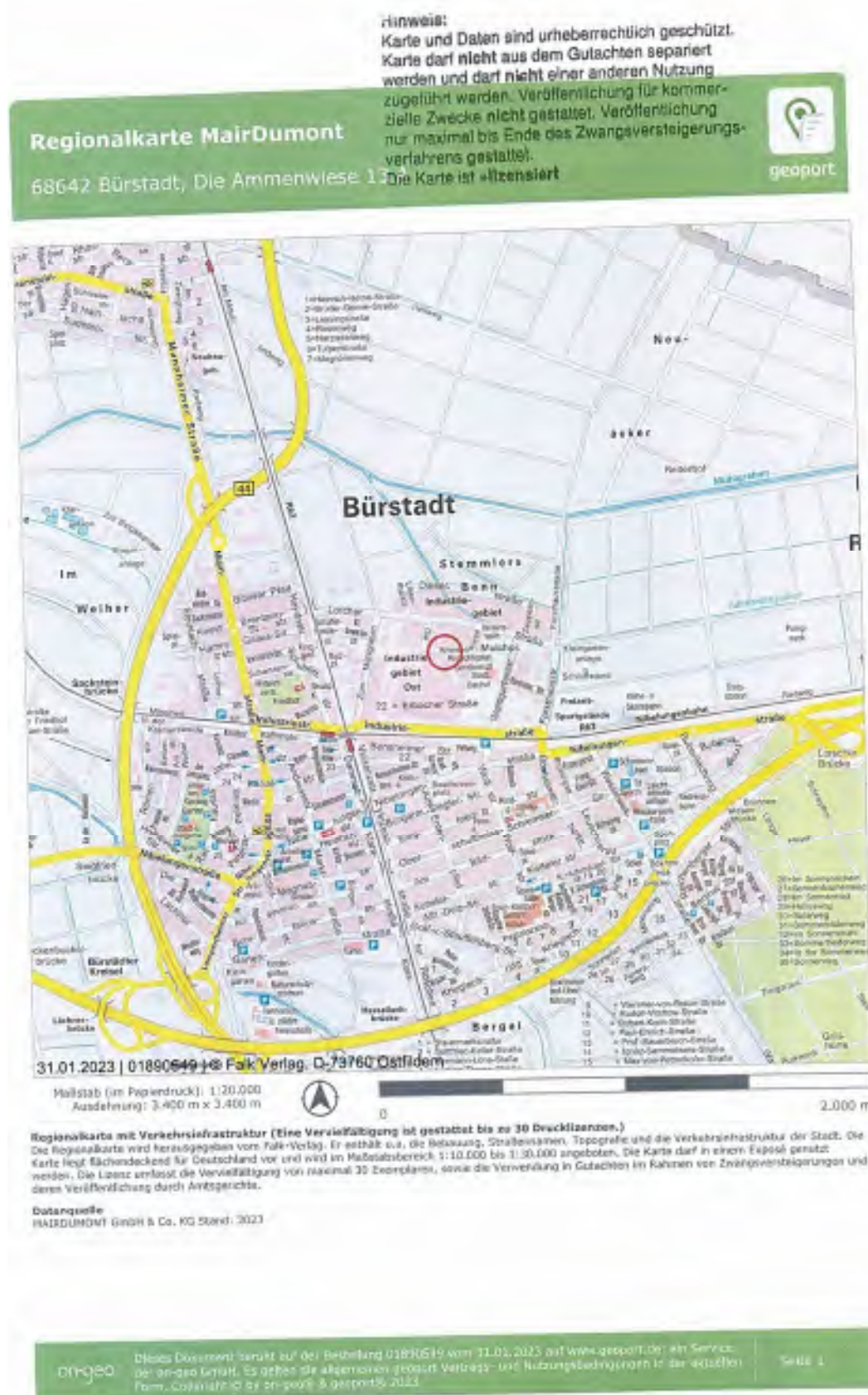
Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

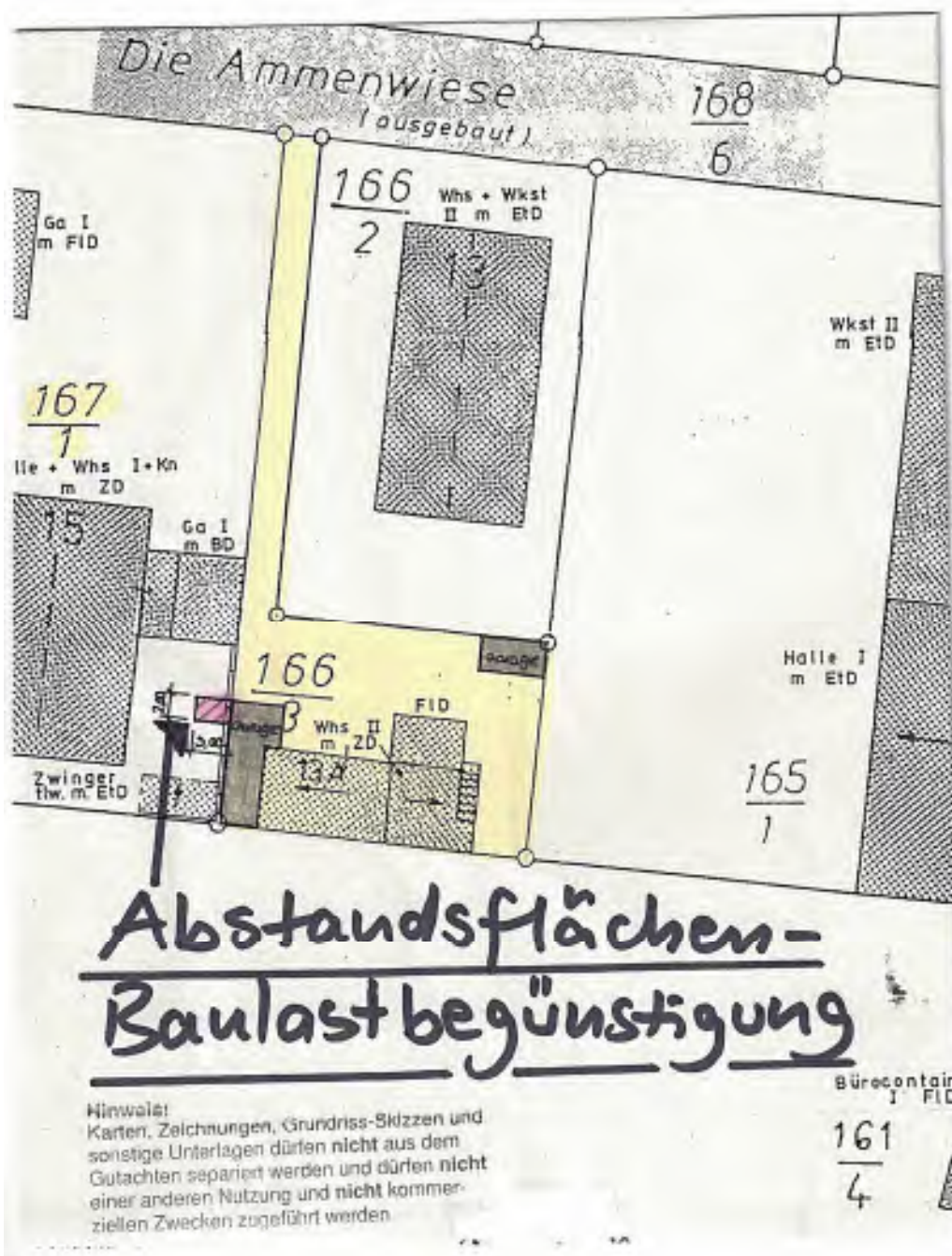
Die Karten sind lizenziert.

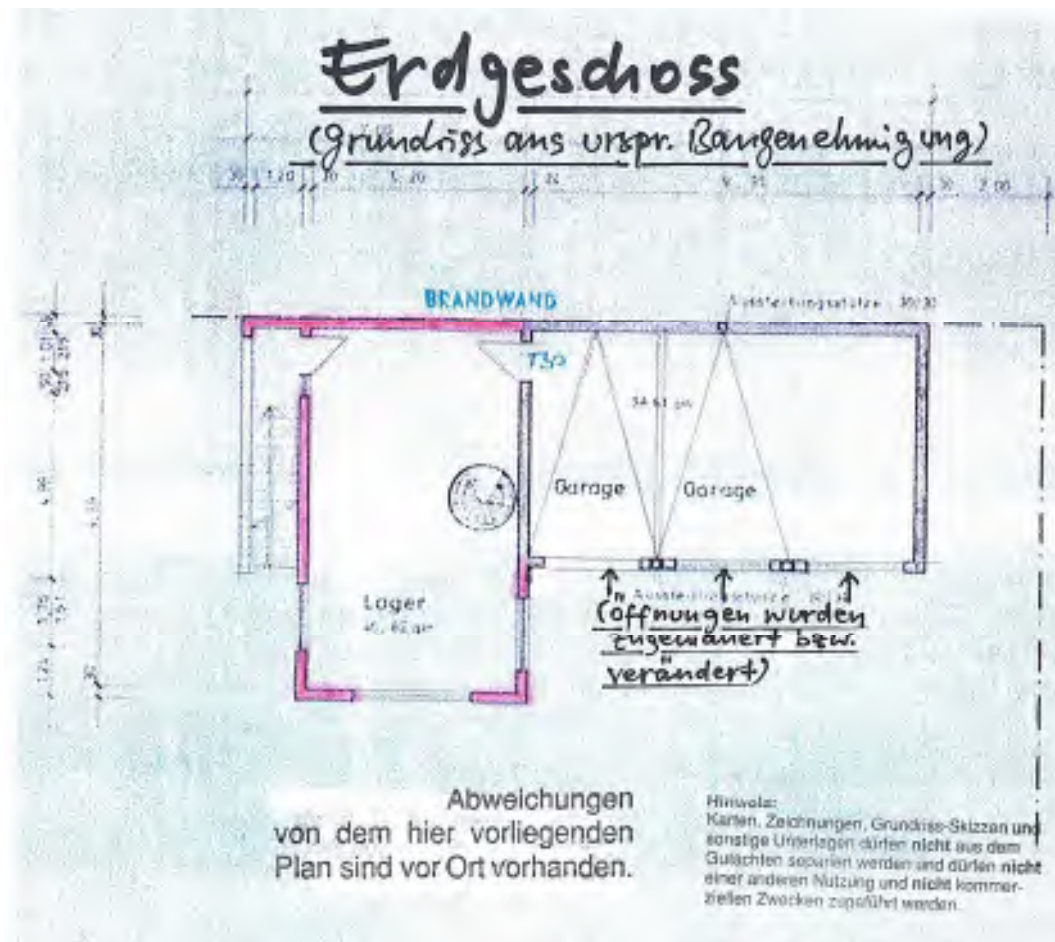
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.















Zuwegung (asphaltierter Weg) zu dem zurückliegenden Gebäude



Zuwegung



rückliegendes Gebäude



Gesamtansicht rückliegendes Gebäude



Gesamtansicht / Fassade mit tlw. zugemauerten urspr. Öffnungen im EG



Haussockel partiell mit Feuchte-/Putzschäden



Balkon mit Feuchteschäden



zugemauerte urspr. Öffnungen im EG



Fassade mit Verschmutzungen, Abnutz.ersch.