

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Verkehrswertgutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

1 K 27 / 24

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74a ZVG (i.S.d. § 194 BauGB) für die

Einfamilienhäuser

Am Ring 13 und Enggasse 8 in 67752 Wolfstein



Am Ring 13



Enggasse 8

Bearbeiter

Bausachverständiger Oliver Reichelt
Oliver Reichelt
Turnerstraße 9, 67732 Hirschhorn
info@ib-reichert.de

Aktenzeichen

1 K 27 / 24

Marktwert

Der Marktwert wurde zum Stichtag
04.06.2025 ermittelt mit **56.200 €** für
das FlSt. 214/3 und mit **25.000 €** für
das Flurstück 204

Inhalt

Verkehrswertgutachten.....	1
Einfamilienhäuser	1
Am Ring 13 und Enggasse 8 in 67752 Wolfstein	1
Zusammenfassung	6
Kurzbeschreibung der Liegenschaft	6
Baubeschreibung – Gebäude Am Ring 13.....	6
Baubeschreibung – Gebäude Enggasse 8	6
Raumaufteilung	7
Tabellarische Übersicht	7
Allgemeine Angaben	7
Angaben zu den Bewertungsobjekt	7
Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
Erkundigungen, Informationen:.....	8
Besonderheiten des Auftrags	8
Erschließung, Baugrund etc.	9
Privatrechtliche Situation	9
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:.....	9
Öffentlich-rechtliche Situation	10
Baulasten	10
Denkmalrechtliche Einordnung.....	10
Sanierungsgebiet	10
Bauplanungsrecht	11
Bauordnungsrecht	11
Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
Hinweis zur steuerlichen Berücksichtigung Denkmalschutz.....	12
Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
Am Ring 13	12
Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
Außenanlagen	13
Enggasse 8	14
Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
Außenanlagen	15
Wirtschaftliche Wertminderungen:	15
Lage, EFH Am Ring 13	16
Gemeindeinfos	16
Ortsinfos	16
Grundstück	17
Gebäude	18
Hauptgebäude.....	18
Allgemeine Angaben	18
Einheiten	18
Gebäudestandard.....	18
Relevante Modernisierungen.....	19
Energieeffizienz.....	19
Wertrelevante Merkmale	19
Bodenwertermittlung	20
Ermittlung des Bodenwerts.....	20
Wertansätze	21
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert.....	21
Quellen.....	22
Bodenrichtwert (Q_{BRW1})	22
Sachwertverfahren.....	23
Ermittlung des Sachwerts	24
Wertansätze	25
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen.....	25

Normalherstellungskosten (NHK)	25
Alterswertminderungsfaktor	26
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	26
Bodenwert	26
Sachwertfaktor	26
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
Quellen	27
Baupreisindex	27
Regionalfaktor	27
Sachwertfaktor	27
Ertragswertverfahren	29
Ermittlung des Ertragswerts	30
Wertansätze	31
Ermittlung des Rohertrags	31
Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	31
Marktüblich erzielbare Mieten	31
Liegenschaftszinssatz	32
Nach Rohertrag gewichteter Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer	32
Bodenwert	32
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
Quellen	33
Vergleichsmiete (Q_{VM1})	33
Liegenschaftszinssatz (Q_{LZ1})	33
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
Ergebnis	38
Enggasse 8	39
Gebäude	39
Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	53
Begriffserläuterung	54
Fotos	59

Anlagen	63
Katasterplan	63

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Liegenschaft

Baubeschreibung – Gebäude Am Ring 13

Das Gebäude Am Ring 13 ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss und kleiner Satteldachgaube. Nach Angaben der Stadt Wolfstein lassen sich die Grundmauern des links stehenden Baukörpers, das „Gasthaus Alte Schenke“, auf ca. 1590 datieren. Eine rechtsseitig angebaute Nachbarbebauung neueren Datums ist vorhanden.

Das Mauerwerk besteht vermutlich aus Bruchstein, das Satteldach ist mit Ziegeln gedeckt. Im Obergeschoss sind teilweise Holzklappläden erhalten. Die linke Giebelseite steht frei; dort befindet sich ein Durchgang zum rückwärtigen Nachbargrundstück. Der Giebel im Dachgeschoss ist in Fachwerkbauweise ausgeführt.

Durch die Fenster im Erdgeschoss ist erkennbar, dass im Gebäudeinneren mit umfangreichen Umbaumaßnahmen begonnen wurde, die jedoch nicht abgeschlossen sind. Das Gebäude befindet sich vermutlich bereits seit längerer Zeit im Leerstand.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, sodass keine verlässlichen Angaben zur Raumaufteilung gemacht werden können. Durch die Fenster war lediglich zu erkennen, dass Umbauarbeiten begonnen, aber nicht abgeschlossen wurden.

Baubeschreibung – Gebäude Enggasse 8

Bei dem Gebäude Enggasse 8 handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus in Bruchsteinbauweise mit unterkellertem Untergeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Nach eigener Einschätzung und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung dürfte das Gebäude Ende des 18. oder Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet worden sein. Eine genaue Datierung liegt nicht vor.

Der rechte Teil des Dachgeschosses erscheint als ausgebaut und zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebäude liegt an einer sehr schmalen und steilen Anliegerstraße ohne Gehwege; die Straße ist mit Natursteinpflaster belegt. Ein Stellplatz oder Außenanlage sind nicht vorhanden.

Die Bausubstanz weist deutliche Mängel auf. Die Fassade und das Ziegeldach befinden sich in einem schlechten Zustand mit erheblichem Unterhaltungsstau. Sichtbare Schäden umfassen u. a. Putzabplatzungen, Risse, Frostschäden an Fensterbänken, Feuchtigkeitsschäden am Dachgesims, sowie veraltete Fenster (Kunststoff) und ein sanierungsbedürftiger Hauseingang.

Das Gebäude ist rechts an ein Nachbarhaus angebaut. Ob eine eigene Außenwand vorhanden ist, konnte

nicht eindeutig festgestellt werden. Auf der Gebäuderückseite ist ein Lagerschuppen angebaut, der jedoch dem Nachbaranwesen „Am Ring 13“ zugeordnet wird.

Raumaufteilung

Eine Beschreibung der inneren Raumaufteilung ist nicht möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Aussagen zur Nutzung einzelner Räume oder zur Ausstattung sind daher nicht belegbar.

Tabellarische Übersicht

Baujahr:	Ist nicht bekannt. Das Baujahr wird anhand der Bausubstanz auf 1900 geschätzt.
Nutzung:	Die Gebäude stehen zur Zeit leer.
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten:	Die Gebäude weisen insgesamt einen schlechten baulichen Zustand auf. Die Fassade zeigt teils deutlich sichtbare Rissbildungen sowie Putzabplatzungen. Die Ziegeldacheindeckung erscheint veraltet und könnte schadhaft sein. Am Fachwerkgiebel sind witterungsbedingte Schäden nicht auszuschließen. Die Fenster und Fensterläden wirken überaltert und teilweise beschädigt. Hinweise auf begonnene, jedoch nicht abgeschlossene Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen im Innenbereich sind erkennbar. Insgesamt besteht erheblicher Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf. Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baustoffe wurden nicht durchgeführt.
Stichtag der Wertermittlung:	04.06.2025 (Tag der Besichtigung)
Grundstücksflächen:	FIST. 204 -> 39 m ² FIST. 214/3 -> 152 m ²
Bodenrichtwert:	FIST. 204 -> 60,- €/m ² (Stichtag 01.01.2024) FIST. 214/3 -> 65,- €/m ² (Stichtag 01.01.2024)
Marktwert: Am Ring 13	56.200,- €
Marktwert: Enggasse 8	25.000,- €

Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekt:	Zwei Grundstücke, bebaut mit jeweils einem Wohnhaus und einem Geräteschuppen (Am Ring 13)
Objektadressen:	Enggasse 8, 67752 Wolfstein Am Ring 13, 67752 Wolfstein

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Wolfstein, Blatt 1279, lfd. Nr. 1 und 2

Katasterangaben:

Gemarkung Wolfstein, Flurstück 204 und 214/3

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kusel vom 28.04.2025 ist der Verkehrswert für die Flurstücke 204 und 214/3 im Rahmen eines schriftlichen Sachverständigengutachtens zu ermitteln und in einem gemeinsamen Gutachten darzustellen. Die beiden Grundstücke werden dabei getrennt bewertet und jeweils gesondert aufgeführt.

Wertermittlungstichtag: 04.06.2025 (Tag der Besichtigung)

Qualitätstichtag: 04.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung:

Zum Ortstermin am 04.06.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 13.05.2025 fristgerecht eingeladen.

Hinweis zur Besichtigung:

Zum anberaumten Ortstermin erschien ausschließlich der betreibende Gläubiger. Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie des rückwärtigen Grundstücksbereichs war daher nicht möglich. Die Begutachtung erfolgte ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus.

Erkundigungen, Informationen:

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:250
- Schätzung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zum laufenden Sanierungsverfahren
- Auskunft zum Denkmalschutz

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 24.02.2025 (Druckdatum)

Besonderheiten des Auftrags

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets der Stadt Wolfstein. Zudem befinden sich die Gebäude in einem denkmalgeschützten Bereich. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung standen keine Baupläne oder Grundrissunterlagen zur Verfügung.

Die straßenseitigen Gebäudelängen wurden im Rahmen des Ortstermins manuell vor Ort aufgenommen. Sämtliche weiteren für die Bewertung erforderlichen Maße und Flächen wurden mithilfe der Messwerkzeuge des Geoportals Rheinland-Pfalz ermittelt.

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße / Durchgangsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Hausanschlüsse / Abwasserbeseitigung:	Es wird davon ausgegangen, dass Strom, Wasser aus dem öffentlichen Netz und ein Kanalanschluss vorhanden sind.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Enggasse 8 einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Am Ring 13
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Eine Anfrage beim Altlastenkataster wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gestellt, da auf Grundlage der Ortslage und Nutzung kein konkreter Altlastenverdacht besteht. Es wird jedoch empfohlen, vor einer möglichen Veräußerung eine formelle Anfrage bei der zuständigen Behörde nachzuholen, um etwaige Risiken auszuschließen.

Anmerkung:

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

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug

vom 24.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

zur laufenden Nummer 1 und 2: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 22.06.2025

Anmerkung:

Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)Aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke: nicht vorhanden

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. **Altlasten**) sind nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.06.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalrechtliche Einordnung

Gemäß dem Kurzbeschrieb in der Denkmalliste lassen sich die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäude der ausgewiesenen Denkmalzone gemäß § 5 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) zuordnen. Sie sind als Bestandteil der folgenden denkmalrechtlich relevanten Kategorien zu bewerten:

1. Bauliche Gesamtanlage,
2. Kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder,
3. Kennzeichnende Ortsgrundrisse.

Diese Zuordnung unterstreicht die städtebauliche, ortsbildprägende und historische Bedeutung der Gebäude im Kontext der Denkmalzone.

Unmittelbar angrenzend befindet sich zudem das Einzeldenkmal *Am Ring 11 (ehem. Rathaus)*, welches unter gesondertem Schutz steht. In diesem Zusammenhang ist auch der sogenannte Umgebungsschutz gemäß § 8 Abs. 2 DSchG RLP zu beachten. Dieser erstreckt sich auf die nähere Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit diese für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb dieses Schutzbereichs, sodass denkmalrechtliche Belange auch bei Veränderungen oder baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück zu berücksichtigen sind.

Sanierungsgebiet

Berücksichtigung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV (Sanierungsgebiet)

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des durch Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Alter Stadtkern Wolfstein + Bahnhofsumfeld“. Die Satzung wurde am 15.08.2018 vom Stadtrat beschlossen und am 25.01.2019 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde veröffentlicht. Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Eine Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) erfolgt nicht; Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB werden nicht erhoben.

Zum Bewertungsstichtag befindet sich das Gebiet in der aktiven Durchführungsphase. Die Laufzeit der Satzung wurde auf 15 Jahre festgelegt. Eine Beendigung oder Aufhebung der Satzung ist bislang nicht erfolgt. Für das Bewertungsobjekt liegt keine Modernisierungsvereinbarung mit dem Sanierungsträger vor. Eine Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB besteht, was zu zusätzlichen Abstimmungs- und Genehmigungserfordernissen bei Veräußerung oder baulichen Maßnahmen führt. Steuerliche Fördermöglichkeiten gemäß § 7h EStG bestehen grundsätzlich.

Die Zugehörigkeit zum Sanierungsgebiet kann sich wertsteigernd auf das Grundstück auswirken, insbesondere im Hinblick auf die mittelfristig zu erwartende städtebauliche Aufwertung des Quartiers.

Bauplanungsrecht

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im **Flächennutzungsplan** als Mischgebiet (MI) dargestellt. Festsetzungen im **Bebauungsplan**: für die Altstadt von Wolfstein existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Stadt Wolfstein hat gemeinsam mit dem Ortsteil Roßbach eine Neufassung des Bebauungsplans „Stadt Wolfstein und OT Roßbach – Teile A–D“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Diese Neufassung wurde am 21. Oktober 2022 als Satzung beschlossen und ist seitdem rechtskräftig.

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Gebäude stehen zurzeit leer.

Hinweis zur steuerlichen Berücksichtigung Denkmalschutz

Maßnahmen zur Erhaltung oder denkmalgerechten Instandsetzung des äußeren Erscheinungsbildes – insbesondere an **Fassade, Dach, Fenstern und Türen** – können unter bestimmten Voraussetzungen gemäß den **§§ 7i, 10f und 11b EStG** steuerlich geltend gemacht werden. Die Anerkennung setzt in der Regel eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde sowie eine entsprechende Bescheinigung der Maßnahmen voraus.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Am Ring 13

Gebäudeart: Wohnhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: um 1900 (geschätzt)

Modernisierung: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der äußeren Eindrucksmerkmale wird davon ausgegangen, dass in den letzten 15 bis 20 Jahren keine wesentlichen, werterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt wurden. Diese Annahme betrifft insbesondere die

technische Gebäudeausstattung sowie den Ausbauzustand im Inneren. Im Gegenteil, durch nicht fertiggestellte Renovierungsarbeiten (mind. im Untergeschoss) ist eine Fertigstellung des Ausbaus einzurechnen.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen.

Gebäudekonstruktion:

Konstruktionsart: Auf Grund des Baujahres wird Bruchsteinmauerwerk (Sandstein) und ggf. Fachwerk angenommen.

Fundamente: nicht ersichtlich.

Keller: Bruchsteinmauerwerk aus dem Baujahr angenommen.

Umfassungswände: Bruchsteinmauerwerk aus dem Baujahr.

Innenwände: Annahme: Mauerwerk oder Fachwerk dem Baujahr entsprechend

Geschossdecken: nicht bekannt

Treppen: nicht bekannt

Hauseingang(sbereich): Hauseingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Fenster: Isolierverglaste Holzfenster

Dachform: Sattel- oder Giebeldach mit Gaube

Dacheindeckung: Dachziegel

Dämmung nicht bekannt

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Gaube

besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden, Baumängel, Putzschäden an der Fassade, Feuchtigkeitsschäden am Fachwerkgiebel.

Anmerkung:

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

Außenanlagen

Die Erschließung erfolgt über Versorgungsleitungen, die vom Gebäudeanschluss bis an das öffentliche Netz führen. Ein möglicher befestigter Hofbereich im rückwärtigen Grundstücksteil konnte aufgrund fehlender Einsehbarkeit nicht verifiziert werden.

Enggasse 8

Gebäudeart: Wohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; teilweise ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: um 1900 (geschätzt)

Modernisierung: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der äußeren Eindrucksmerkmale wird davon ausgegangen, dass in den letzten 15 bis 20 Jahren keine wesentlichen, werterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt wurden. Diese Annahme betrifft insbesondere die technische Gebäudeausstattung sowie den Ausbauzustand im Inneren.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen.

Gebäudekonstruktion:

Konstruktionsart: Auf Grund des Baujahres wird Bruchsteinmauerwerk (Sandstein) und ggf. Fachwerk angenommen.

Fundamente: nicht ersichtlich.

Keller: Bruchsteinmauerwerk aus dem Baujahr angenommen.

Umfassungswände: Bruchsteinmauerwerk aus dem Baujahr.

Innenwände: Annahme: Mauerwerk oder Fachwerk dem Baujahr entsprechend

Geschossdecken: Über dem Keller Gewölbe angenommen, im EG Holzbalkendecken, dem Baujahr entsprechend

Treppen: nicht bekannt

Hauseingang(sbereich): Hauseingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang stark vernachlässigt

Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster

Dachform: Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung: Dachziegel

Dämmung nicht bekannt

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Gaube

besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden, Baumängel, Putzschäden an der Fassade, Feuchtigkeitsschäden am Dach.

Anmerkung:

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

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Keine sonstigen befestigten Flächen vorhanden.

Wertminderungen:**Begründung der Wertminderung:****1. Kein Zugang zur Innenbesichtigung:**

Es konnten keine Aussagen zur Ausstattung, zum technischen Zustand oder zur Gebäudenutzung gemacht werden. Eine durchgreifende Modernisierung innerhalb der letzten 15–20 Jahre ist aufgrund äußerer Beobachtungen nicht anzunehmen.

2. Erheblicher Unterhaltungstau:

Sichtbare Bauschäden (Fassade, Fenster, Dach, Fachwerk, Putz, Fensterbänke) deuten auf gravierende Instandhaltungsdefizite hin. Die Sanierungskosten wären voraussichtlich hoch.

3. Eingeschränkte Drittverwendbarkeit:

Die Gebäude (insbesondere Enggasse 8) sind klein, liegen an einer sehr engen, steilen Straße ohne Gehwege und sind durch ihre historische Substanz nur eingeschränkt veränderbar. Dies erschwert zeitgemäße Nutzungskonzepte.

4. Ungewisse rechtliche und technische Rahmenbedingungen:

Kein Einblick in Bauunterlagen, keine verlässliche Kenntnis über Konstruktionen, Brand-/Schallschutz, Heizung, Leitungsführung etc.

5. Denkmalschutz:

Erhöhte Kosten und Planungseinschränkungen durch mögliche Auflagen der unteren Denkmal-schutzbehörde sowie formelle Anforderungen im Sanierungsgebiet (§ 136 ff. BauGB).

Lage, Wohnhaus Am Ring 13

Gemeindeinfos

Stadt/Ort	Wolfstein
Stadt-/Ortsteil	Wolfstein
Einwohnerzahl	1874 (Stand: 31.12.2022)
Kreis/Kreisfreie Stadt	Kusel
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Land	Deutschland

Ortsinfos

ÖPNV	S-Bahn (keine Angabe / >10km) Bushaltestelle (ca. 130 m) Straßenbahn (keine Angabe / >10km) Bahn (Regionalverkehr) (ca. 350 m) Internationaler Flughafen (keine Angabe / >10km) Regionalflughafen (keine Angabe / >10km) U-Bahn (keine Angabe / >10km)		
Gebietslage	X Mischgebiet X Zentrumslage	X zentrumsnahe Lage ✓ Wohngebiet	X Gewerbe-/Industriegebiet X periphere Lage
Lokale Infrastruktur	<i>Fußläufig (unter 1 km)</i> Apotheke Lebensmittelladen Arzt Kindergarten Bekleidungsgeschäft Gemischtwarenhandel Spiel-/Sportplatz Drogerie Post Kaufhaus Einkaufszentrum Bäckerei Bank Frisör		
	<i>10 Min mit dem Auto (unter 10 km)</i> weiterführende Schule Grundschule Supermarkt Park-/Grünfläche		
Lärmemission	X Fluglärm	X Schienenlärm	X Straßenlärm

**Besondere
Umstände** Funkmast (ca. 490 m)
Mülldeponie (ca. 6,3 km)
landwirtschaftliche Anlage (ca. 4 km)
Windkraftanlage (ca. 2,5 km)
Hochspannungsmast (ca. 1,8 km)

Grundstück

Gesamtfläche 152,00 m²

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Gebäude

Hauptgebäude

Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus
Gebäudeart	Reihenendhaus
Bauweise	massiv
Baujahr	1900 (geschätzt)
Wohnfläche	154,00 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne Dach und Keller)	2
Dach	voll ausgebaut
Keller	nicht unterkellert (Annahme)
Aufzug	nein

Einheiten

Nutzung	Anzahl	Fläche
Hauptgebäude		
W	1	154,00 m ²

Gebäudestandard

Gebäudestandard		einfach (1,36)	
Standardmerkmal	Standardstufe	Wägungsanteil	
Außenwände	1,00	23,00 %	
Dach	1,50	15,00 %	
Fenster und Außentüren	2,00	11,00 %	
Innenwände und -türen	1,00	11,00 %	

Deckenkonstruktion und Treppen	1,50	11,00 %
Fußböden	1,50	5,00 %
Sanitäreinrichtungen	1,00	9,00 %
Heizung	2,00	9,00 %
Sonstige technische Ausstattung	1,00	6,00 %
Summe		100,00 %

Relevante Modernisierungen

Modernisierungsgrad (klassifiziert) nicht modernisiert (0,0)

Energieeffizienz

Energieeffizienzklasse (baujahrestypisch) H

Gebäude ist energetisch gut modernisiert nein

Erläuterungen

Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandartermittlung berücksichtigt.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

Die baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) basiert auf den Ergebnissen einer statistischen Auswertung mittels Regression von Bedarfsausweisen unter Berücksichtigung von Baujahr und Objektart. Zusätzlich erfolgt die Berücksichtigung einer Mindestenergieeffizienzklasse für energetisch gut modernisierte Objekte auf Basis der Darstellung der Vergleichswerte Endenergie aus dem Muster Energieausweis für Wohngebäude.

Wertrelevante Merkmale

Bruttogrundfläche (BGF)	231,00 m ² (eigene Angabe)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	62 Jahre (automatisch berechnet)
Restnutzungsdauer (RND)	9 Jahre (automatisch berechnet)
Fiktives Baujahr	1900 (geschätzt)

Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Er-tragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichs-wertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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).

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.

Ermittlung des Bodenwerts

Am Ring 13

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	Fläche	zuschlagsfreier Bodenwert
70,59 €/m ²	× 152,00 m ²	10.730 €
Zu-/Abschläge		0 €
Bodenwert der Teilfläche		10.730 €
Gesamt		
Bodenwert (Am Ring 13) nicht selbstständig nutzbar		10.730 €
Bodenwert insgesamt		10.730 €

Wertansätze

In der Bodenwertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt

Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert

Am Ring 13

Bodenrichtwert

65,00 €/m²
Q_{BRW1}

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Flächenanpassung	200,00 m ²	152,00 m ²	× 1,086 E _{BRW1}

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert

70,59 €/m²

Erläuterungen

E_{BRW1}

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, desto höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwert-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.10.2/3 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten (Tab. 1).

Quellen

Bodenrichtwert (Q_{BRW1})

Bodenrichtwert	Stichtag	Bodenwert- klasse	Quelle
65,00 €/m ²	01.01.2024	Bodenricht- wert	© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Region Westpfalz

Weitere Merkmale

Beitragsrechtlicher Zustand	frei (beitragsfrei)
-----------------------------	---------------------

Entwicklungszustand nach §3 ImmoWertV	Baureifes Land (B)
---------------------------------------	--------------------

Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)
-----------------	------------------

Geschosszahl (GEZ)	2,0
--------------------	-----

Grundstücksfläche	200,00 m ²
-------------------	-----------------------

Sachwertverfahren

Das Modell der Wertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 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) 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 geeigneten Kaufpreisen 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).

Ermittlung des Sachwerts

	ImmoWertV
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	45.243 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 4,00 % (üblich)	+ 1.810 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar)	+ 10.730 €
vorläufiger Sachwert	57.783 €
Marktanpassung Sachwertfaktor	× 1,725
zusätzliche Marktanpassung § 7 Absatz 2 ImmoWertV	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	99.675 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 43.500 €
Sachwert	56.175 €
gerundet	56.200 €

Wertansätze

In der Sachwertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Brutto-Grundfläche (BGF)	NHK-Wert inkl. BNK	Baupreis-index	Durchschnittliche Normalherstellungskosten	Regionalfaktor	Alterswertminderungsfaktor	vorläufiger Sachwert des Gebäudes
Hauptgebäude						
231,00 m ²	× 721 €/m ²	× 1,872	311.591 €	× 1,000	× 0,145	45.243 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						45.243 €

Normalherstellungskosten (NHK)

Hauptgebäude

NHK-2010-Grundwert (gilt für 230,00 m ² BGF) NHK 2010-Typ 2.31	702,00 €/m ²
--	-------------------------

Merkmal	Zu-/Abschlag
Satteldachgaube	+ 20,00 €/m ²
Zwischensumme	722,00 €/m ²
Merkmal	Anpassungsfaktor
Objektgröße (216,00 m ²)	× 1,00 E _{NHK1}
NHK-Wert (inkl. 17,00 % BNK)	720,56 €/m²

Erläuterungen

E_{NHK1}

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) gelten je nach Objektart und Objekttyp für eine normierte Objektgröße. Bei einer Abweichung erfolgt eine Umrechnung unter Verwendung der in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seiten 3.01.2/2-3 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten (Tab. 2-1 und 2-2).

Alterswertminderungsfaktor

Hauptgebäude

Methode	linear
(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	9 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	÷ 62 Jahre
Alters-wertminderungs-faktor (linear)	0,145

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Methode	Klassifiziert
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	45.243 €
Ansatz (üblich)	× 4,00 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	1.810 €

Bodenwert

Siehe Kapitel Bodenwertermittlung

Sachwertfaktor

Sachwertfaktor	1,725
----------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Kapitel objektspezifische Grundstücksmerkmale

Quellen

Baupreisindex

Baupreisindex	Stichtag	Quelle
1.872	15.02.2025	Statistisches Bundesamt (Destatis) (umbasiert)

Weitere Merkmale

BPI-Tabelle

Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden

Regionalfaktor

Regionalfaktor	Stichtag	Quelle
1,0	04.06.2025	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Der Regionalfaktor ist eine Modellgröße. Es ist immer der Regionalfaktor anzusetzen, der bei der Ableitung des Sachwertfaktors durch den Datenanbieter verwendet wurde.

Sachwertfaktor

Sachwertfaktor	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall	Quelle
1,73	01.01.2025	4,90 %	1,559 - 1,891	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03) in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 406.126 Kaufpreisen abgeleitet, davon 228.370 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 177 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht am 16.04.2025.

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus (Reihenendhaus), vorläufiger Sachwert: 57.782,80 €, beitragsfreier Bodenwert: 65,00 €/m²); (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Sachwertfaktor zu Grunde:

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit Objektgrößenanpassung (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitte 2 und 3)

- (Baukosten-)Regionalfaktor: 1,00
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. 1.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt, umgerechnet auf das Basisjahr der NHK
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit von Gebäudeart und Gebäudestandard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Alterswertminderung: linear
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen))
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: pauschaler Ansatz in €
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung

Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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.

Ermittlung des Ertragswerts

ImmoWertV			
	Wohnen	Gewerbe	Ertragswertberechnung
jährlicher Rohertrag	7.854 € 100,00 %	—	7.854 €
Bewirtschaftungskosten	2.672 € 34,02 %	—	– 2.672 €
jährlicher Reinertrag			5.182 €
Bodenwertverzinsung Liegenschaftszinssatz 1,277 % × Bodenwert 10.730 €			– 137 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			5.045 €
Kapitalisierung Liegenschaftszinssatz 1,277 % und Restnutzungsdauer 9 Jahre			× 8,451
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			42.635 €
Bodenwert Am Ring 13			+ 10.730 €
vorläufiger Ertragswert			53.365 €
zusätzliche Marktanpassung § 7 Absatz 2 ImmoWertV			0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			53.365 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			– 43.500 €
Ertragswert			9.865 €
gerundet			9.860 €

Wertansätze

In der Ertragswertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt:

Ermittlung des Rohertrags

Einheit		Tatsächliche Miete	Marktübliche Miete	angesetzte Miete	
Fläche	Anzahl	pro Einheit	pro Einheit	pro Einheit	pro Jahr
Hauptgebäude (W) Hauptgebäude					
154,00 m ²	1	0,00 €/m ²	4,25 €/m ²	4,25 €/m ²	7.854 €
Gesamt					7.854 €
davon Wohnen					7.854 €
davon Gewerbe					0 €

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

		Verwaltung		Instandhaltung		Mietausfallwagnis		Bewirtschaftungskosten	
Nutzungs- einheit (Nutzung)	Anzahl (× Fläche)	pro Ein- heit	% des RoE	pro Ein- heit	% des RoE	pro Ein- heit	% des RoE	pro Ein- heit	% des RoE
Hauptge- bäude (W)	1 ×	359 €	4,57	14,00	27,5	157 €	2	2.672 €	34
Hauptge- bäude	154 m ²			€/m ²					
Gesamt								2.672 €	34,02 %
davon Wohnen								2.672 €	34,02 %
davon Gewerbe								0 €	0,00 %

Marktüblich erzielbare Mieten

Hauptgebäude

Gebäudeeinheit	Nettokaltmiete	Fläche	Gebäudeart	marktüblich erzielbare Miete
Hauptgebäude	4,59 €/m ² Q _{VM1}	× 0,842 E _{VM1}	× 1,100 E _{VM2}	4,25 €/m²

Erläuterungen

E_{VM1}

Der relative Mietwert einer Wohnung steht in einem funktionalen Zusammenhang mit der Wohnungsgröße. I.d.R. fällt die Quadratmeter-Miete einer Wohnung mit steigender Wohnfläche. Sprengnetter hat diesen funktionalen Zusammenhang deutschlandweit untersucht und entsprechende Umrechnungskoeffizienten in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.25/3 veröffentlicht, die hier herangezogen werden.

E_{VM2}

Die Vergleichsmiete gilt für ein Normobjekt und damit für bestimmte Eigenschaften bzw. Merkmale. Weichen einzelne Merkmale des zu bewertenden Objekts von denen des Vergleichsobjekts ab, so sind diese mittels marktgerechter Anpassungen zu berücksichtigen. Sprengnetter hat für abweichende Gebäudearten entsprechend marktgerechte Anpassungsfaktoren ermittelt, die an dieser Stelle herangezogen werden.

Liegenschaftszinssatz

Hauptgebäude

Gebäudeeinheit	Liegenschaftszinssatz	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
Hauptgebäude	1,277 % Q ₁₂ 1	1,277 %

Nach Rohertrag gewichteter Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Nutzungseinheit	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	jährlicher Rohertrag	Gewichtung
Hauptgebäude Hauptgebäude	1,277 %	9 Jahre	7.854 €	100,000 %
Gewichtet jährlicher Rohertrag	1,277 %	9 Jahre		

Bodenwert

Siehe Kapitel Bodenwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Kapitel objektspezifische Grundstücksmerkmale

Quellen

Vergleichsmiete (Q_{VM1})

Vergleichsmiete	Stichtag	Spanne	Quelle
4,59 €/m ²	01.01.2025	4,23 €/m ² – 4,98 €/m ²	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 532 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.848 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 413.649 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.01.2025, veröffentlicht am 16.04.2025.

Die ermittelte marktübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m² große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und bezieht sich auf das Bewertungsobjekt (Baujahr: 1900, Ausstattung: einfach in Bezug auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand). Bei einem Baujahr 1918 und älter wird bei einfacher und mittlerer Ausstattung von einem unsanierten Altbau ausgegangen, bei gehobener Ausstattung hingegen von einem sanierten Altbau.

Die ermittelte marktübliche Miete ist als Basiswert für ein Marktwertgutachten geeignet, sie ersetzt jedoch kein Mietwertgutachten; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Anmerkungen

Besteht eine Nutzungseinheit nicht nur aus einem Gebäude(teil), sondern aus weiteren Flächen eines oder mehrerer Anbauten, so wird die Gesamtfläche der Nutzungseinheit betrachtet. Die Restnutzungsdauer ergibt sich dann über die nach Flächenanteilen gewichtete Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude(teile).

Bei der Ermittlung der Vergleichsmieten wird die Gesamtfläche der zu der Nutzungseinheit gehörenden Gebäude(teile) und Anbauten herangezogen sowie die nach Flächenanteilen gewichtete Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude(teile).

Liegenschaftszinssatz (Q_{LZ1})

Liegenschaftszinssatz	Stichtag	Quelle
-----------------------	----------	--------

1,277 %	01.01.2025	Sprengnetter
---------	------------	--------------

Modellbeschreibung

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.04) in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 406.126 Kaufpreisen abgeleitet, davon 228.370 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Marktdaten-Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht am 16.04.2025.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus, Gesamtnutzungsdauer: 62 Jahre, Restnutzungsdauer: 9 Jahre, Wohnfläche: 154.0 m²) in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Liegenschaftszinssatz zu Grunde:

- Rohertrag: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (keine Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.05, Abschnitt 4 f.); entspricht im Mittel Anlage 3 ImmoWertV
- Wohnfläche: gemäß WoFIV / WMR
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit vom Gebäudestandard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung
- Kaufpreis: bei eigengenutzten und eigennutzungsfähigen Ein-/Zweifamilienhäusern für unvermietete, ansonsten für vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	wird berücksichtigt im
Denkmalschutzzone E _{boG1}	– 8.000 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren
Sanierungsgebiet E _{boG2}	– 12.000 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren
Fehlende Innenbesichtigung E _{boG3}	– 20.000 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren
Unterhaltungsstau E _{boG4}	– 5.000 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren
Geräteschuppen E _{boG5}	+ 1.500 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren

Erläuterungen

E_{boG1}

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale – Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer **denkmalgeschützten Zone**, wodurch bauliche Veränderungen, Instandsetzungen sowie Modernisierungen den Vorgaben und Genehmigungspflichten der zuständigen Denkmalschutzbehörde unterliegen. Diese rechtlichen Einschränkungen beeinflussen die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Verwertbarkeit des Grundstücks und führen regelmäßig zu erhöhtem Planungs- und Instandhaltungsaufwand.

Daher wird ein **Abschlag in Höhe von 8 %** des vorläufigen Sachwerts als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** gemäß **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV** angesetzt. Die Berücksichtigung erfolgt, sofern die Auswirkungen nicht bereits anderweitig einfließen, durch einen wertmindernden Abschlag bei der Ermittlung des Verfahrenswertes.

E_{boG2}**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale – Lage im Sanierungsgebiet:**

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines durch Satzung gemäß **§ 142 BauGB** festgelegten **Sanierungsgebiets** im **vereinfachten Verfahren**, dessen Laufzeit aktuell bis zum Jahr **2033** vorgesehen ist. Im Rahmen dieses Sanierungsverfahrens unterliegt das Grundstück besonderen städtebaulichen Vorgaben zur Gestaltung sowie Einschränkungen bei baulichen Maßnahmen. Diese betreffen insbesondere Fassadengestaltung, Materialien, Dächer und Fensterformen und führen zu einem erhöhten Planungs- und Genehmigungsaufwand. Eine finanzielle Kompensation über Ausgleichsbeträge oder Förderprogramme erfolgt nicht.

Aufgrund der **langen Restlaufzeit**, der **gestalterischen Vorgaben** und der **eingeschränkten Verwertungsmöglichkeiten ohne Ausgleich**, wird ein marktüblicher **Abschlag in Höhe von 12 %** des vorläufigen Sachwerts als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** gemäß **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV** angesetzt.

E_{boG3}**Berücksichtigung eines Abschlags wegen fehlender Innenbesichtigung und vermuteter Ausbau-/Umbauarbeiten:**

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war zum Bewertungsstichtag nicht möglich. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit konnten weder der bauliche Zustand im Inneren noch der Umfang und Fertigstellungsgrad etwaiger Umbau- oder Ausbaumaßnahmen verlässlich festgestellt werden. Nach Auswertung äußerlich erkennbarer Hinweise sowie auf Grundlage vorliegender Informationen ist davon auszugehen, dass sich das Gebäude ganz oder teilweise in einem nicht vollständig ausgebauten bzw. modernisierten Zustand befindet.

Zur Berücksichtigung des damit verbundenen baulichen Fertigstellungsrisikos, möglicher Ausbaukosten sowie der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen Ausstattungsstandards wird ein **pauschaler Abschlag in Höhe von 20.000 €** angesetzt.

Dieser Abschlag stellt eine sachverständige Einschätzung im Rahmen der gebotenen Vorsicht dar und dient dem Risikoausgleich für die bestehende Informationslücke im Sinne des § 194 BauGB. **Sollten im Nachgang ergänzende Informationen oder eine Innenbesichtigung möglich werden, kann eine Plausibilisierung erfolgen und der Abschlag ggf. angepasst oder neu bewertet werden.**

E_{boG4}**Berücksichtigung eines allgemeinen Instandhaltungsstaus:**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung zeigten sich deutliche Anzeichen eines allgemeinen Unterhaltungsrückstandes. Insbesondere die **Fassade weist sichtbare Witterungsschäden** auf, die **Fenster sind größtenteils veraltet und technisch überholt**, und das **Dach zeigt erkennbare Abnutzungserscheinungen**, welche mittelfristig eine grundlegende Sanierung erforderlich machen dürften.

Da dieser bauliche Zustand über die typisierte altersbedingte Abnutzung hinausgeht, wird ein Abschlag in Höhe von **5 % auf den Gebäudesachwert** als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** berücksichtigt. Der Abschlag dient dem sachgerechten Ausgleich des überdurchschnittlichen Instandhaltungsrückstaus und erfolgt zusätzlich zur altersbedingten Wertminderung.

E_{boG}5

Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks befindet sich ein angebauter Geräteschuppen mit einfacher Lagerfunktion. Aufgrund der untergeordneten Nutzung, der einfachen Bauweise sowie des begrenzten wirtschaftlichen Werts wird dieser Bauteil mit einem **pauschalen Zeitwert von 2.000 €** in die Bewertung einbezogen. Eine detaillierte Bewertung nach Normalherstellungskosten erfolgt nicht, da der Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis zum Einfluss auf den Gesamtwert steht.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Ergebnis Wohnhaus Am Ring 13

Verfahren	Ergebnis	Kennzahlen	Gewicht
Bodenwert	10.700 €	70,39 €/m ²	
Sachwertverfahren (vorran- gig)	56.200 €	364,94 €/m ²	100,0 %
Ertragswertverfahren (stüt- zend)	9.860 €	64,03 €/m ² 1,3-facher RoE	0,0 %
Marktwert	56.200 €	364,94 €/m²	

Erläuterungen

Zur Plausibilisierung des im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswerts wurde ergänzend das Ertragswertverfahren angewendet. Der hierbei ermittelte Ertragswert liegt deutlich unterhalb des Sachwerts.

Diese Differenz erklärt sich im Wesentlichen aus objektspezifischen Gegebenheiten, die die Vermietbarkeit und damit den nachhaltig erzielbaren Ertrag erheblich einschränken:

- Das Grundstück verfügt weder über einen Garten noch über einen Stellplatz.
- Die Erschließungssituation ist beengt und nur eingeschränkt praktikabel.
- Die bauliche Substanz ist alt und energetisch in einem schlechten Zustand; die Anforderungen an heutigen Wohnkomfort werden nicht erfüllt.
- Die technische Gebäudeausstattung ist veraltet bzw. nicht mehr funktionsgerecht.

Aufgrund dieser Faktoren ergibt sich ein niedriger Rohertrag in Verbindung mit verhältnismäßig hohen Bewirtschaftungskosten, was zu einem entsprechend niedrigen Ertragswert führt.

Der im Sachwertverfahren ermittelte Verkehrswert spiegelt hingegen das am Markt erwartbare Preisniveau realistischer wider, insbesondere unter der Annahme einer Eigennutzung mit anschließender Modernisierung.

Aus diesem Grund wird das Ergebnis des Sachwertverfahrens gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV als maßgeblich herangezogen; das Ertragswertverfahren dient ausschließlich der Plausibilisierung.

geschätzter Marktwert zum Stichtag 04.06.2025

56.200 €

sechshundertfünfzigtausendzweihundert Euro

Enggasse 8

Grundstück

Gesamtfläche39,00 m²

Gebäude

Einfamilienhaus

Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus	
Gebäudeart	Reihenendhaus	
Bauweise	massiv	
Baujahr	1900 (geschätzt)	
Wohnfläche	42,00 m²	
Anzahl der Geschosse (ohne Dach und Keller)	1	
Dach	voll ausgebaut	
Keller	voll unterkellert	
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut	
Aufzug	nein	
Einheiten		
Nutzung	Anzahl	Fläche
Hauptwohnung		
W	1	42,00 m²
Gebäudestandard		
Gebäudestandard (klassifiziert)	einfach (1,3)	
Relevante Modernisierungen		
Modernisierungsgrad (klassifiziert)	nicht modernisiert (0,0)	
Energieeffizienz		
Energieeffizienzklasse (baujahrestypisch)	H	
Gebäude ist energetisch gut modernisiert	nein	

Erläuterungen

Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

Die baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) basiert auf den Ergebnissen einer statistischen Auswertung mittels Regression von Bedarfsausweisen unter Berücksichtigung von Baujahr und Objektart. Zusätzlich erfolgt die Berücksichtigung einer Mindestenergieeffizienzklasse für energetisch gut modernisierte Objekte auf Basis der Darstellung der Vergleichswerte Endenergie aus dem Muster Energieausweis für Wohngebäude.

Wertrelevante Merkmale

Bruttogrundfläche (BGF)	97,00 m ² (automatisch berechnet)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	62 Jahre (automatisch berechnet)
Restnutzungsdauer (RND)	9 Jahre (automatisch berechnet)
Fiktives Baujahr	1900 (geschätzt)

Bodenwertermittlung

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) 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).

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.

Ermittlung des Bodenwerts**Hauptfläche**

<i>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</i>	<i>Fläche</i>	<i>zuschlagsfreier Bodenwert</i>
97,32 €/m ²	× 39,00 m ²	3.795 €
Zu-/Abschläge		0 €
Bodenwert der Teilfläche		3.795 €
Gesamt		
Bodenwert (Hauptfläche)		3.795 €
nicht selbstständig nutzbar		
Bodenwert insgesamt		3.795 €

Wertansätze

In der Bodenwertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt

Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert

Hauptfläche

<i>Bodenrichtwert</i>			60,00 €/m ²
			Q_{BRW1}
<i>Merkmal</i>	<i>Vergleichsobjekt</i>	<i>Bewertungsobjekt</i>	<i>Anpassungsfaktor</i>
Flächenanpassung	250,00 m ²	39,00 m ²	$\times 1,622$
			E_{BRW1}
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			97,32 €/m²

Erläuterungen

E_{BRW1}

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, desto höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwert-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.10.2/3 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten (Tab. 1).

Quellen

Bodenrichtwert (Q_{BRW1})

<i>Bodenrichtwert</i>	<i>Stichtag</i>	<i>Bodenwertklasse</i>	<i>Quelle</i>
60,00 €/m ²	01.01.2024	Bodenrichtwert	© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Region Westpfalz

Weitere Merkmale

Beitragsrechtlicher Zustand	frei (beitragsfrei)
Entwicklungszustand nach §3 ImmoWertV	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)
Geschosszahl (GEZ)	2,0
Grundstücksfläche	250,00 m ²

Sachwertverfahren

Das Modell der Wertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 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) 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 geeigneten Kaufpreisen 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).

Ermittlung des Sachwerts

	<i>ImmoWertV</i>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	18.746 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 187 €
1,00 % (keine)	
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar)	+ 3.795 €
vorläufiger Sachwert	22.729 €
Marktanpassung	× 2,050
Sachwertfaktor	
zusätzliche Marktanpassung	0 €
§ 7 Absatz 2 ImmoWertV	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	46.594 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 21.600 €
Sachwert	24.994 €
gerundet	25.000 €

Wertansätze

In der Sachwertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Brutto-Grundfläche (BGF)	NHK-Wert inkl. BNK	Baupreisindex	Durchschnittliche Normalherstellungskosten	Regionalfaktor	Alterswertminderungsfaktor	vorläufiger Sachwert des Gebäudes
--------------------------	--------------------	---------------	--	----------------	----------------------------	-----------------------------------

Einfamilienhaus

97,00 m ²	× 711 €/m ²	× 1,872	129.106 €	× 1,00 0	× 0,14 5	18.746 €
----------------------	---------------------------	---------	-----------	-------------	-------------	-----------------

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

18.746 €

Normalherstellungskosten (NHK)

Einfamilienhaus

NHK-2010-Grundwert (gilt für 300,00 m² BGF) 636,00 €/m²

NHK 2010-Typ 2.01

Merkmal Zu-/Abschlag

Schleppgaube + 75,00 €/m²

E_{NHK1}

Zwischensumme 711,00 €/m²

NHK-Wert (inkl. 17,00 % BNK)

711,00 €/m²

Erläuterungen

E_{NHK1}

Gaube ca. 3,70 m x 1,60 m (7.350 € / 97m²) = 75,77 €/m² bezogen auf BGF

Alterswertminderungsfaktor

Einfamilienhaus

Methode	linear
(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	9 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	÷ 62 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,145

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Methode	Klassifiziert
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	18.746 €
Ansatz (keine)	× 1,00 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	187 €

Bodenwert

Siehe Kapitel Bodenwertermittlung

Sachwertfaktor

Sachwertfaktor

2,050**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Kapitel objektspezifische Grundstücksmerkmale

Quellen**Baupreisindex**

<i>Baupreisindex</i>	<i>Stichtag</i>	<i>Quelle</i>
1.872	15.02.2025	Statistisches Bundesamt (Destatis) (umbasiert)

Weitere Merkmale**BPI-Tabelle**

Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden

Regionalfaktor

<i>Regionalfaktor</i>	<i>Stichtag</i>	<i>Quelle</i>
1,0	04.06.2025	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Der Regionalfaktor ist eine Modellgröße. Es ist immer der Regionalfaktor anzusetzen, der bei der Ableitung des Sachwertfaktors durch den Datenanbieter verwendet wurde.

Sachwertfaktor

<i>Sachwertfaktor</i>	<i>Stichtag</i>	<i>Quelle</i>
2,05	01.01.2025	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03) in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 406.126 Kaufpreisen abgeleitet, davon 228.370 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 177 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht am 16.04.2025.

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus (Reihenendhaus), vorläufiger Sachwert: 22.728,68 €, beitragsfreier Bodenwert: 60,00 €/m²); (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Sachwertfaktor zu Grunde:

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit Objektgrößenanpassung (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitte 2 und 3)
 - (Baukosten-)Regionalfaktor: 1,00
 - Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. 1.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
 - Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt, umgerechnet auf das Basisjahr der NHK
 - Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit von Gebäudeart und Gebäudestandard

- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Alterswertminderung: linear
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen))
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: pauschaler Ansatz in €
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung

Anmerkungen

Bei dem vorliegenden Sachwertfaktor handelt es sich um einen Sachwertfaktor, der aus den aus Kaufpreisanalysen gewonnenen Funktionen extrapoliert wurde. Ein extrapolierter Sachwertfaktor kann nach sachverständiger Würdigung mit hinreichender Sicherheit in Wertermittlungen angesetzt werden.

Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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.

Ermittlung des Ertragswerts

	<i>ImmoWertV</i>		
	Wohnen	Gewerbe	Ertragswertberechnung
jährlicher Rohertrag	2.727 € 100,01 %	—	2.727 €
Bewirtschaftungskosten	1.002 € 36,74 %	—	– 1.002 €
jährlicher Reinertrag			1.725 €
Bodenwertverzinsung			– 35 €
Liegenschaftszinssatz 0,914 % × Bodenwert 3.795 €			
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			1.690 €
Kapitalisierung			× 8,602
Liegenschaftszinssatz 0,914 % und Restnutzungsdauer 9 Jahre			
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			14.537 €
Bodenwert Hauptfläche			+ 3.795 €
vorläufiger Ertragswert			18.332 €
zusätzliche Marktanpassung			0 €
§ 7 Absatz 2 ImmoWertV			
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			18.332 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			– 21.600 €
Ertragswert			-3.268 €
gerundet			-3.270 €

Wertansätze

In der Ertragswertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt:

Ermittlung des Rohertrags

<i>Einheit</i>		<i>Tatsächliche Miete</i>	<i>Marktübliche Miete</i>	<i>angesetzte Miete</i>	
Fläche	Anzahl	pro Einheit	pro Einheit	pro Einheit	pro Jahr
Hauptwohnung (W) Einfamilienhaus					
42,00 m ²	1	0,00 €/m ²	5,41 €/m ²	5,41 €/m ²	2.727 €
Gesamt					2.727 €
<i>davon Wohnen</i>					2.727 €
<i>davon Gewerbe</i>					0 €

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

		<i>Verwaltung</i>		<i>Instandhaltung</i>		<i>Mietausfallwagnis</i>		<i>Bewirtschaftungskosten</i>	
Nut-	Anzahl	pro Ein-	% des	pro Ein-	% des	pro Ein-	% des	pro Ein-	% des
zungs-	(× Flä-	heit	RoE	heit	RoE	heit	RoE	heit	RoE
einheit	che)								
(Nut-									
zung)									
Haupt-	1 ×	359 €	13,2	14,00	21,6	55 €	2	1.002 €	36,7
woh-	42 m ²			€/m ²					
nung									
(W)									
Einfami-									
lien-									
haus									
Gesamt								1.002 €	36,73 %
<i>davon Wohnen</i>								1.002 €	36,74 %
<i>davon Gewerbe</i>								0 €	0,00 %

Marktüblich erzielbare Mieten**Einfamilienhaus**

<i>Gebäudeeinheit</i>	<i>Nettokaltmiete</i>	<i>Fläche</i>	<i>Gebäudeart</i>	<i>marktüblich erzielbare Miete</i>
Hauptwohnung	4,59 €/m ²	× 1,071	× 1,100	5,41 €/m²
	Q _{VM1}	E _{VM1}	E _{VM2}	

Erläuterungen**E_{VM1}**

Der relative Mietwert einer Wohnung steht in einem funktionalen Zusammenhang mit der Wohnungsgröße. I.d.R. fällt die Quadratmeter-Miete einer Wohnung mit steigender Wohnfläche. Sprengnetter hat diesen funktionalen Zusammenhang deutschlandweit untersucht und entsprechende Umrechnungskoeffizienten in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.25/3 veröffentlicht, die hier herangezogen werden.

E_{VM2}

Die Vergleichsmiete gilt für ein Normobjekt und damit für bestimmte Eigenschaften bzw. Merkmale. Weichen einzelne Merkmale des zu bewertenden Objekts von denen des Vergleichsobjekts ab, so sind diese mittels marktgerechter Anpassungen zu berücksichtigen. Sprengnetter hat für abweichende Gebäudearten entsprechend marktgerechte Anpassungsfaktoren ermittelt, die an dieser Stelle herangezogen werden.

Liegenschaftszinssatz

Einfamilienhaus

Gebäudeeinheit	Liegenschaftszinssatz	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
Hauptwohnung	0,914 % QLz1	0,914 %

Nach Rohertrag gewichteter Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Nutzungseinheit	objektspezifisch angepasster Lie- genschaftszins- satz	(Modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)	jährlicher Roher- trag	Gewichtung
Hauptwohnung Einfamilienhaus	0,914 %	9 Jahre	2.727 €	100,000 %
Gewichtet	0,914 %	9 Jahre		
jährlicher Roher- trag				

Bodenwert

Siehe Kapitel Bodenwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Kapitel objektspezifische Grundstücksmerkmale

Quellen

Vergleichsmiete (Q_{VM1})

Vergleichs- miete	Stichtag	Spanne	Quelle
4,59 €/m ²	01.01.2025	4,23 €/m ² – 4,98 €/m ²	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 532 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.848 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 413.649 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.01.2025, veröffentlicht am 16.04.2025.

Die ermittelte marktübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m² große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und bezieht sich auf das Bewertungsobjekt (Baujahr: 1900, Ausstattung:

einfach in Bezug auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand). Bei einem Baujahr 1918 und älter wird bei einfacher und mittlerer Ausstattung von einem unsanierten Altbau ausgegangen, bei gehobener Ausstattung hingegen von einem sanierten Altbau.

Die ermittelte marktübliche Miete ist als Basiswert für ein Marktwertgutachten geeignet, sie ersetzt jedoch kein Mietwertgutachten; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Liegenschaftszinssatz (QLZ1)

Liegenschafts- zinssatz	Stichtag	Quelle
0,914 %	01.01.2025	Sprengnetter

Modellbeschreibung

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.04) in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 406.126 Kaufpreisen abgeleitet, davon 228.370 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Marktdaten-Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht am 16.04.2025.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus, Gesamtnutzungsdauer: 62 Jahre, Restnutzungsdauer: 9 Jahre, Wohnfläche: 42.0 m²) in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Liegenschaftszinssatz zu Grunde:

- Rohertrag: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (keine Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.05, Abschnitt 4 f.); entspricht im Mittel Anlage 3 ImmoWertV
- Wohnfläche: gemäß WoFIV / WMR
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit vom Gebäudestandard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsschlag)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung
- Kaufpreis: bei eigengenutzten und eigennutzungsfähigen Ein-/Zweifamilienhäusern für un- vermietete, ansonsten für vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	wird berücksichtigt im
Denkmalschutzzone E _{boG1}	- 3.700 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren
Sanierungsgebiet E _{boG2}	- 5.600 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren
Fehlende Innenbesichtigung E _{boG3}	- 10.000 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren
Unterhaltungsstau E _{boG4}	- 2.300 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren

Erläuterungen

E_{boG1}

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale – Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer **denkmalgeschützten Zone**, wodurch bauliche Veränderungen, Instandsetzungen sowie Modernisierungen den Vorgaben und Genehmigungspflichten der zuständigen Denkmalschutzbehörde unterliegen. Diese rechtlichen Einschränkungen beeinflussen die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Verwertbarkeit des Grundstücks und führen regelmäßig zu erhöhtem Planungs- und Instandhaltungsaufwand.

Daher wird ein **Abschlag in Höhe von 8 %** des vorläufigen Sachwerts als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** gemäß **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV** angesetzt. Die Berücksichtigung erfolgt, sofern die Auswirkungen nicht bereits anderweitig einfließen, durch einen wertmindernden Abschlag bei der Ermittlung des Verfahrenswertes.

E_{boG2}

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale – Lage im Sanierungsgebiet:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines durch Satzung gemäß **§ 142 BauGB** festgelegten **Sanierungsgebiets** im **vereinfachten Verfahren**, dessen Laufzeit aktuell bis zum Jahr **2033** vorgesehen ist. Im Rahmen dieses Sanierungsverfahrens unterliegt das Grundstück besonderen städtebaulichen Vorgaben zur Gestaltung sowie Einschränkungen bei baulichen Maßnahmen. Diese betreffen insbesondere Fassadengestaltung, Materialien, Dächer und Fensterformen und führen zu einem erhöhten Planungs- und Genehmigungsaufwand. Eine finanzielle Kompensation über Ausgleichsbeträge oder Förderprogramme erfolgt nicht; steuerliche Sonderabschreibungen kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

Aufgrund der **langen Restlaufzeit**, der **gestalterischen Vorgaben** und der **eingeschränkten Verwertungsmöglichkeiten ohne Ausgleich**, wird ein marktüblicher **Abschlag in Höhe von 12 %** des vorläufigen Sachwerts als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** gemäß **§ 8 Abs. 3**

ImmoWertV angesetzt. Die Berücksichtigung erfolgt, sofern die Auswirkungen nicht bereits anderweitig einfließen, durch einen wertmindernden Abschlag bei der Ermittlung des Verfahrenswertes.

E_{boG3}

Berücksichtigung eines Abschlags wegen fehlender Innenbesichtigung und vermuteter Ausbau-/Umbauarbeiten:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war zum Bewertungsstichtag nicht möglich. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit konnten weder der bauliche Zustand im Inneren noch der Umfang und Fertigstellungsgrad etwaiger Umbau- oder Ausbaumaßnahmen verlässlich festgestellt werden. Nach Auswertung äußerlich erkennbarer Hinweise sowie auf Grundlage vorliegender Informationen ist davon auszugehen, dass sich das Gebäude ganz oder teilweise in einem nicht vollständig ausgebauten bzw. modernisierten Zustand befindet.

Zur Berücksichtigung des damit verbundenen baulichen Fertigstellungsrisikos, möglicher Ausbaukosten sowie der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen Ausstattungsstandards wird ein **pauschaler Abschlag in Höhe von 10.000 €** angesetzt.

Dieser Abschlag stellt eine sachverständige Einschätzung im Rahmen der gebotenen Vorsicht dar und dient dem Risikoausgleich für die bestehende Informationslücke im Sinne des § 194 BauGB.

Sollten im Nachgang ergänzende Informationen oder eine Innenbesichtigung möglich werden, kann eine Plausibilisierung erfolgen und der Abschlag ggf. angepasst oder neu bewertet werden.

E_{boG4}**Berücksichtigung eines allgemeinen Instandhaltungsrückstaus:**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung zeigten sich deutliche Anzeichen eines allgemeinen Unterhaltungsrückstandes. Insbesondere die **Fassade weist sichtbare Witterungsschäden** auf, die **Fenster sind größtenteils veraltet und technisch überholt**, und das **Dach zeigt erkennbare Abnutzungserscheinungen**, welche mittelfristig eine grundlegende Sanierung erforderlich machen dürften.

Da dieser bauliche Zustand über die typisierte altersbedingte Abnutzung hinausgeht, wird ein Abschlag in Höhe von **5 % auf den Gebäudesachwert** als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** berücksichtigt. Der Abschlag dient dem sachgerechten Ausgleich des überdurchschnittlichen Instandhaltungsrückstaus und erfolgt zusätzlich zur altersbedingten Wertminderung.

Ergebnis Enggasse 8

Verfahren	Ergebnis	Kennzahlen	Gewicht
Bodenwert	3.800 €	97,44 €/m ²	
Sachwertverfahren (vor-rangig)	25.000 €	595,24 €/m ²	100,0 %
Ertragswertverfahren (stützend)	-3.270 €	-77,86 €/m ² -1,2-facher RoE	0,0 %
Marktwert	25.000 €	595,24 €/m²	

Erläuterungen

Zur Plausibilisierung des im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswerts wurde ergänzend das Ertragswertverfahren angewendet. Der hierbei ermittelte Ertragswert liegt deutlich unterhalb des Sachwerts (nach Abzug der boG's im negativen Bereich).

Diese Differenz erklärt sich im Wesentlichen aus objektspezifischen Gegebenheiten, die die Vermietbarkeit und damit den nachhaltig erzielbaren Ertrag erheblich einschränken:

- Das Grundstück verfügt weder über einen Garten noch über einen Stellplatz.
- Die Erschließungssituation ist beengt und nur eingeschränkt praktikabel.
- Die bauliche Substanz ist alt und energetisch in einem schlechten Zustand; die Anforderungen an heutigen Wohnkomfort werden nicht erfüllt.
- Die technische Gebäudeausstattung ist veraltet bzw. nicht mehr funktionsgerecht.

Aufgrund dieser Faktoren ergibt sich ein niedriger Rohertrag in Verbindung mit verhältnismäßig hohen Bewirtschaftungskosten, was zu einem entsprechend niedrigen Ertragswert führt.

Der im Sachwertverfahren ermittelte Verkehrswert spiegelt hingegen das am Markt erwartbare Preisniveau realistischer wider, insbesondere unter der Annahme einer Eigennutzung mit anschließender Modernisierung.

Aus diesem Grund wird das Ergebnis des Sachwertverfahrens gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV als maßgeblich herangezogen; das Ertragswertverfahren dient ausschließlich der Plausibilisierung.

geschätzter Marktwert zum Stichtag 04.06.2025

25.000 €

fünfundzwanzigtausend Euro

Hirschhorn 13.06.2025

Dipl.-Ing. (FH) Oliver Reichelt

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Die Auftragnehmerin haftet für die Richtigkeit des ermittelten Marktwerts. Die sonstigen (z. B. Zwischen-)Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet die Auftragnehmerin nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen der Auftragnehmerin für von ihr durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Wertermittlung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für die Auftragnehmerin möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in der Wertermittlung enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus der Wertermittlung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls die Wertermittlung im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf die Wertermittlung bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Begriffserläuterung

Normalherstellungskosten

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

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

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

Baunebenkosten

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK nach Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

Baukostenregionalfaktor

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

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören

insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor

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

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

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

ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Marktwert entspricht.

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Fotos



Bild-Nr. 1 erstellt am: 04.06.2025
Straßenansicht Enggasse 8



Bild-Nr. 2 erstellt am: 04.06.2025
Schäden am Dachgesims



Bild-Nr. 3 erstellt am: 04.06.2025

Giebelseite Enggasse 8 und Anbau Geräteschuppen Am Ring 13



Bild-Nr. 4 erstellt am: 04.06.2025

Hauseingang Enggasse 8



Bild-Nr. 5 erstellt am: 04.06.2025
Rechts Gebäude Enggasse 8; im Hintergrund Rückseite Am Ring 13



Bild-Nr. 6 erstellt am: 04.06.2025
Straßenansicht Am Ring 13



Bild-Nr. 7 erstellt am: 11.06.2025

Feuchteschäden am Sockel und der Fassade

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!