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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Westpfalz

RheinlandPfalz
GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH WESTPFALZ

Aktenzeichen: GU 79 040 / 2023

Geschäftsstelle beim
Vermessungs- und Katasteramt
Westpfalz
Bahnhofstraße 24
66953 Pirmasens
Telefon 06331 5011-0
Telefax 06331 5011-2200
www.vermkv.rlp.de/westpfalz

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
in der jeweils geltenden Fassung

Grundbuch:	Lauterecken
Blatt:	942
lfd. Nr.:	1
Gemarkung:	Lauterecken
Flur:	0
Flurstück:	2715/13
Fläche:	968 m²
Eigentümer:	siehe Nr. 1.1

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

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 15.02.2024 in der Besetzung

- Frau Julia Horbach-Münch, Obervermessungsrätin als Vorsitzende und Gutachterin
- Herr Olaf Meyer, Sachverständiger als Gutachter
- Herr Jan Tressel, Sachverständiger als Gutachter

den **Verkehrswert (Marktwert)** des mit einem **Zweifamilienhaus und Nebengebäude (Doppelgarage) bebauten Grundstücks in Lauterecken, Auf Krämel 20, Flur 0, Flurstück 2715/13,** zum Stichtag **17.04.2023** ermittelt mit

145.000,-- €.

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 5 Anlagen mit 13 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon jeweils eine für das Amtsgericht Kusel, eine für die Rechtsanwälte sowie eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**11**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2	Zweifamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**15**
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 17
4.4.3 Sachwertberechnung 20
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung 21
4.5 Ertragswertermittlung 28
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 28
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 28
4.5.3 Ertragswertberechnung 31
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 32
4.6 Verkehrswert 34
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 35
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 35
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 35
5.3 Verwendete fachspezifische Software 36
6 Verzeichnis der Anlagen 37

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude (Doppelgarage)
Objektadresse:	Auf Krämel 20 67742 Lauterecken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lauterecken, Blatt 942, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lauterecken, Flurstück 2715/13, zu bewertende Fläche 968 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kusel Trierer Straße 71 66869 Kusel Auftrag vom 05.05.2023 (Datum des Auftragsschreibens) Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Kusel vom 04.05.2023 (Bl. 1 K 6/23) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden. Rechtsanwälte Herr Rechtsanwalt Schreiben vom 10.10.2023 (Datum des Auftragsschreibens) Gemäß Schreiben der Rechtsanwälte wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Kaiserslautern vom 04.04.2023, Az.: 1 IN 59/23 Herr zum Insolvenzverwalter bestellt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Insolvenzgericht - Kaiserslautern vom 02.05.2023, Az.: 3 IN 72/23 wurde nach dem Tod des Schuldners (Herrn am 17.04.2023 das zu Lebzeiten des Insolvenzschuldners eröffnete Insolvenzverfahren als Nachlassinsolvenzverfahren fortgeführt.
Eigentümer:	Herr (verstorben am)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung / Nachlassinsolvenzverfahren
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2023 (Todestag des Nachlassers)
Qualitätsstichtag:	17.04.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

bautechnische Aufnahme:	18.01.2024 durch Herrn Metz von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Umfang der Besichtigung:	Das Objekt konnte nicht uneingeschränkt in Augenschein genommen werden. Der Zugang zum Obergeschoss war nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	**vom Gutachterausschuss:** siehe Titelblatt **von der Geschäftsstelle:** Patrick Metz und Nico Hirsch als Protokollführer **Auftraggeber/ Eigentümerseite:** Frau (Schwester des Verstorbenen)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	von Frau wurden für diese Gutachtenerstellung zusätzlich folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Baupläne von 1966 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus der Geobasisinformation – Liegenschaftskarte und -beschreibung (vgl. Anlage 2) • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (vgl. Anlage 3) • Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 4) • Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) (vgl. Anlage 5) • Berechnung der Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) (vgl. Anlage 5) • Auszug aus dem Grundbuch • Auskünfte zum Stand der Bauleitplanung und zur Beitrags- und Abgabensituation von der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen des Rauminhalts und der (Wohn- und)Nutzflächen • Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Gutachterausschuss auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Gutachterausschuss i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrunds und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) gehören nicht zu wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks oder Gebäudes (§ 94 BGB) und werden nicht bewertet.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Grund und Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage von durch den Auftraggeber vorgelegten oder durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beschafften Unterlagen sowie die örtliche Besichtigung durch den Gutachterausschuss durchgeführt. Das Gutachten ist auf der Grundlage der marktgängigen normierten Wertermittlungsverfahren erstellt.

Nach Auskunft von Frau (Schwester des Herrn und nach Auffassung des Gutachterausschusses wurden zwischen dem Wertermittlungsstichtag (17.04.2023) und dem Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss (15.02.2024) keine wertbeeinflussenden Modernisierungen durchgeführt. Daher wird für die Wertermittlung der Zustand der baulichen Anlagen zum Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Der Gutachterausschuss unterstellt, dass die zum Tag der Ortsbesichtigung vorhandenen baulichen Mängel auch schon zum Wertermittlungsstichtag vorgelegen haben.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht uneingeschränkt in Augenschein genommen werden. Der Zugang zum Obergeschoss war nicht möglich. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte nicht abschließend die Vermietungssituation, die Wohnsituation oder Zimmeranzahl sowie das Vorhandensein von Betriebseinrichtungen im Bewertungsobjekt geklärt werden. Im vorliegenden Fall wurden alle zur Wertermittlung erforderlichen Werte anhand des in den Ortsbesichtigungen gewonnenen Gesamteindrucks vom Gutachterausschuss geschätzt. Der Gutachterausschuss unterstellt, dass die Wohnung im Obergeschoss dem Zustand des besichtigen Teil des Bewertungsobjektes entspricht.

Auf diese Vorgaben stellt das Gutachten ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kusel (ca. 71.462 Einwohner[1])
Verbandsgemeinde:	Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lauterecken (ca. 2136 Einwohner[2])
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Kusel, rd. 6.500 Einwohner (ca. 24 km entfernt) Bad Kreuznach, rd. 53.500 Einwohner (ca. 42 km entfernt) Kaiserslautern, rd. 103.000 Einwohner (ca. 33 km entfernt) Landeshauptstadt: Mainz, rd. 217.000 Einwohner (ca. 80 km entfernt) Bundesstraßen: B 420 (ca. 1 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 62, Anschlussstelle Kusel (ca. 27 km entfernt) Bahnhof: Lauterecken, Regionalbahnhof, Eisenbahnstrecke Lauterecken-Grumbach – Kaiserslautern (ca. 1 km entfernt) Kaiserslautern, Hauptbahnhof, Anschluss an das Intercitynetz (ca. 40 km entfernt) Flughafen: Flughafen Frankfurt-Hahn (Lautzenhausen) (HHN) (ca. 60 km entfernt) Flughafen Saarbrücken (Ensheim) (SCN) (ca. 79 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine

[1] Statistisches Landesamt – Bevölkerungsstand am 31.12.2022

[2] Statistisches Landesamt – Bevölkerungsstand am 31.12.2022

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

Topografie:	hängig; von der Straße abfallend (Auf Krämel)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: (Auf Krämel) ca. 38 m; mittlere Tiefe: ca. 25 m; Grundstücksgröße: insgesamt 968 m²; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom über Erdkabel, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an das öffentliche Abwassersystem (Kanalanschluss); Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Zweifamilienhauses und Nebengebäude; eingefriedet durch Mauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine erkennbaren Grundwasserschäden Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für diese Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Altlasten:	Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise oder Informationen zu Altlasten oder sonstigen Bodenbelastungen vor. Ohne weitere Prüfung geht der Gutachterausschuss von normalem Untergrund aus, der unbelastet von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen ist.
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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegt ein aktueller Grundbuchauszug vom 13.04.2023 (Abdruck vom 02.06.2023) vor.

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

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lauterecken, Blatt 942 folgende Eintragungen:

- Hochspannungsleitungsrecht für die AG
- "Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kusel, 1K 6/23); eingetragen am 13.04.2023."

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

Herrschvermerke: Dem Gutachterausschuss liegt ein Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung vor. Im Liegenschaftskataster sind keine Herrschvermerke eingetragen. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Ggf. bestehende Herrschvermerke sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.
Diesbezüglich Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Liegenschaftskataster ist kein Vermerk über eine bestehende Baulast eingetragen.
Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz: Im Liegenschaftskataster und der Digitalen Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe ist kein Hinweis auf eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein im Bereich des Flächennutzungsplans, der als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt der Bebauungsplan "Krämel" vom 29.01.1971 vor. Das zu bewertende Flurstück 2715/13 entspricht zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht dem Flurstück 2715/13 des Bebauungsplanes von 1971.
Demnach ist nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Nach Angabe der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein ist eine mögliche Bebauung bei der Kreisverwaltung

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

	Kusel zu erfragen.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein nicht im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	liegt nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung nicht vor
Verfügungs- und Veränderungssperre:	liegt nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung nicht vor
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21[3])
abgabenrechtlicher Zustand	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein ist die Abrechnung erfolgt und der Bescheid erlassen. Es stehen noch offene Beiträge und Abgaben i. H. v. 1.957,96 € (offene Wasser-/Abwassergebühren) aus (BG 52911). Die Stadt Lauterecken erhebt noch keine wiederkehrenden Beiträge. Eine rückwirkende Einführung ist jedoch möglich.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden zwei Garageneinstellplätze. Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen augenscheinlich im Obergeschoss bewohnt.

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

[3] Def.: “Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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 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. Eine Überprüfung der Statik einschließlich statischer Berechnungen wurde nicht durchgeführt.

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit 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.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachterausschuss und von Mitarbeitern der Geschäftsstelle nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien oder der Belastbarkeit und Konstruktionssicherheit von Nagelplatten(binder)konstruktionen oder anderen Dachkonstruktionen, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie Pilze) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass augenscheinliche Feuchtigkeitsschäden i. d. R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

Die vom Gutachterausschuss festgestellten Bauschäden und Baumängel entnehmen Sie dem Abschnitt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale".

KG: = Kellergeschoss; UG: = Untergeschoss; EG: = Erdgeschoss; OG: = Obergeschoss DG: = Dachgeschoss; DR = Dachraum

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

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig – EG und OG; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss – DG; freistehend; mit Nebengebäude (Doppelgarage)
Baujahr:	• ca. 1966 (gemäß Baupläne)
Modernisierung:	• ca. 2003 Erneuerung des Bads im EG
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss (aus Bauplänen):
Flur, Basteln, Vorräte, Waschen + Trock., Öltank, Heizung, Keller (nicht zu Wohnzwecken ausgebaut)

Erdgeschoss (aus Bauplänen und Aufmaß):
Büro, Wohnen/Essen, Küche, Flur, Bad, Terrasse

Obergeschoss (aus Bauplänen):
Kinder 2, Kind 2, Eltern, Kinder 1, Kind 1, Flur, Balkon, Flur, Bad, WC

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (nach Bauplänen)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauweise (nach Bauplänen)
Geschossdecken:	Hohlsteindecke im Bereich des Zweifamilienhauses; Stahlbetondecke im Bereich der Doppelgarage
Treppen:	Geschosstreppe: Betontreppe mit Fliesen und Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf vom KG bis zum OG
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang dem Alter entsprechend

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

Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- und Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (augenscheinlich Ton), vermutlich aus den Baujahr; Dachraum begehbar (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen augenscheinlich nicht zeitgemäß gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; insgesamt einfache, tlw. überalterte Ausstattung und Qualität
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, tlw. technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Zählerschrank nicht zeitgemäß (augenscheinlich aus Baujahr), vereinzelte Kippsicherungen, FI-Schutzschalter nicht vorhanden
Heizung:	Zentralheizung (- .28, Ölheizung, Baujahr ca. 1988, Nennleistung 22-28 kW) mit Öltank (3.500l, Baujahr 1988) im Gebäude; Guss- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Heizungsinstallation tlw. Aufputz und tlw. Unterputz, zeitgemäße Isolierung augenscheinlich nicht vorhanden Heizung augenscheinlich nicht in Betrieb/defekt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	augenscheinlich überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	augenscheinlich schwimmender Estrich mit Bodenbeläge unterschiedlicher Ausführungen (u.a. Fliesen, Teppich und Laminat)
Wandbekleidungen:	u.a. Tapeten (tlw. mit Farbanstrich); tlw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenflächen mit Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff (augenscheinlich aus Baujahr), augenscheinlich isolierverglast; Rollläden vorhanden, manuell betrieben;

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

	Glasbausteine
Türen:	Wohnungseingangstüren: Holztür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: einfache Türen, Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	Bad EG (ca. 2003 erneuert nach Angabe von Frau durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, 1 begehbare Dusche 1 WC 1 Waschbecken 1 Urinal durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte Bad OG: keine Besichtigung möglich
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kellerlichtschächte Eingangsüberdachung Balkon
besondere Einrichtungen:	Sauna im KG
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschaden - augenscheinlich Schimmel im SZ im EG
wirtschaftliche Wertminderungen:	Anstrich erneuerungsbedürftig und Austausch der Garagentore notwendig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend. Es besteht nach Einschätzung des Gutachterausschusses ein allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Massivgemauerte Doppelgarage von ca. 1966 (nach Unterlagen des Liegenschaftskatasters). Zwei Stahlschwingtore und Terrasse auf Flachdach.

3.4 Außenanlagen

Einfriedungen, Hausanschlüsse, Hofbefestigung, Gartenanlage und Bepflanzungen, Schuppen, Stützmauern, Stellplatz für Mülltonnen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 67742 Lauterecken, Auf Krämel 20 zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lauterecken	942	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lauterecken	0	2715/13	968 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	968 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**70,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.04.2023	×	1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	73,50 €/m²	
Fläche (m²)	700	968	×	0,97	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2	2	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**71,30 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**71,30 €/m²**	
Fläche	×	968 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	69.018,40 € **rd. 69.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2023 insgesamt **69.000,00 €.**

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

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine vorläufige Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ergeben, dass es seit dem Wertermittlungsstichtag eine signifikante Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse im Landkreis Kusel gibt. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird daher mit 5% vom Gutachterausschuss geschätzt.

E2

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für größere Grundstücke kleinere relative Bodenwerte gezahlt als für Kleinere. Durch Zurückgreifen auf die im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten wird ein Abschlag von 3% angebracht.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von**

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

besonders zu veranschlagenden Bauteilen und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	720,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	458,56 m²	37,69 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	330.163,20 €	18.279,65 €
Baupreisindex (BPI) 17.04.2023 (2010 = 100)	x	176,4/100	176,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	582.407,88 €	32.245,30 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	582.407,88 €	32.245,30 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre	10 Jahre
• prozentual		48,75 %	83,33 %
• Faktor	x	0,5125	0,1667
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	298.484,04 €	5.375,29 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	300.484,04 €	5.375,29 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**305.859,33 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**15.292,97 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**321.152,30 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**69.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**390.152,30 €**
Sachwertfaktor	×	**0,85**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**331.629,45 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**187.000,00 €**
Sachwert	=	**144.629,45 €**
	rd.	**145.000,00 €**

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

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachterausschusses auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,5		0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	20,0 %	49,5 %	7,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

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

Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	20,0	127,00
3	730,00	49,5	361,35
4	880,00	7,5	66,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 685,45 gewogener Standard = 2,5			

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		685,45 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	719,72 €/m² BGF
	rd.	720,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagen

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF

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

rd. 485,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kellerlichtschächte	
Eingangsüberdachung	
Balkon, Terrasse	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Sauna im KG – nach Auffassung des Gutachterausschusses aufgrund des wirtschaftlichen Zustandes nicht wertrelevant	
Summe	2.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen, besonders aufwändiger Aufwuchs sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Wert der Außenanlagen wird auf der Grundlage der in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (305.859,33 €)	15.292,97 €
Summe	15.292,97 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1966 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,5	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	B05
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B06
Summe		0,0	9,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Dach entspricht augenscheinlich dem Baujahr von ca. 1966. Der Gutachterausschuss unterstellt eine fachmännische und zeitgemäße Dämmung der obersten Geschossdecke mit 1,0 Punkten.

B02

Die Fenster und Außentüren sind augenscheinlich aus dem Baujahr von ca. 1966. Es handelt sich augenscheinlich um zweifachverglaste Kunststofffenster. Tlw. sind nicht zeitgemäße Glasbausteine vorhanden. Die Hauseingangstür ist aus Aluminium und nicht zeitgemäß. Der Gutachterausschuss unterstellt 2,0 Punkte zur Erneuerung der Fenster und Außentüren.

B03

Die Wasserleitungen sind augenscheinlich aus Blei, die Heizungsrohre sind nicht zeitgemäß gedämmt. Der Zählerkasten und die Elektrik sind augenscheinlich veraltet. Der Gutachterausschuss unterstellt eine Modernisierung der Wasserleitungen und Elektrik, sowie die Dämmung der Heizungsrohre mit 1,5 Punkten.

B04

Die Heizung ist von ca. 1988 und nach Angaben von Frau defekt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 18.01.2024 war die Heizung nicht in Betrieb. Die Heizkörper sind augenscheinlich aus dem Baujahr. Der Gutachterausschuss unterstellt den Austausch der Heizung und der Heizkörper mit 2,0 Punkten.

B05

Das Bad im EG wurde im Jahr 2003 erneuert. Der Gutachterausschuss sieht aufgrund des fortgeschrittenen Alters davon ab Teilpunkte für eine durchgeführte Modernisierung zu vergeben.

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

Das Bad im OG konnte durch den Gutachterausschuss nicht eingesehen und abschließend bewertet werden. Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund des allgemeinen Zustand des Gebäudes, dass eine Modernisierung erforderlich ist. Daher wird 1,0 Punkte unterstellt.

B06

Der Gutachterausschuss unterstellt eine komplette Modernisierung des Innenausbaus mit 2,0 Punkten.

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1966 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahren =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garagen

Das (gemäß Bauakte) ca. 1966 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1966 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 57 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 10 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 50 Jahren =) 1973.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garagen“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Referenzsystems, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine

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

Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden • Feuchtigkeitsschaden - augenscheinlich Schimmel im Schlafzimmer im EG Unterhaltungsbesonderheiten am Zweifamilienhaus • Anstrich erneuerungsbedürftig Unterhaltungsbesonderheiten an Doppelgarage • Anstrich erneuerungsbedürftig • Garagentore tauschen Unterstellte Modernisierungen am Zweifamilienhaus • Dacherneuerung (inkl. Verarbeitung einer zeitgemäßen Wärmedämmung der obersten Geschossdecke) • Erneuerung der Fenster und Außentüren • Tlw. Modernisierung der Leitungssysteme • Einbau einer neuen Zentralheizung und Austausch der Heizkörper erforderlich • Modernisierung des Bads im OG • Modernisierung des Innenausbaus Sonstige Rechte und Belastungen • Hochspannungsleitungsrecht für die Pfalzwerke AG Weitere Besonderheiten • Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung OG (Sanierung bereits unterstellt)	
Summe	-187.000,00 €

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

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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!

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	83,71		6,75	565,04	6.780,48
		Wohnung OG	84,96		6,75	573,48	6.881,76
Garagen		Terrasse	10,06		6,75	67,91	814,92
		Garage		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			178,73	2,00		1.286,43	15.437,16

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**15.437,16 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**3.445,98 €**
jährlicher Reinertrag	=	**11.991,18 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,55 %** von **69.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.759,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**10.231,68 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,55 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **41** Jahren Restnutzungsdauer	×	**25,249**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**258.339,69 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**69.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**327.339,69 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**327.339,69 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**187.000,00 €**
Ertragswert	=	**140.339,69 €**
	rd.	**140.000,00 €**

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

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 344,00 €	688,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 45,00 €	90,00 €
Instandhaltungskosten			2.359,24 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		308,74 €
Summe			3.445,98 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Referenzsystems, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart und Restnutzungsdauer des Gebäudes angegeben sind, bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrundeliegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Vgl. diesbezüglich die Ableitung in der Sachwertermittlung.

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

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **145.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **140.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude (Doppelgarage) bebaute Grundstück in 67742 Lauterecken, Auf Krämel 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lauterecken	942	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Lauterecken	0	2715/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2023 mit rd.

145.000 €

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro

ermittelt.

J. Horbach-Münch

Julia Horbach-Münch
Vorsitzende des Gutachterausschusses

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich 1 Westpfalz

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

Hinweise zum Urheberschutz

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16 Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

GAVO:
Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung – GAVO -) vom 20. April 2005 (GVBl. S. 139) geändert durch die Zweite Landesverordnung zur Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 21. August 2012 (GVBl. S. 307), BS 213-10 sowie zuletzt durch Art. 29 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

RiWert:
Richtlinie zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (Wertermittlungsrichtlinie) vom Januar 2018, Rundschreiben des Ministeriums des Inneren, für Sport und Infrastruktur vom 4. Juni 2008

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur-

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, Koblenz 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 05.02.2024) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte im Maßstab ca. 1 : 25.000

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte im Maßstab von ca. 1 : 1000

Anlage 4: Fotodokumentation der Ortsbesichtigung vom 18.01.2024

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

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

Fotodokumentation der Ortsbesichtigung vom 18.01.2024

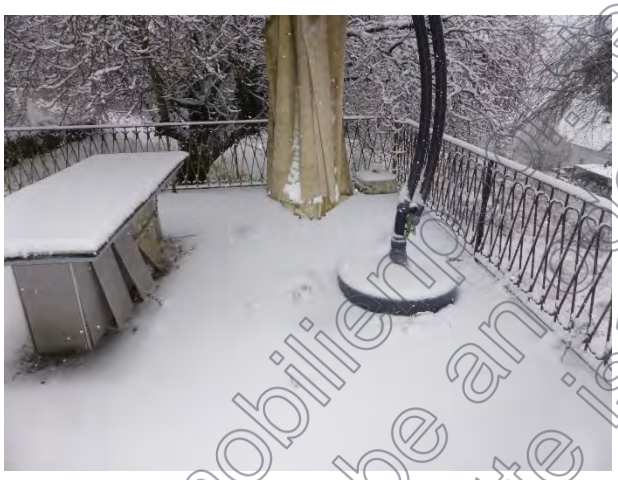
Lauterecken

„Auf Krämel 20“

Außenansicht

Doppelgarage

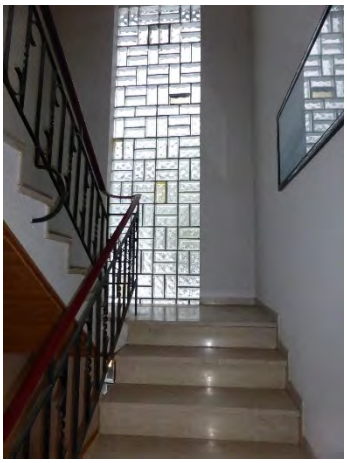
Terrasse



Haustür

Stromkasten KG

Treppenhaus KG zu EG



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

Kellerraum KG

Flur KG

Bad EG

Büro (als Schlafzimmer genutzt) EG

Wohnen EG

Essen EG

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

Flur EG

Wohnungseingangstür OG

Dachboden

Heizung KG

Eingangsüberdachung

Garten

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

Anlage 5 zu GU 79 040 / 2023

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Auf Krämel 20, 67742 Lauterecken

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
- ☒ örtlichem Aufmaß (18.01.2024)
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
- ☐ nach DIN 283
- ☐ nach DIN 277
- ☐ nach WoFlV
- ☐ nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Büro	1	+		1,00	3,870	0,000	4,450	0,000	17,22	1,00	17,22	17,22	
2	Wohnen/Essen	2	+		1,00	2,990	0,000	5,160	0,000	15,43	1,00	15,43	41,25	
3	Wohnen/Essen	2	+		1,00	3,860	0,000	6,690	0,000	25,82	1,00	25,82	41,25	
4	Küche	3	+		1,00	4,880	0,000	2,520	0,000	12,30	1,00	12,30	12,30	
5	Flur	4	+		1,00	1,240	0,000	0,340	0,000	0,42	1,00	0,42	6,67	
6	Flur	4	+		1,00	2,470	0,000	2,530	0,000	6,25	1,00	6,25	6,67	
7	Bad	5	+		1,00	2,240	0,000	2,800	0,000	6,27	1,00	6,27	6,27	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **83,71** **m²**

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **168,67** **m²**

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

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Auf Krämel 20, 67742 Lauterecken

Mieteinheit: Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus:
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
- ☐ nach DIN 283
- ☐ nach DIN 277
- ☐ nach WoFlV
- ☐ nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kinder 2	1	+		1,00	3,885	0,000	4,010	0,000	15,58	0,97	15,11	15,11	W01
2	Kind 2	2	+		1,00	2,760	0,000	3,885	0,000	10,72	0,97	10,40	10,40	W01
3	Eltern	3	+		1,00	3,885	0,000	4,675	0,000	18,16	0,97	17,62	17,62	W01
4	Kinder 1	4	+		1,00	3,010	0,000	4,885	0,000	14,70	0,97	14,26	14,26	W01
5	Kind 1	5	+		1,00	2,510	0,000	3,800	0,000	9,54	0,97	9,25	9,25	W01
6	Flur	6	+		1,00	1,015	0,000	3,010	0,000	3,06	0,97	2,97	9,86	W01
7	Balkon	7	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,300	0,000	5,425	0,000	7,05	0,25	1,76	1,76	W02
8	Flur	6	+		1,00	5,635	0,000	1,260	0,000	7,10	0,97	6,89	9,86	W01
9	Bad	9	+		1,00	1,760	0,000	2,385	0,000	4,20	0,97	4,07	4,07	W01
10	WC	10	+		1,00	1,135	0,000	2,385	0,000	2,71	0,97	2,63	2,63	W01

Summe Wohnfläche Mieteinheit **84,96** m²

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **168,67** m²

Erläuterung

W01	Wohnwertfaktor von 0,97 unter Berücksichtigung eines Putzabzuges gegenüber den Bauzeichnungen von 3%.
W02	Wohnwertfaktor von 0,25 für einen normal nutzbaren Balkon gemäß § 4 Nr. 4 WoFlV und § 8 Nr. 2 WMR i.V.m. Anlage zu § 9 WMR Nr. 2.

Von immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Zweifamilienhaus, Auf Krämel 20, 67742 Lauterecken

Die Berechnung erfolgt aus
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- ☒ Unterlagen des Liegenschaftskatasters

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	DG	+	1,00	11,880	9,650	a		114,64			
2	OG	+	1,00	11,880	9,650	a		114,64			
3	EG	+	1,00	11,880	9,650	a		114,64			
4	KG	+	1,00	11,880	9,650	a		114,64			
						Summe		**458,56**			**m²**
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt		**458,56**			**m²**

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

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Nebengebäude (Doppelgarage), Auf Krämel 20, 67742 Lauterecken

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
- ☒ örtlichem Aufmaß (18.01.2024)
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
- ☐ nach DIN 283
- ☐ nach DIN 277
- ☐ nach WoFlV
- ☐ nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Terrasse	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	6,260	0,000	5,830	0,000	36,50	0,25	9,13	10,06	W03
2	Terrasse	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,000	0,000	3,700	0,000	3,70	0,25	0,93	10,06	W03

Summe Wohnfläche Mieteinheit **10,06** m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **10,06** m²

Erläuterung

W03	Wohnwertfaktor von 0,25 für eine normal nutzbare Terrasse gemäß § 4 Nr. 4 WoFlV und § 8 Nr. 2 WMR i.V.m. Anlage zu § 9 WMR Nr. 2.

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Nebengebäude (Doppelgarage), Auf Krämel 20, 67742 Lauterecken

Die Berechnung erfolgt aus
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- ☒ Unterlagen des Liegenschaftskatasters

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	+	1,00	6,030	6,250	a		37,69			
						Summe		**37,69**			**m²**
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt		**37,69**			**m²**

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