

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AKTENZEICHEN

1 K 8/23

- anonymisiert -

Markus Höft, Dipl.-Ing. Architekt
Friedelhauser Straße 11, 66885 Altenglan
Tel: 06381 / 425 14 00, Fax: 06381 / 425 14 02
architekt.hoeft@online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 66871 Thallichtenberg

**Gemarkung 66871 Thallichtenberg, Grundbuch-Blatt 1288:
BV-Nr. 1: Flurstück Nr. 21/4,
Baumholderer Straße 18, Gebäude- und Freifläche zu 620 m²**

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft

**Xxx-Xxxxx XXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX**

- Antragstellerin -

gegen

**Xxxx XXXXXXX XXXXX-XXXXX
XXXXXXXXXXXXX XXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX**

- Antraggegner -

Dieses Gutachten
besteht aus insgesamt
59 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen:
**1-fach Auftraggeber
1-fach per E-Mail
1-fach Handakte**

Erstellungsdatum/
Stichtag:
1. September 2023

I. TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

-	Auftraggeber	Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel mit Beschluss vom 31.05.2023	
-	AZ Auftraggeber	AZ 1 K 8/23	
-	Bewertungsgegenstand	Gemarkung 66871 Thallichtenberg, Grundbuch-BI. 1288: BV-Nr. 1: Flurstück Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18, Gebäude- und Freifläche zu 620 m²	
-	Grundbuch Nr.	Gemarkung 66871 Thallichtenberg, Grundbuch-BI. 1288	
-	ALB und ALK vom	16. Juni 2023	
-	Stichtag d. Wertermittlung	1. September 2023	
-	Eigentümer	1.1 Xxx-Xxxxx Xxxxxxx XXXXXXXX XXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXX 1.2 Xxxx Xxxxxx Xxxxx-Xxxxx XXXXXXXXXXXXX Xxx. XX, XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX zu je 1/2 - Anteil	
-	Mieter	ehemals Eigennutzung, augenscheinlich aktuell im Leerstand	
-	Wohn- bzw. Nutzflächen	Wohnfläche	ca. 192,65 m²
-	Maßgebliches Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren	
-	Sachwert	Flurstück Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18	84.000,- €
-	Ertragswert	Flurstück Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18	88.000,- €
-	Anteiliger Bodenwert	Flurstück Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18	28.400,- €
-	Verkehrswert	Flurstück Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18	85.000,- €
-	Mängel und Schäden	Das Gebäude ist nach dem allgemeinen Eindruck in einem unterdurchschnittlichen, renovierungs- bedürftigen Zustand. Der Bau- und Unterhaltungs- Zustand ist nach oberflächlicher Begutachtung mit der Note 4 zu bewerten (Instandhaltungsstau, Reparatur- und Fertigstellungsaufwand). Das Objekt weist deutliche Gebrauchsspuren auf, es besteht Renovierungs- und Instandsetzungs-Bedarf.	

- Kurzbeschreibung des Objekts

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in nach Südwesten hin teilweise stark abfallendem Gelände in Hanglage. Das Grundstück hat eine unregelmäßige, verwinkelte Form. Das hangige Grundstück weist eine Höhendifferenz von ca. 4,00 m von der Erschließungsstraße zur hinteren Grundstücksgrenze auf.

Das Grundstück wurde mit einem Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise bebaut.

II. WICHTIGE ANMERKUNGEN

/.

III. INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS	6
2.	ZWECK DES GUTACHTENS.....	6
3.	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	6
4.	LITERATURVERWEIS	6
5.	ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	7
6.	LADUNGEN, ORTSBESICHTIGUNG	7
7.	DATEN UND FAKTEN.....	8
	7.1 Pläne des Objekts	8
	7.1.1 Umgebungskarten, Straßenpläne	8
	7.1.2 Lageplan M 1/1000	9
	7.1.3 Lageplan M 1/500	10
	7.1.4 Grundrisse, Schnitte, Ansichten (ohne Maßstab)*	11
	7.2 Allgemeine Wertverhältnisse	13
	7.3 Mikro- und Makrolage des Objekts.....	14
	7.3.1 Flurstück Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18, 66871 Thallichtenberg	14
	7.3.1.1 Postanschrift / Bevölkerung	14
	7.3.1.2 Amtsgericht	14
	7.3.1.3 Grundbuchamt	14
	7.3.1.4 Verwaltung	14
	7.3.1.5 Eigentümer.....	14
	7.3.1.6 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage	14
	7.3.1.7 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche	14
	7.3.1.8 Ausmaß der Beeinträchtigung durch Strassen- oder Bahnverkehr.....	15
	7.3.1.9 Einrichtungen des täglichen Bedarfs	15
	7.3.1.10 Grundstücksbeschreibung	15
	7.3.1.11 Grundbuchinhalte.....	16
	7.3.1.12 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten.....	16
	7.4 Beschreibung der Baulichkeiten	18
	7.4.1 Raumaufteilung / Nutzflächen / Umbauter Raum.....	22
	7.5 Restnutzungsdauer	23
8.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	25
	8.1 Bodenwert	25
	8.1.1 Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes.....	25
	8.1.2 Ermittlung des Bodenwertes	25
	8.2 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens	27
	8.3 Ermittlung des Ertragswertes	28
	8.3.1 Vermietbarkeit des Objektes	28
	8.3.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe.....	28
	8.3.3 Anzusetzende Mieten.....	28
	8.3.3.1 Datenquellen.....	28
	8.3.3.2 Herleitung der Miete.....	29
	8.3.4 Bewirtschaftungskosten	29
	8.3.5 Liegenschaftszins.....	31
	8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes	32
	8.3.7 Ertragswertberechnung.....	33
	8.4.1 Basiswerte zur Sachwertermittlung.....	34
	8.4.1.1 Einstufung nach NHK 2000.....	34
	8.4.1.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	36
	8.4.2 Ermittlung des Sachwertes	37
9.	ERGEBNIS DES GUTACHTENS.....	38
	9.1 Wertansätze	38
	9.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes	39
	9.3 Ergebnisse / Verkehrswert.....	39
10.	SCHLUSSERKLÄRUNG	40
11.	ANLAGEN / FOTOS	41

1. AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS

Das Gutachten über den Verkehrswert wurde beauftragt durch:

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel - AZ 1 K 8/23
mit Beschluss vom 31. Mai 2023.

2. ZWECK DES GUTACHTENS

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 66871 Thallichtenberg

Gemarkung 66871 Thallichtenberg, Grundbuch-Blatt 1288:

BV-Nr. 1: Flurstück Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18, Gebäude- und Freifläche zu 620 m²

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Xxx-Xxxxx Xxxxxxx, Xxxxxxxx Xxxxx XX, XXXXX Xxxxxxxx

- Antragstellerin -

gegen

Xxxx Xxxxx Xxxxx-Xxxxx, XXXXXXXXXXXXX Xxx. XX, XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX - Antragsgegner -

3. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

Grundlagen des Gutachtens sind:

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Kusel mit Beschluss vom 31.05.2023 schriftlich erteilten Auftrag
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.06.2023
- die vom Sachverständigen am 30.06.2023 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Kubaturen und Flächen.
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen betreffend, im Belegenheitsgebiet
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) und der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 16.06.2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 16.06.2023
- Sofern weitere Verzeichnisse Verwendung fanden, sind diese im Gutachten genannt

4. LITERATURVERWEIS

Dr. H.O. Sprengnetter	- Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Ross – Brachmann	- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
Kleiber / Simon	- Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind. Abweichungen hiervon sind der Gebäudebeschreibung zu entnehmen.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

6. LADUNGEN, ORTSBESICHTIGUNG

Mit Schreiben vom 13. Juni 2023 wurden der Antragsgegner, die Antragstellerin sowie deren Prozessbevollmächtigte vom geplanten Ortstermin am 30. Juni 2023 in Kenntnis gesetzt.

Mit Schreiben vom 15.06.2023 teilte die Rechtsanwältin der Antragstellerin mit, dass diese am Besichtigungstermin teilnehmen wird.

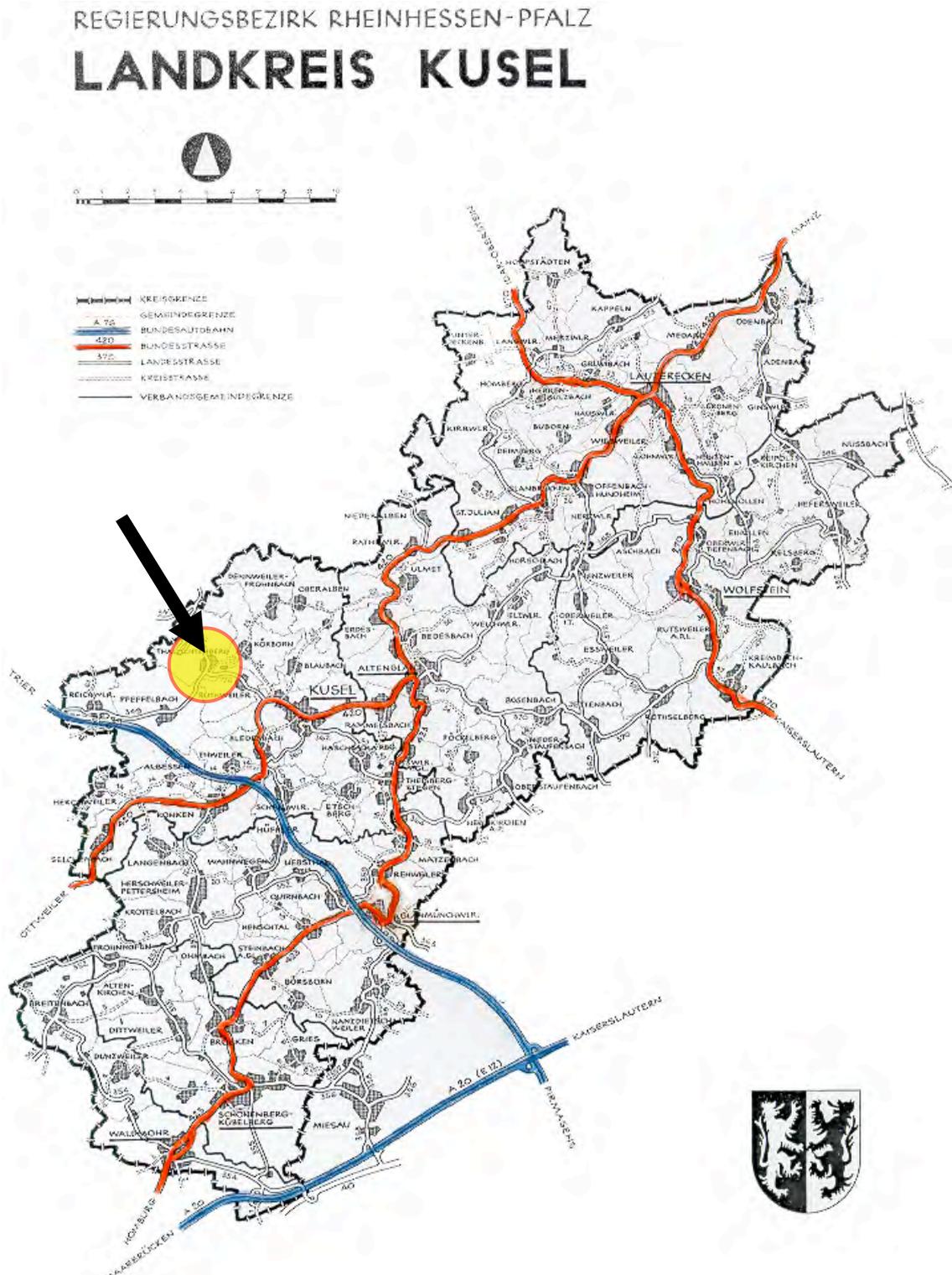
Die Antragstellerin sowie eine namentlich nicht bekannte Begleitperson waren zum Termin anwesend, der Zutritt wurde gewährt, das Objekt konnte von Innen und Außen vollständig besichtigt werden. Der Antragsgegner oder dessen Vertreter waren zum Termin nicht anwesend.

Die Antragstellerin sowie der Antragsgegner wurden im Anschreiben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Nichtgewährung des Zugangs zum Objekt die Schätzung aufgrund Außenbesichtigung erfolgen wird und Einwendungen, die die Innenausstattung betreffen, im Nachhinein nicht mehr erhoben werden können.

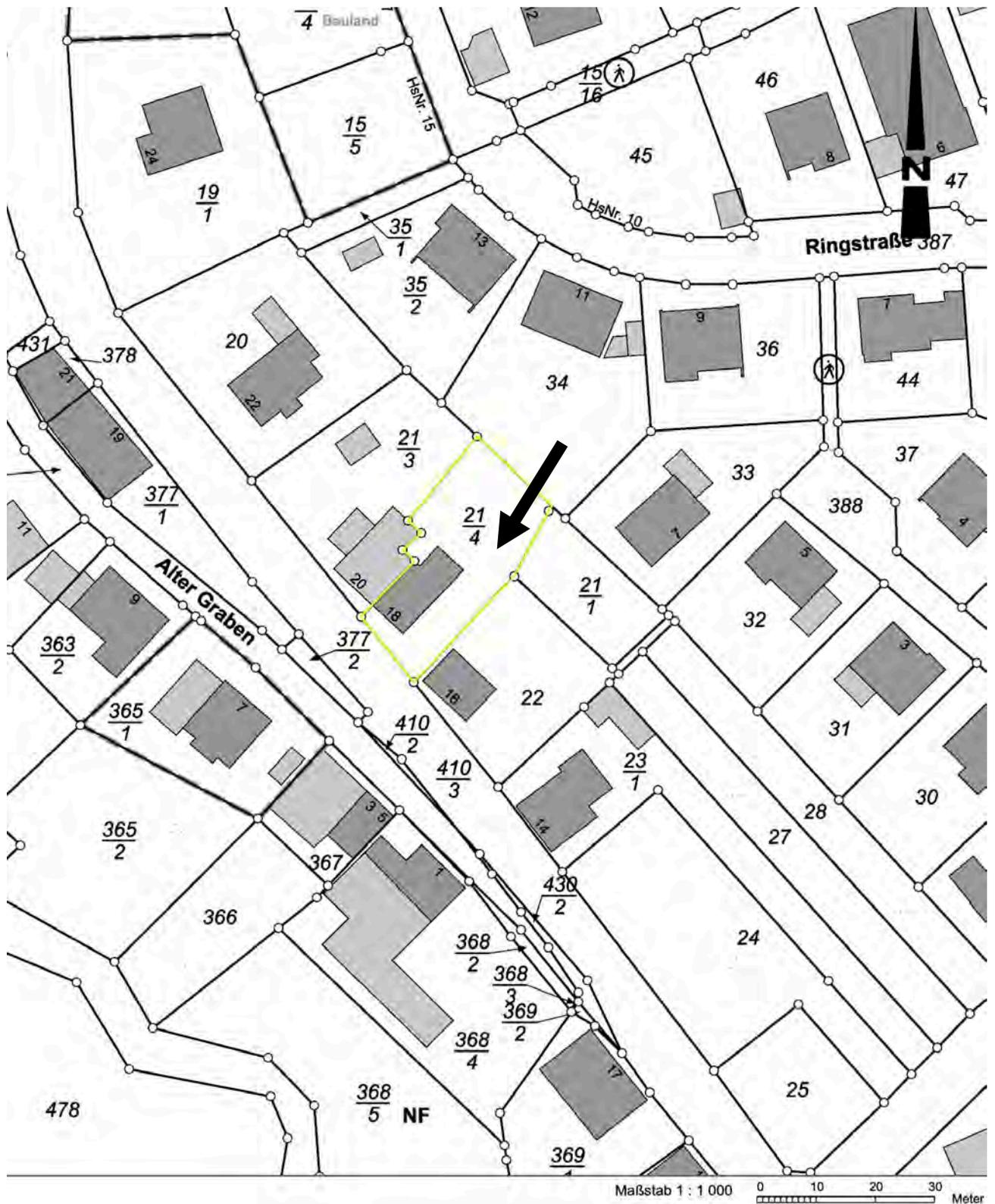
7. DATEN UND FAKTEN

7.1 Pläne des Objekts

7.1.1 Umgebungskarten, Straßenpläne



7.1.2 Lageplan M 1/1000

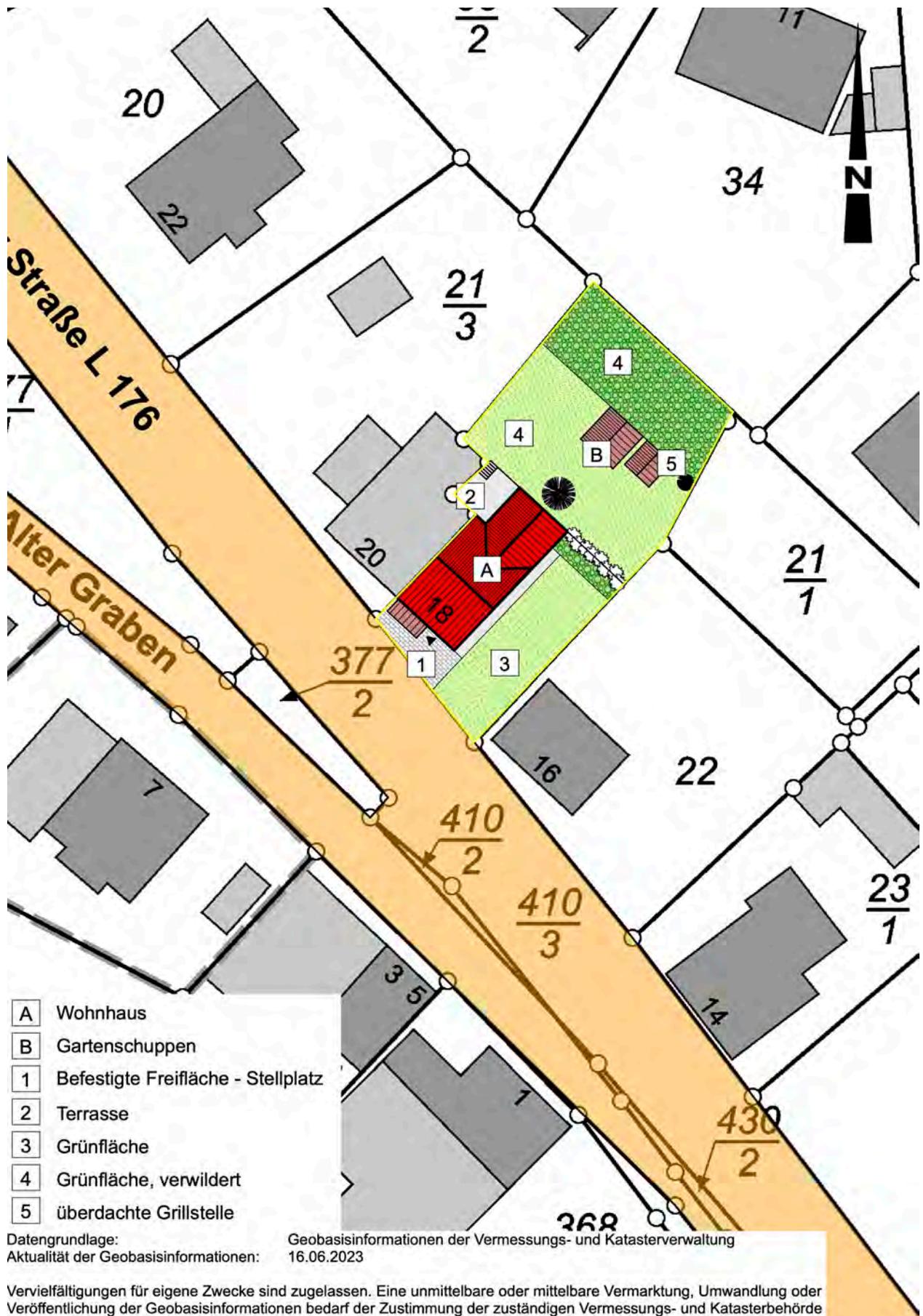


Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Aktualität der Geobasisinformationen: 16.06.2023

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

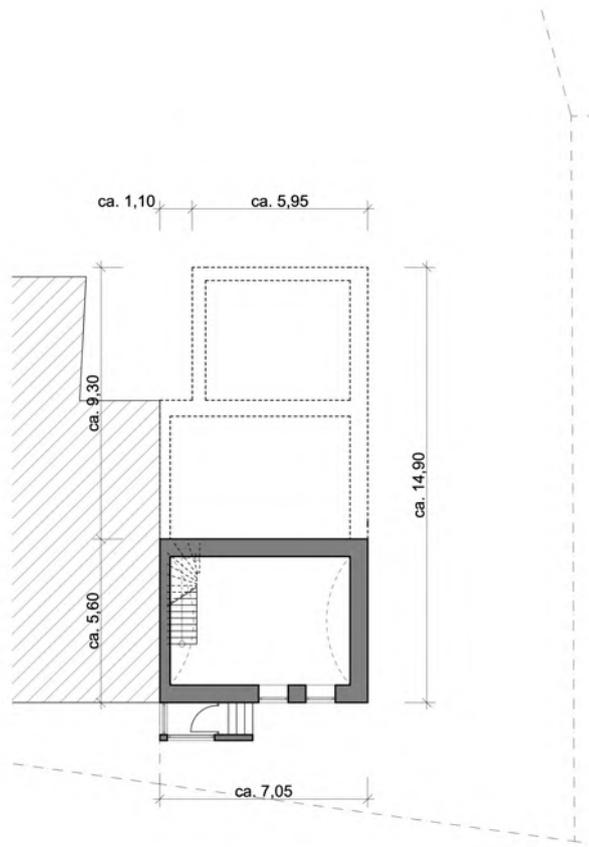
(Pfeil bezeichnet Lage des Objektes)

7.1.3 Lageplan M 1/500

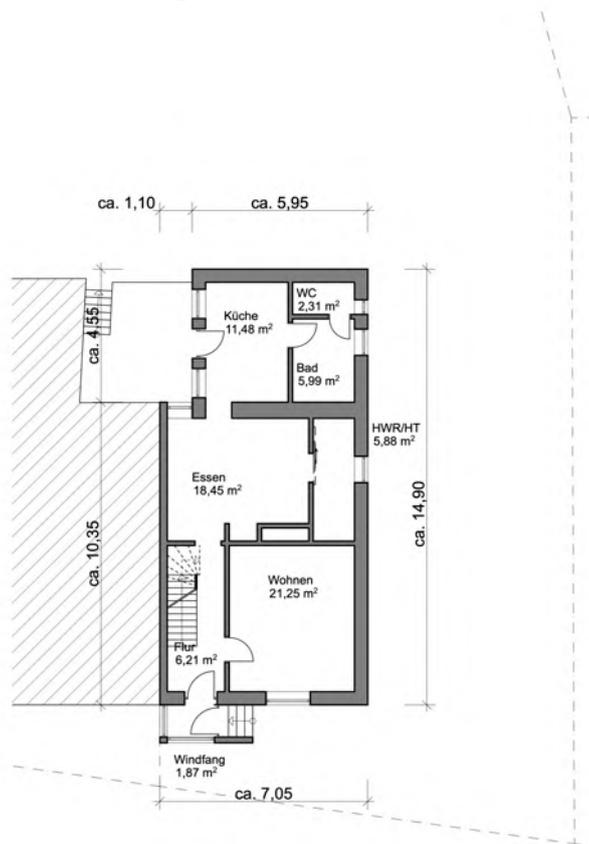


7.1.4 Grundrisse, Schnitte, Ansichten (ohne Maßstab)*

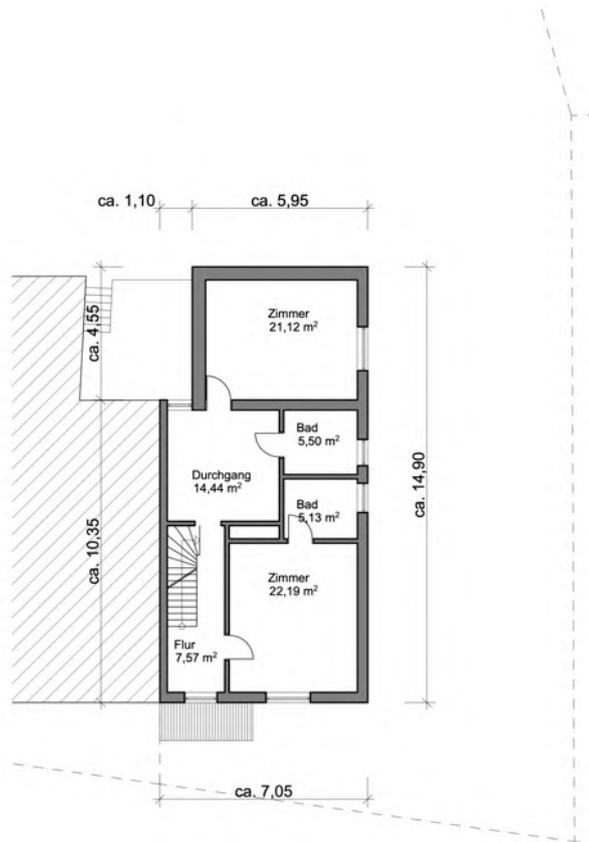
Grundriss Kellergeschoss*



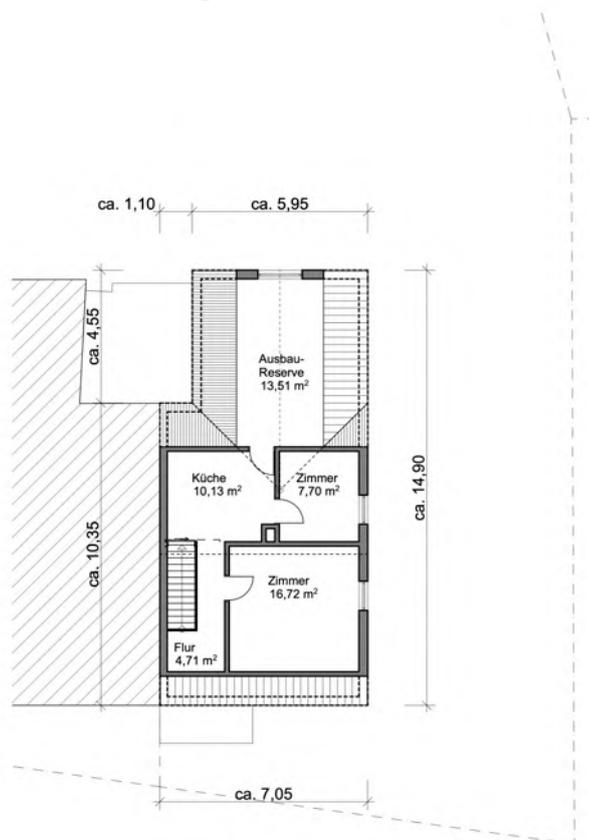
Grundriss Erdgeschoss*



Grundriss Obergeschoss*



Grundriss Dachgeschoss*



* Die Darstellung des Objekts beruht auf der Ortsbesichtigung und einem überschlägigen Aufmaß. Abweichungen von den tatsächlichen Abmessungen sind möglich. Die hier dargestellten Zeichnungen sind daher ohne Gewähr.

7.2 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke.

Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände.

Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur.

Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.

7.3 Mikro- und Makrolage des Objekts

7.3.1 Flurstück Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18, 66871 Thallichtenberg

7.3.1.1 Postanschrift / Bevölkerung

Baumholderer Straße 18, 66871 Thallichtenberg
Einwohner: ca. 546 (Stand 31.12.2022)

7.3.1.2 Amtsgericht

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel

7.3.1.3 Grundbuchamt

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel

7.3.1.4 Verwaltung

Landkreis Kusel, Kreisverwaltung
Trierer Straße 49-51, 66869 Kusel
Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan, Verbandsgemeindeverwaltung
Marktplatz 1, 66869 Kusel

7.3.1.5 Eigentümer

Eigentümer der Grundstücke sind lt. Grundbuch zum Stichtag folgende Personen:

Gemarkung 66871 Thallichtenberg, Grundbuch-Blatt 1288, BV-Nr. 1: Flurst. Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18, Gebäude- u. Freifl. zu 620 m²

1.1 Xxx-Xxxxx Xxxxxxx, geb. am XX.XX.XXXX

1.2 Xxx Xxxxx Xxxxx Xxxxx, geb. am XX.XX.XXXX
zu je 1/2 - Anteil

7.3.1.6 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage

Die bebaute Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen. Störendes Gewerbe ist im direkten Umfeld nicht gegeben. Das betreffende Gebiet ist als noch durchschnittliche Wohnlage und als noch durchschnittliche Geschäftslage zu beurteilen.

7.3.1.7 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche

Das Grundstück liegt im Siedlungsbereich von Thallichtenberg innerhalb des zusammenhängenden Ortsbereiches nahe des Ortsausgangs an der Landesstraße (L 176).

7.3.1.8 Ausmaß der Beeinträchtigung durch Strassen- oder Bahnverkehr

Keine Beeinträchtigungen durch Bahnverkehr, jedoch direkt an der Verbindungsstraße Kusel-Baumholder (Landesstraße L 176) gelegen, daher sind durchschnittliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vorhanden.

7.3.1.9 Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Entfernungen :	Zur Ortsmitte Thallichtenberg ca. 300 m
Verkehrsanbindung:	Lage an der L 176, Autobahn in ca. 5 km (A62), Anschlussstelle Reichweiler
Entfernungen:	Nach Kusel ca. 5 km
	Nach Kaiserslautern ca. 35 km
	Nach Saarbrücken ca. 60 km
Schulwesen :	Kindergarten und Grundschule in Pfeffelbach, Realschule Plus und Gymnasium sowie berufsbildende Schule in Kusel
Täglicher Bedarf :	Lebensmittelläden mit Fleisch- und Backwaren, Gaststätten sowie Supermärkte in Kusel vorhanden
Gehobener Bedarf :	einzelne Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende im Ort, Banken, Verwaltung, Freiberufler, Ärzte und Apotheke in Kusel vorhanden

7.3.1.10 Grundstücksbeschreibung

Gemarkung 66871 Thallichtenberg, Grundbuch-Blatt 1288, BV-Nr. 1:

Flurst. Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18, Gebäude- u. Freifl. zu 620 m²

Topographie und Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in nach Südwesten hin teilweise stark abfallendem Gelände in Hanglage. Das Grundstück hat eine unregelmäßige, verwinkelte Form. Das hangige Grundstück weist eine Höhendifferenz von ca. 4,00 m von der Erschließungsstraße zur hinteren Grundstücksgrenze auf.

Mittlere Breite : ca. 17,00 (14,00 - 20,00) m

Mittlere Tiefe : ca. 37,00 (36,00 - 38,00) m

Angaben aus dem Liegenschaftsbuch

Fläche: 620 m²

Tatsächliche Nutzung: 620 m² Wohnbaufläche

Hinweise z. Flurst.: Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung zum angrenzenden Flurstück 21/3 mit deckungsgleichem Anbau an das angrenzende Wohnhaus (Doppelhaus, vermutlich ehemals zusammengehörende Gebäude). Ansonsten allseitig ausreichender Grenzabstand vorhanden. Gehrechte für angrenzende Flurstücke 21/1 und 21/3 (siehe Grundbuchinhalte), darüber hinaus keine weiteren nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Die Bodenqualität ist als normal tragfähiger Baugrund einzustufen. Grundwasserschäden oder Altlasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt; Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Öffentliche Erschließung

Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Straßenausbau, Abwasser, Zuwasser) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Die Erschließungsstraße ist voll ausgebaut. Es wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde nicht bekannt.

Es handelt sich bei dem Objekt um ein Grundstück, welches in seinen Grenzen bekannt und seinen Abmaßen belegt ist.

7.3.1.11 Grundbuchinhalte

Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 5 FSt. 21/1 der Gemarkung Thallichtenberg. Gemäß Bewilligung vom 24.04.2018 (Ur-Nr. 637/2018, Notar Dr. Markus Stuppi in Landstuhl) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 15.09.2018 und hier übertragen am 21.01.2020

Wertbeeinflussung durch die Eintragung, geschätzter Ansatz der Grundstückswertminderung 1.000,00 €

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 5 FSt. 21/3 der Gemarkung Thallichtenberg. Gemäß Bewilligung vom 12.07.2019 (Ur-Nr. 832/2019, Notarin Daniela Seltenreich in Idar-Oberstein) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 21.01.2020

Wertbeeinflussung durch die Eintragung, geschätzter Ansatz der Grundstückswertminderung 1.000,00 €

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kusel, 1 K 8/23); Eingetragen am 31.05.2023

Keine Wertbeeinflussung, daher ohne Ansatz

Weitere wertbeeinflussende Rechte in Abteilung II des Grundbuchs bestehen nicht.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

7.3.1.12 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten

Straßenart: Die Erschließungsstraße („Baumholderer Straße“, Landesstraße L 176) weist ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen, mit überwiegender Durchgangsverkehr auf. Die Baumholderer Straße ist voll ausgebaut (breite Fahrbahn, Asphaltbelag) mit beidseitig Gehwegen.

Lasten und Rechte:	Siehe Grundbucheintragungen, sonstige - evtl. vorhandene - eingetragene (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Bestehen nicht
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Bestehen nicht
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemischte Bauflächen (M)
Festsetzungen im Bebauungsplan :	Die Bewertungsobjekte liegen nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach den Festsetzungen des § 34 BauGB.

Zusammenfassung:

1. § 5 BauGB Festlegungen im Flächen-Nutzungsplan nach §5 Bau NVO:
Gemischte Bauflächen, (M)
2. § 34 BauGB Die Bewertungsobjekte liegen nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach den Festsetzungen des § 34 BauGB.
3. Entsorgung öffentliche Abwasserlage, öffentliche Abfallbeseitigung
4. Versorgung Trinkwasser, Elektrizität, Telefon
5. Straßenart (z. B. Bundes-, Land-, Gemeindestraße) Landesstraße, „Baumholderer Straße L 176“
6. Schutzbereiche Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Schutzbereich einer Landesstraße
7. Einsicht Bauakte Bauunterlagen konnten nicht ermittelt werden
8. Auskunft aus Altlastenkataster Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Altlasten-Verdachtsfläche eingetragen
9. Mietspiegel Für die Gemeinde gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.
10. Ortssatzungen Ortssatzungen sind für den betreffenden Bereich nicht vorhanden

7.4 Beschreibung der Baulichkeiten

Art des Gebäudes

Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise. Einseitige Grenzbebauung zum angrenzenden Wohnhaus. 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss, teilweise unterkellert.

Baujahr

Errichtet: geschätzt: vor 1900, Modernisierungen in den 1990er Jahren und zwischen 2019-2020

Ausführung und Ausstattung

- Konstruktionsart : Massivbauweise
- Fundamente : baujahresgemäß vermutlich Mauerwerk, war bei der Besichtigung nicht einsehbar.
- Umfassungswände : Kellerwände in Mauerwerk, Erdgeschoss- und Obergeschosswände in Mauerwerk
- Innenwände : Mauerwerk, nachträgliche Ausbauten unbekannt.
- Geschossdecken : Decke über Keller als Gewölbedecke, restliche Decken vermutlich als Holzbalkendecke. Fußbodenaufbauten unbekannt.
- Dachkonstruktion : Holzkonstruktion, Sparren-Pfetten-Dach in zimmermannsmäßiger Ausführung über dem Vorderhaus
- Dachform : allseitig geneigtes Sattel, Neigung ca. 45°, ohne Kniestock
- Dacheindeckung : ältere Tonziegel-Deckung, als Falzziegel, ziegelrot, Kehlen mit Zinkblech, veraltete Dachflächenfenster.
- Dachrinnen, Fallrohre: Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, teilweise mit Anstrich, teilweise schadhaft.
- Außenansicht : Putzflächen als Kratzputz mit Anstrich, Farbton weiß bzw. beige, teilweise auch ohne Anstrich, Sockelflächen braun abgesetzt.
- Fenster / Türen : Hauptsächlich ältere Kunststoff-Fensterelemente (> 30 Jahre), weiß, mit Isolierverglasung, einzelne Fensterelemente erneuert (2005-2007), Windfang mit Holzfenstern (1988), braun. Fenster im OG und Fenster zur Straße mit Kunststoff-Rollläden. Außenfensterbänke aus Beton-Werkstein.
Stark erneuerungsbedürftige Dachfenster im Dachgeschoss.
Alte Hauseingangstür am Windfang aus Holz mit Glaseinsatz (Isolierglas), historische Haustür zwischen Windfang und Flur.
Einfache glatte Innentüren mit Holz-Umfassungszargen. Einfache Schiebetüren mit Glaseinsatz zum Hauswirtschaftsraum im EG und zum Dachgeschoss.
- Bodenbeläge, Wände und Decken : Böden hauptsächlich als Laminatbeläge, größtenteils unfachmännisch verlegt, Bäder mit Fliesenbelag, 1 Bad im OG mit PVC-Belag.
Wandflächen hauptsächlich verputzt mit Tapeten und Anstrich, einzelne Wände mit Paneelschalung (Esszimmer EG). Bäder halbhoch gefliest, Duschbad im OG ohne Fliesen.

Decken verputzt (vermutlich verputzte Schilfmatten) mit Tapeten und Anstrich, Küche und Bad im EG sowie Windfang mit Holzschalung (Nut- und Feder). Bad im OG mit Paneelschalung.

Elektroinstallation : einfacher Standard, ca. 1970er Jahre

Sanitäre Installation : einfacher Standard, 1 Bad im EG mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und abgeteiltem WC, 1 Bad im OG mit Badewanne, Waschtisch und WC, 1 Bad im OG mit Dusche und WC

Heizung : neuwertige Gas-Zentralheizung mit Plattenheizkörpern, neuer Edelstahl-Außenkamin.

Besondere Einrichtungen : alter Grundofen, Betriebserlaubnis nach Aussage der Antragstellerin erloschen, Kamin beschädigt. Ohne Wertansatz
Einbauküche im Erdgeschoss, altersbedingt ohne Wertansatz

Besondere Bauteile : keine

Belichtung und Besonnung : allseitig ausreichend. Terrasse vom Nachbarhaus direkt einsehbar.

Raumaufteilung : Dachgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Flur, Ausbaureserve (geplantes Zimmer)
Obergeschoss: 2 Zimmer, Durchgangszimmer, Flur, Bad/WC, Dusche/WC
Erdgeschoss: Windfang, Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad/WC, Hauswirtschaftsraum, Terrasse
Kellergeschoss: Keller

Äußere Gestaltung : einfaches Wohnhaus mit rückseitigem Anbau

Miete : unbekannt, ehemals Eigennutzung, augenscheinlich aktuell im Leerstand

Vermietbarkeit/
Nachfrage : Eine Vermietbarkeit erscheint unter Ansetzung einer für das Objekt (Lage, Ausstattung, Zustand) angemessenen Miete grundsätzlich möglich, die Nachfrage ist unter den regionalen Gegebenheiten jedoch als eher gering zu beurteilen.

Bauschäden und Baumängel
(Soweit augenscheinlich zu beurteilen) : Gesamtbeurteilung
Das Gebäude ist nach dem allgemeinen Eindruck in einem im Allgemeinen unterdurchschnittlichen, renovierungsbedürftigen Zustand. Der Bau- und Unterhaltungs-Zustand ist nach oberflächlicher Begutachtung mit der Note 4 zu bewerten (Instandhaltungsstau, Reparatur- und Fertigstellungsaufwand). Das Objekt weist deutliche Gebrauchsspuren auf, es besteht Renovierungs- und Instandsetzungs-Bedarf.
Fassadenflächen weisen teilweise deutliche Putzschäden in Form von Abplatzungen und Rissbildungen auf. Diese sind Instand zu setzen.
Fenster und Türen sind überaltert und aus energetischer Sicht zu ersetzen.
Der ursprüngliche Kamin ist beschädigt und im Dachbereich undicht. Hierdurch resultieren Feuchteschäden im Dach- und Obergeschoss.
Im Dachbereich gibt es sichtbare Undichtigkeiten sowie verschobene Ziegel. Die Dachflächen sind nicht, unzureichend oder nicht

fachmännisch gedämmt (falsches Material, fehlende Dampfsperre).
 Kelleraußenwände sind feucht, vermutlich aufgrund von Hangwasser und der baujahrestypisch fehlenden Abdichtung.
 Bodenbeläge wurden größtenteils unfachmännisch verlegt, sind daher kurzfristig zu ersetzen.
 Holz- und Fassadenflächen sind malermäßig zu überarbeiten.
 Entwässerungsleitungen wurden teilweise auf der Außenwand, im Außenbereich verlegt.
 Ein Energiebedarfsausweis liegt nicht vor.
 Die Außenanlagen befinden sich größtenteils in einem vernachlässigten Zustand (Unkrautwuchs).
 Diese Aufstellung von Bauschäden und Baumängeln erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage ist die oberflächliche Besichtigung, zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Es wird daher empfohlen bezüglich der Kosten für Bauschadens-Beseitigungen und Modernisierungserfordernisse eine vertiefende Untersuchung und darauf basierende Kostenermittlung erstellen zu lassen.

Wertbeeinflussung durch Bauschäden und Baumängel:

Mangel / Schaden		Bewertung / Wertminderung
- Außen-Holzbauteile / Fassadenarbeiten	<i>geschätzt</i>	-12.000,00 €
- Renovierung des Innenbereichs (über reine Schönheitsreparaturen* hinausgehend)	<i>geschätzt</i>	-8.500,00 €
- Abdichtungsarbeiten und Schimmelsanierung am Kamin	<i>geschätzt</i>	-4.500,00 €
- Dämmung Dachbereich	<i>geschätzt</i>	-9.000,00 €
- Allgemeine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	<i>geschätzt</i>	-5.500,00 €
	Summe	-39.500,00 €

*) Die Renovierungs- und Instandsetzungskosten für den Innenbereich („Schönheits-Reparaturen“) werden im Rahmen der Wertermittlung separat berechnet.

ANMERKUNG :

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen wurden nur in soweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können hiervon Abweichungen auftreten, welche jedoch im Bezug auf die Wertermittlung nicht werterheblich sind. Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im wesentlichen aus der Fotodokumentation und der vorangegangenen Beschreibung.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Die Dachkonstruktion war teilweise nicht einsehbar.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solche Schädlinge zu erheben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der vorhandenen technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallationen etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, das sich diese Anlagen in einem funktionsfähigen Zustand befinden oder mit geringen Mitteln aus der Instandhaltungsrücklage in funktionsfähigen Zustand versetzt werden können. Gegenteiliges ist der Baubeschreibung zu entnehmen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wird vorausgesetzt, die Bauakte konnte jedoch nicht ermittelt werden. Die Übereinstimmung der ausgeführten baulichen Anlagen mit dieser Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird bei dieser Wertermittlung vorausgesetzt. Ein Energie-Bedarfsausweis liegt nicht vor.

7.4.1 Raumaufteilung / Nutzflächen / Umbauter Raum

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach WoFIV aus vorliegenden Plänen (nach aus Planunterlagen in CAD ermittelten Fertigmaßen)

		Wohnfläche		Nutzfläche
Kellergeschoss	Keller		ca.	24,00 m ²
		Summe	ca. 0,00 m²	24,00 m²
Erdgeschoss	Windfang		ca.	1,87 m ²
	Flur		ca.	6,21 m ²
	Wohnzimmer		ca.	21,25 m ²
	Esszimmer		ca.	18,45 m ²
	Hauswirtschaft		ca.	5,88 m ²
	Küche		ca.	11,48 m ²
	Bad/WC		ca.	8,30 m ²
	Terrasse 25 %		ca.	4,00 m ²
		Summe	ca. 77,44 m²	0,00 m²
Obergeschoss	Flur		ca.	7,57 m ²
	Zimmer 1		ca.	22,19 m ²
	Durchgangszimmer		ca.	14,44 m ²
	Bad/WC		ca.	5,50 m ²
	Dusche/WC		ca.	5,13 m ²
	Zimmer 2		ca.	21,12 m ²
		Summe	ca. 75,95 m²	0,00 m²
Dachgeschoss	Zimmer 1 *		ca.	16,72 m ²
	Flur		ca.	4,71 m ²
	Küche		ca.	10,13 m ²
	Zimmer 2 *		ca.	7,70 m ²
	Ausbaureserve **			ca.
	Summe	ca. 39,26 m²	13,51 m²	

* Dachschrägen berücksichtigt

** aufgrund fehlendem Ausbau keine Wohnfläche

Gesamt- Wohn- bzw. Nutzfläche	ca.	192,65 m²	37,51 m²
--------------------------------------	------------	-----------------------------	----------------------------

Berechnung der Brutto-Geschossfläche und des umbauten Raumes nach DIN277 aus vorliegenden Plänen

	BGF	x	h	=	BRI
Wohnhaus	KG	39,48	x	2,300	= 90,80 m ³
	EG	100,04	x	2,800	= 280,11 m ³
	OG	100,04	x	2,800	= 280,11 m ³
	DG	72,97	x	5,150 / 2	= 187,89 m ³
		23,18	x	3,000 / 2	= 34,77 m ³
	335,71 m²				873,69 m³
	Brutto-Geschossfläche BGF, gesamt				335,71 m²
	Umbauter Raum BRI, gesamt:				873,69 m³

7.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch (wirtschaftlich) genutzt werden kann. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen, ist dies nach § 16 Abs.4 Satz 3 WertV zu berücksichtigen ¹, d.h. die Restnutzungsdauer ist insoweit zu vermindern, sofern nicht bei der Wertermittlung von einem fiktiv instandgesetzten oder modernisierten Gebäude ausgegangen wird.

Die Restnutzungsdauer bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist (künstliche Verjüngung), hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, den der Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung einsehen konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die „technische“, sondern vielmehr um die sog. „wirtschaftliche“ Nutzungsdauer handelt. ²

Als übliche durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ³weist die Fachliteratur folgende Daten auf: ⁴

Gebäudetyp	Gesamtnutzungsdauer (GND) laut Literatur	Standardstufe gem. Ermittlung (vgl. 8.4.1.1)	Anzusetzende Gesamtnutzungsdauer
Wohnhaus, Massivbauweise	60-80 Jahre	2	70 Jahre

Sensitivitätsanalysen in der einschlägigen Fachliteratur zeigen, dass hierbei Varianzen von keiner erheblichen Bedeutung sind.

¹ Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich

² vgl. RdErl. des Bundesministerium für Bauwesen vom 12.10.1993 (BAnz Nr.199; 1993,9630)

³ die zur Ermittlung der üblichen Gesamtnutzungsdauer Ermittlung der Standardstufe siehe Sachwertermittlung

⁴ z.B. Kleiber, WertV98, 5.Aufl.1999, Bundesanzeiger Verlag ; hier S.343 Abb. 76

Berücksichtigung der Modernisierung nach der Punktrastermethode:

Modernisierungselemente, typische Fälle (Für Maßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre)	Punkte max.	Ansatz
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung / Einbau von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl:	20	3

Anzusetzende (modifizierte, wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Gebäudetyp	Ursprüngliches Baujahr		
A - Wohnhaus, Massivbauweise	um 1900		
	RND	GND	relative RND
Relative RND (%) = RND / GND	0	70	0 %
	Gebäudealter	GND	relatives Gebäudealter
Rel. Gebäudealter (%) = Gebäudealter / GND	> 100	70	> 100 %
	Modern.-Punkte	relative RND	
modifizierte relative RND (%) gemäß Modell Sprengnetter, Tabellenwert	3	24 %	
	(ggf. modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	17 Jahre	
	fiktives Baujahr	1970	

8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert⁵

8.1.1 Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre an Hand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Baulandpreisniveaus vergleichbarer Gebiete ermittelt und in eine Richtwertkarte eingetragen.

Für baureife Grundstücke sind in der Regel sämtliche Erschließungskosten und andere in Betracht kommende Beiträge im Bodenrichtwert enthalten.

8.1.2 Ermittlung des Bodenwertes

Vergleichsfälle : Die Kaufpreissammlung enthält lt. Anfrage beim Gutachterausschuss keine Vergleichspreise von Verkäufen gleichwertiger Grundstücke in der näheren Umgebung.

Der Bodenrichtwert beträgt im betreffenden Gebiet in 66871 Thallichtenberg zum Stichtag 01.01.2022:

für gemischte Bauflächen in noch durchschnittlicher Lage:

50,00 EUR/m² Grundstücksfläche
(inklusive Erschließungskosten)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Bodenrichtwert abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale der Bodengrundstücke wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (WS 01. September 2023) wie folgt ermittelt:

⁵ § 196 Bau GB

wertbeeinflussende Merkmale:

- beitrags- und abgaberechtl. Situation : erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße : 620 m², durchschnittliche Größe, geringfügige Abweichung z. Richtwert-Grundstück (750 m²)
- Grundstücksform : leicht unregelmäßige Form, noch günstiger Zuschnitt, im hinteren Teil hangiges Grundstück
- bauliche Ausnutzbarkeit : bedingt erweiterbar
- Grundstücksnutzung: Wohnen

Merkmal	Beschreibung	Faktor
<i>Wertkorrektur</i>	<i>Abweichung zum Richtwert-Grundstück</i>	
Grundstücksgröße	620 m ² , durchschnittliche Größe	1,02
Geländeneigung	hangiges Gelände	0,96
Grundstücksform	günstiger Zuschnitt	1,00
	Summe	0,9792
	gerundet	0,98

Bodenwertermittlung:

Bodenwert (Wohnbaufläche, der Bebauung zugeordnet) 620,00 m² a 50,00 €/m² = 31.000,00 €

Zwischensumme = 31.000,00 €

Korrekturfaktor (vgl. Tabelle Wertbeeinflussende Merkmale) = 0,98

Zwischensumme = 30.380,00 €

gerundet = 30.400,00 €

Bodenwert (Restgrundstück, 1/6 BoRiWe der Wohnbaufläche) 0,00 m² a 8,33 €/m² = 0,00 €

Zwischensumme = 0,00 €

Korrekturfaktor (vgl. Tabelle Wertbeeinflussende Merkmale) = 0,98

Zwischensumme = 0,00 €

gerundet = 0,00 €

Summe = 30.400,00 €

Sonstige Wertbeeinflussende Merkmale:

- Wegerecht (Gehrecht) für die Eigentümer des Flurstücks 21/1 - 1.000,00 €
- Wegerecht (Gehrecht) für die Eigentümer des Flurstücks 21/3 - 1.000,00 €

Bodenwert = 28.400,00 €

8.2 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

Grundsätzliches

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor :

das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

a) Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihrem Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend bestimmt sind. Das Vergleichswert-Verfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentums-Wohnungen bebaut sind.

b) Ertragswertverfahren

Der Ertragswert stellt den wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks dar und wird durch Feststellung des jährlichen Reinertrages, welcher kapitalisiert wird, ermittelt. Die Veralterung, wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie der Bodenwertanteil sind zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei:

Mietwohngrundstücken, d.h. Grundstücken, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen, gemischt genutzten Grundstücken, d.h. Grundstücken, die teils Wohn-, teils anderen gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, sowie Geschäftsgrundstücken.

c) Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäuden Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag – d.h. die wirtschaftliche Verwendbarkeit oder Rentabilität – ankommt, und der Substanzwert von vordergründiger Bedeutung ist.

Bemerkung:

Das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18, 66871 Thallichtenberg, stellt im Sinne der ImmoWertV. grundsätzlich ein Sachwertobjekt dar. Daher wird zur Ermittlung des Verkehrswerts das Sachwertverfahren angewandt. Anschließend wird das Ergebnis zur Stützung mit dem Ertragswertverfahren auf Plausibilität überprüft.

Die Ergebnisse werden aufgrund des sachwertorientierten Objekttyps anschließend im Verhältnis 3/1 (SW/EW) gewichtet.

8.3 Ermittlung des Ertragswertes

8.3.1 Vermietbarkeit des Objektes

Die Vermietung des Objektes scheint für solche Objekte, mit dem Zustand des Objektes angemessenen Mieten, grundsätzlich gegeben zu sein. Räumlichkeiten sind ausreichend vorhanden.

8.3.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Für die weitere Wertermittlung wird jedoch ein ordnungsgemäßer und nutzbarer Erhaltungszustand unterstellt. Abweichungen hiervon (vgl. Baubeschreibungen) werden als Wertminderung infolge Baumängeln und Bauschäden bzw. Instandsetzungskosten in Abzug gebracht.

8.3.3 Anzusetzende Mieten

8.3.3.1 Datenquellen

Die vom Unterzeichner zu berücksichtigenden Daten stammen aus folgenden Quellen:

1. Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger
2. Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
3. Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar
4. RDM- und VDM – Preisspiegel
5. Datenerhebung im Internet

Auf Grund der zuvor genannten Datenquellen ist es gesichert, dass das dem Unterzeichner zur Verfügung stehende Datenmaterial einen repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die herangezogenen Vergleichsobjekte entsprechen zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

So ergeben sich folgende Faktoren:

- Unzensierter Informationsfluss aus einer Vielzahl von Informationsquellen
- Auswahl der Objekte angemessen verteilt über die letzten vier Jahre
- Auswahl von Werten, die anderen Vergleichsdaten nicht widersprechen
- Auswahl eines geeigneten Verhältnisses von Bestands- und Neumieten nach einem auf Erfahrungswerten basierendem Verteilungsschlüssel

welche eine Garantie für einen repräsentativen Querschnitt bilden⁶.

⁶ BayOLG vom 23.7.1987 RE-Miet 2/87:

„Die den Sachverständigen auszeichnende besondere Sachkunde auf einem bestimmten Gebiet erwirbt sich dieser einmal durch eine entsprechende Ausbildung und zum anderen durch Berufserfahrung. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG, kommt der Berufserfahrung des Sachverständigen besondere Bedeutung zu. Im Vordergrund steht nämlich die Verarbeitung von Erfahrungswerten. Der Sachverständige muss bezüglich der in Frage stehenden Mietentgelte der betreffenden Gemeinde über einen Erfahrungsschatz aus einer Vielzahl von Fällen verfügen. Diesen Erfahrungsschatz wird der Sachverständige in erster Linie im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit ansammeln.“

8.3.3.2 Herleitung der Miete

Es ist hier auf die ortsüblichen Vergleichsmieten abzustellen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist hier das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Objekte vergleichbarer angenommener Art, Größe, Beschaffenheit und Lage (hierunter sind auch Objekte zu verstehen, die nicht in der gleichen Gemeinde, jedoch in ähnlich gelagerten Gemeinden belegen sind) sind dem Unterzeichner aus seiner beruflichen Tätigkeit in entsprechender Zahl bekannt.

Es handelt sich bei den zur Herleitung verwendeten Ansätzen um selektierte Mietpreise, weil die Vielzahl der begleitenden Erkenntnissen und Erfahrungswerte dafür sprechen, dass es sich bei den Ansätzen um repräsentative Werte handelt, die einen zutreffenden Schluss auf die tatsächlich ortsübliche Miete zulassen. Die derzeitige Vermietung an Amerikaner stellt vor allem in Bezug auf Miethöhen und Auslastung der Wohnungen keinen (nachhaltig) repräsentativen Wert dar, für die Wertermittlung werden daher abweichende, d.h. ortsübliche Werte in Ansatz gebracht.

Ortsübliche Vergleichsmieten (Kaltmieten) ergeben sich zu:

Wohnungen, (noch) durchschnittlicher Standard: 4,50 – 6,50 €/m²

Für die weitere Berechnung geht der Unterzeichner von folgenden Vorgaben aus:

Wohnungen, (noch) durchschnittlicher Standard: 5,50 €/m²

Mehr als der vorgenannte Betrag dürfte in Anbetracht der Lage, des Mietmarktes und der Infrastruktur am Objekt nachhaltig nicht erzielbar sein.

8.3.4 Bewirtschaftungskosten

Von den vorgenannten Beträgen müssen, um den Reinertrag ermitteln zu können, Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben des Eigentümers. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

8.3.4.1 Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertragsvervielfältiger erfasst ist, der entsprechend den Tabellenwerten ermittelt wird.

8.3.4.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. Die Verwaltungskosten können 3-5 v.H. des Rohertrags betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) können als Anhalt dienen.

8.3.4.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

8.3.4.4 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Schönheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden.

8.3.4.5 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- und Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „.... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht....“⁷

Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Im gegebenen Fall dürfte aufgrund der Lage und Objektart ein Ansatz von 7 v.H. gerechtfertigt sein. Eine Neuvermietung wäre zeitnah relativ unwahrscheinlich.

Für die Bewirtschaftungskosten wird in Anlehnung an die Tabellenwerte gemäß Sprengnetter (3.05/4/3, Tab. 2: Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten (-Anteile des Vermieters) in v.H. der Nettokaltmiete) wie folgt angesetzt:

Bewertungsgrundlage	Ansatz
Einfamilienwohnhaus-Grundstücke, mit relativer RND 20% < X < 80%	18 %
Wohnungsgröße > 110 qm	+ 1 %
Bodenwert zwischen 30 - 99 €/qm	+ 2 %
Summe	21 %

⁷ Kleiber a.a.O., § 18 Rnd 61

8.3.5 Liegenschaftszins

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes⁸ sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Definition des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonst. Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- Marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Wohnungsangebot bzw. -Nachfrage)
- Objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart)

Bezugnehmend auf die konkrete Objektbewertung liegen keine Liegenschaftszinssätze vor. Der Gutachterausschuss erhebt keine Zinssätze. Des werden daher die Werte der der Fachliteratur⁹ herangezogen. Hier wurde bundesweit Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten zum Ausdruck gebracht. Mit verschiedenen Einflussfaktoren können hier die Liegenschaftszinssätze innerhalb der Bandbreiten angepasst werden. Mit Hilfe der vorgenannten Untersuchung soll nun nachstehend der Liegenschaftszinssatz ermittelt werden:

Vorgaben: Einfamilienwohnhaus

Vorgeschlagener Liegenschaftszinssatz: 2,0 bis 4,0 %

Korrektur generelle Einflussfaktoren¹⁰:

- Angebot ist größer als die Nachfrage
→ Orientierung im oberen Bereich der Bandbreite
- niedriges Mietniveau bei geringen Kaufpreisen
→ Orientierung im oberen Bereich der Bandbreite

Somit können folgende, durchschnittliche Liegenschaftszinssätze aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren als realistisch angesehen werden:

3,50 %

⁸aus § 11 der Wertermittlungsverordnung WertV 1988

⁹ GuG /Luchterhand 5/95 Aufsatz Sommer/Kröll Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empir. Untersuchung, S.290

¹⁰ GuG 5/95 S. 291 3.1 und 3.2.

Dies deckt sich mit eigenen empirischen Untersuchungen. Sichtet man die einschlägige Fachliteratur, so ergeben sich folgende Ergebnisse:

Lfd. Nr.	Autor	Wohnungseigentum	Ein- bzw. Zweifam. Häuser	Mehrfam.- Häuser / Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Gebäude	Geschäfts- und Bürogrundstck.
1	Simon/Kleiber.		2,0 -4,0	4,0-5,0	4,5 -5,5	6,0 -6,5
2	Vogels.		2,5 -3,5	3,5 -4,5	4,5 -5,5	6,5 -7,0
3	Pohnert.		4,0-5,0	5,5 -6,5	5,5 -6,5	6,0 -7,5
4	Sommer.		2,5 -4,5	4,0 -5,5	5,0 -6,5	6,0 -7,0
5	Ross.		2,5 -3,5	4,0 -4,5	5,0 -5,5	5,0 -6,0
6	Wert R 76/96			5,0	5,5 -6,0	6,5 -8,0
7	Kleiber/Simon/Weyers.		2,0 - 4,0	4,0 -5,0	4,5 -5,5	6,0 -6,5
8	Sturm.				5,5 -6,0	
9	Sprengnetter.	2,75 –4,00	2,00 -3,25	3,00 -4,00	5,75 –6,25	5,50 -6,50
10	Simon/Cors/Troll.			4,50 -5,50		5,50 -6,50
11	Kleiber, Simon.	3,5	2,0 bis 4,0	4,0 bis 5,0	4,5 bis 5,5	6,0 bis 9,0

Man erkennt zwangsläufig, dass der Liegenschaftszinssatz um so höher ist, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge ist. Hier herrscht eine unterdurchschnittliche Sicherheit der Ertragserzielung und ein vergleichbar hohes Risiko vor.

Da die vorab ermittelten Liegenschaftszinssätze sich mit den eigenen Erhebungen und der führenden Fachliteratur weitestgehend decken, werden diese Faktoren als Liegenschaftszinssätze verwendet.

8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Beim Ertragswertverfahren werden nachhaltig erzielbare Reinerträge unter Abzug der Bodenwertverzinsung im Regelfall über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Zuhilfenahme des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert und mit dem Bodenwert addiert. Das Ergebnis stellt den Ertragswert des Grundstücks dar.

Diese Definition findet sich in ähnlicher Form auch in der Wertermittlungsverordnung (§ 15 - 20). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 ff WertV) findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (§ 16 WertV), der Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV), die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (§ 19 WertV) in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke, d.h. also "marktorientiert", in die Wertermittlung eingeführt werden müssen, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen. Im Regelfall ist hier, wenn marktgerechte Eingangsdaten verwendet werden, eine Marktanpassung obsolet.

8.3.7 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	(HNF) Haupt-Nutzflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare (Netto-Kalt-) Miete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	192,65	5,50	1.059,58	12.714,90
Stellplätze	1	30	30,00	360,00

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)				13.074,90 €
Bewirtschaftungskosten (Anteil des Vermieters) in % der jährlichen Nettokaltmiete		21 %	-	2.745,73 €
Jährlicher Reinertrag			=	10.329,17 €
Reinertragsteil des Bodens Bei einem Liegenschaftszinssatz :	3,50 %	Bodenwert : 28.400,00 €	-	994,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen			=	9.335,17 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer (durchschnittlich)	3,50 % 17 Jahre		x	12,651
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			=	118.099,25 €
Bodenwert (erschließungsbeitrags- und abgabefrei)			+	28.400,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			=	146.499,25 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände Baumängel und Bauschäden			-	39.500,00 €
Fertigstellungsaufwand, pauschal ca.			-	0,00 €
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (vgl. Sachwertermittlung)			-	19.200,00 €
Sonstige den Grundstückswert beeinflussende Beiträge				
Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete			-	0,00 €
Zwischensumme			=	87.799,25 €
Sicherheitsabschlag, wegen Bewertung nach äußerem Eindruck		0 %	-	0,00 €
Ertragswert des Grundstücks				87.799,25 €
		Rund		88.000,00 €

8.4 Ermittlung des Sachwertes

8.4.1 Basiswerte zur Sachwertermittlung

8.4.1.1 Einstufung nach NHK 2000

Typ: Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise, 2 Vollgeschosse, mit ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert
- nach NHK 2010: Mischtyp aus Typ 1.11 und 1.31
Standard: durchschnittlich, vgl. Tabelle Gebäudestandard
NHK 2010: 1.080 - 2.395 €/m² WF

Gebäudeteil	Gebäudestandard				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegel-Mauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung m. Faser-Zementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstr. Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehr-gesch. Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
23 %	8 %	15 %			
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massiv-Flachdach; bes. Dachform, z.B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparren-dämmung, überdurch-schnittl. Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbe-grünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
15 %		15 %			
Fenster- und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufw. Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwert. Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
11 %		9 %	2 %		
Innenwände und -Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstrukt.; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wand-abläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte od. geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwend. Türelemente
11 %		11 %			

Decken-Konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz;	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken;	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimm. Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall);
11 %		11 %			
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochw. Fliesen, Terrazzo-Belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
5 %		5 %			
Sanitär-Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit teilweise 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
9 %			7 %	2 %	
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-Außenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fussbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme;
9 %			9 %		
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlr. Steckdosen u. Lichtauslässe, hochw. Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanl.	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanl.
6 %		6 %			
Summe					
100 %	8 %	72 %	18 %	2 %	0 %
NHK 2010	1.167 €	1.290 €	1.483 €	1.785 €	2.238 €
anteilig	93,36 €	928,80 €	266,85 €	35,70 €	0,00 €

1.	Vorläufige NHK 2010:	1.324,71 €		
2.	Objektspezifische Modifizierungen			
2.1	Einseitig angebaut		0,94	
2.2	Regionalfaktoren (Landkreis Kusel)		1,04	
	Gesamt		0,98	$0,98 \times 1.324,71 \text{ €} =$
				1.295,04 €
				gerundet = 1.295,00 €

Bei der Bewertung werden nur die objektiv bewertbaren, d.h. die im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbaren Objektmerkmale zur Ermittlung des Ausstattungsstandards herangezogen.

8.4.1.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen beinhaltet die Gebäudewerte, den Wert der Außen- und sonstigen Anlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen.

Gebäudewert

Der Gebäudewert umfasst den Wert der Gebäude unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, Baumängel und Bauschäden und die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Wert der Außen- und sonstigen Anlagen

Zu den Außen- und sonstigen Anlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besonders augenfälliger Aufwuchs, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen. Der Wert der Außen- und sonstigen Anlagen wird nach sachverständigen Erfahrungssätzen (Zeitwerte) angesetzt.

Kurzbeschreibung der Außenanlagen:

Außenanlagen

Abwasserentsorgung	2.200,00 €
Elektroanschluss (Dachständer)	1.800,00 €
Befestigte Freiflächen	1.500,00 €
Begrünung, Pflanzenbestand	500,00 €
Mauern / Zäune / Tore (Grundstückseinfassung)	800,00 €
Gartenschuppen / Grillplatz	1.250,00 €

Summe	8.050,00 €
--------------	-------------------

8.4.2 Ermittlung des Sachwertes

Gebäude		Einfamilienwohnhaus
Berechnungsbasis Wohnfläche (WF) / Brutto-Grundrissfläche (BGF)		WF 192,65
Baupreisindex (BPI) 177,9 (2010 = 100) nach stat. Vorgabewert vom Mai 2023		177,9 %
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag		1.295,00 € 2.303,81 €
Herstellungswert (inkl. BNK) Normgebäude Zu-/Abschläge: Besondere Bauteile Besondere Einrichtungen		443.828,03 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)		443.828,03 €
Alterswertminderung Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert) RND (relativ, %) 24 % = Wertminderung (%): Betrag		70 Jahre 17 Jahre 76,00 337.309,31 €
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude) Besondere Bauteile (vgl. Baubeschreibung) Besondere Einrichtungen		106.518,73 €
Gebäudewert (inkl. BNK)		106.518,73 €

Gebäudewert insgesamt		106.518,73 €
Wert der Außenanlagen	+	8.050,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	114.568,73 €
Bodenwert des bebauten Grundstücksteils	+	28.400,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	142.968,73 €
Sachwertfaktor (nach Sprengnetter, regionalisiert)	x	1,00
Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücksteils	=	142.968,73 €
Bodenwert der restlichen Grundstücksflächen	+	0,00 €
Marktangepasster vorl. Sachwert des Grundstücks	=	142.968,73 €
besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Baumängel und Bauschäden, pauschal ca.	Siehe Aufstellung	- 39.500,00 €
Fertigstellungsaufwand, pauschal ca.	0 % aus Gebäudewert	- 0,00 €
Renovierungs- u. Instandsetzungsaufwand Schönheitsreparaturen (Wohnteil)	192,65 x 100 €/qm x 1	- 19.200,00 €
Zwischensumme		84.268,73 €
Sicherheitsabschlag, wegen Bewertung nach äußerem Eindruck	0 %	- 0,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	84.268,73 €
	Rund	84.000,00 €

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Bewertungsstichtag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf basierende Kostenermittlung erstellen zu lassen.

9. ERGEBNIS DES GUTACHTENS

9.1 Wertansätze

Die Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere, zusätzliche Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.¹¹

Nach der Definition des Gesetzes¹² wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichs-Kauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:¹³

Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels den zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheits-Gemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

¹¹ (§7 Abs.1 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs.3 WertV)

¹² § 194 BauGB

¹³ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

9.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum, u.a. durch die Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten so weit wie möglich einzugrenzen. ¹⁴ Es wurde sich daher bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt. ¹⁵

9.3 Ergebnisse / Verkehrswert

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass das zu bewertende Objekt, Flurstück Nr. 21/4 Baumholderer Straße 18, 66871 Thallichtenberg, im Sinne der ImmoWertV. grundsätzlich ein Sachwertobjekt darstellt, wird zur Ermittlung des Verkehrswerts das Sachwertverfahren angewandt. Anschließend wird das Ergebnis zur Stützung mit dem Ertragswertverfahren auf Plausibilität überprüft.

Die Ergebnisse werden aufgrund des sachwertorientierten Objekttyps anschließend im Verhältnis 3/1 (SW/EW) gewichtet.

Nach den örtlichen Verhältnissen und unter Würdigung der Berechnungs-Ergebnisse wird der Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66871 Thallichtenberg, zum Stichtag am 1. September 2023 festgestellt auf:

Gemarkung 66871 Thallichtenberg, Grundbuch-Blatt 1288:

BV-Nr. 1: Flurstück Nr. 21/4, Baumholderer Straße 18, Gebäude- und Freifläche zu 620 m²

	Wert	Faktor	Wert gewichtet
Sachwert	84.000,00 €	3 / 4	63.000,00 €
Ertragswert	88.000,00 €	1 / 4	22.000,00 €
		Zwischensumm	85.000,00 €
Verkehrswert			85.000,00 €
		gerundet	85.000,00 €

85.000,00 €

(in Worten: fünfundachtzigtausend Euro)

¹⁴ § 8 Abs.1 ImmoWertV

¹⁵ § 8 Abs.1 ImmoWertV

10. SCHLUSSERKLÄRUNG

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist.

Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt, Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nur mit Genehmigung des Verfassers zulässig.

Altenglan, den 01. September 2023

Markus Höft

Architekt und Sachverständiger

11. ANLAGEN / FOTOS



1 Straßenansicht von
der Baumholderer
Straße (von Süden)



2 Blick in die
Baumholderer Straße
(nach Nord-Westen)



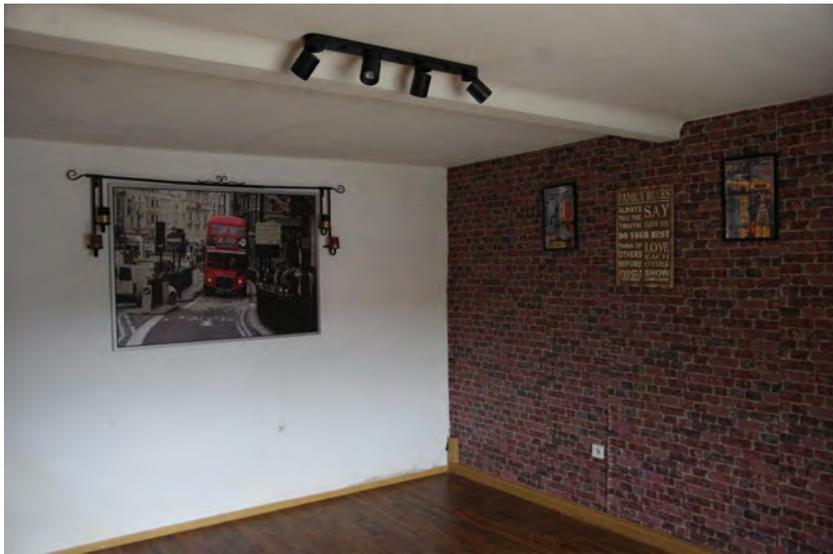
3 Blick in die
Baumholderer Straße
(nach Süd-Osten)



4 Eingangstreppe und Windfang



5 Eingangstreppe und Windfang



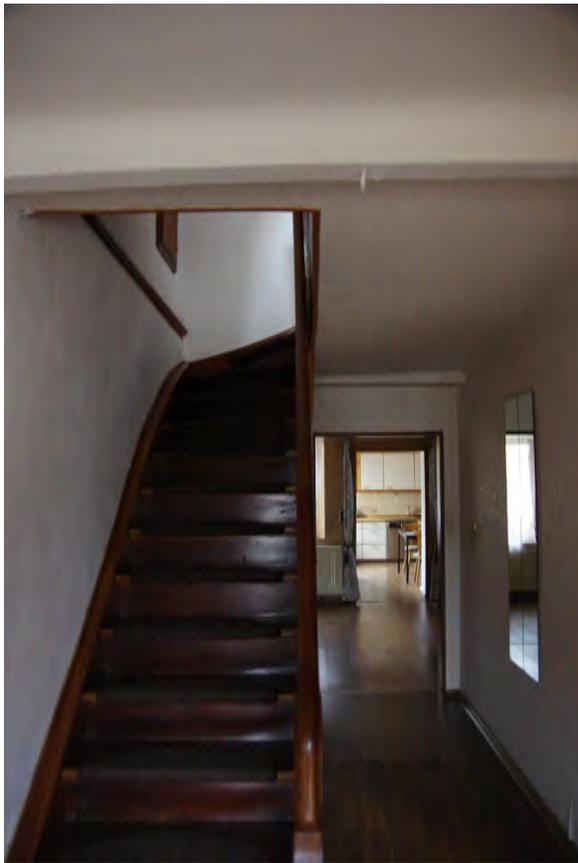
6 Wohnzimmer im Erdgeschoss



7 Esszimmer im Erdgeschoss



8 Esszimmer im Erdgeschoss, Blick zum Hauswirtschaftsraum und stillgelegter Grundofen



9 Flur im Erdgeschoss
und Treppe ins
Obergeschoss



10 Küche im
Erdgeschoss



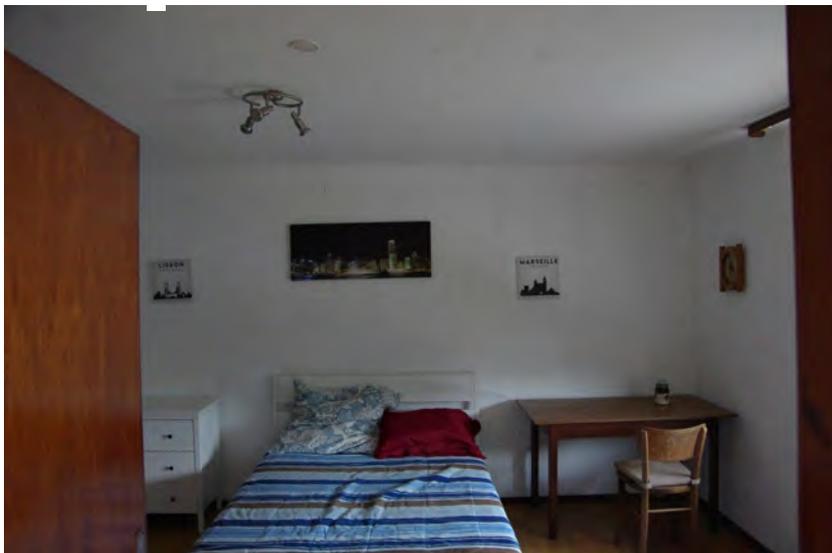
11 Bad im Erdgeschoss



12 Flur im
Obergeschoss und
Treppe zum
Dachgeschoss



13 Zimmer im Obergeschoss



14 Zimmer im Obergeschoss



15 Durchgangszimmer im Obergeschoss

16 Bad/WC im
Obergeschoss



17 Duschbad im
Obergeschoss





18 Küche im Dachgeschoss



19 Ausbaureserve im Dachgeschoss



20 Spitzboden



21 Flur im Dachgeschoss



22 Zimmer im Dachgeschoss



23 Veraltetes
Dachfenster



24 Rissbildungen im
Innenbereich im
Dachraum



25 Undichtigkeiten im Dach



26 Unzureichende, nicht fachgerechte Dämmung im Dach



27 Blick in den Keller



28 Feuchte Wand im Keller



29 Terrasse mit Gartenzugang



30 Hauswand an der Terrasse mit Fenster des Nachbarhauses (Rechts)



31 Gartenschuppen



32 Rückansicht
Wohnhaus mit Anbau



33 Überdachter
Grillplatz

34 Blick in den Garten



35 Giebelseite Anbau
mit zu nahem
Bewuchs





36 Heizungsanlage



37 Ansicht Giebelseite



38 Schadhafte
Dachrinne und
Fallrohr



39 Unfertige
Außenwand, neuer
Edelstahlkamin



40 Rissbildung in
Aussenwänden



41 Historische Haustür



42 Rissbildung im
Innenbereich



43 Feuchteschaden mit
Schimmelbildung am
Kamin im
Obergeschoss

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT WESTPFALZ

Hergestellt am 16.06.2023

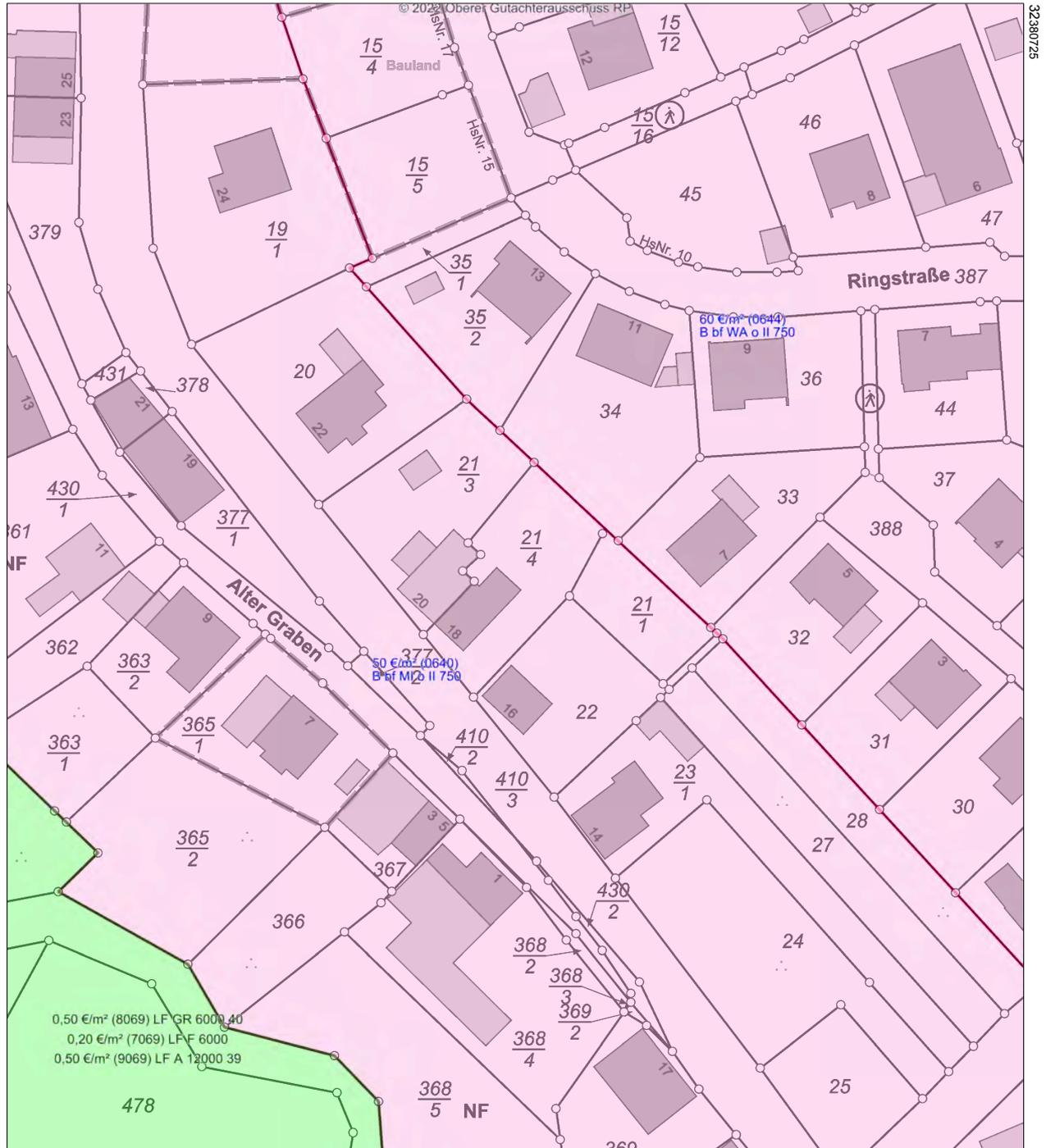
Flurstück: 21/4
Flur: 5
Gemarkung: Thallichtenberg (4767)

Gemeinde: Thallichtenberg
Landkreis: Kusel

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich Westpfalz
Geschäftsstelle

Bahnhofstraße 24
66953 Pirmasens

5491089



5490884

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt.

Maßstab 1 : 1 000

