

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!**

Sachverständige  
für BauschädenSachverständige  
für baulichen BrandschutzGutachterpraxis Claudia D. Udris (M.A. · B.A.)  
Pariser Straße 164 · 67655 KaiserslauternAmtsgericht Kaiserslautern  
AZ: 1 K 12/24  
Bahnhofstraße 24Pariser Straße 164  
67655 Kaiserslautern

67655 Kaiserslautern

Telefon:  
0631 70033Telefax:  
0631 70034**GUTACHTEN**über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem**Wohn- und Geschäftshaus  
bebaute Grundstück  
in 67681 Sembach, Hauptstraße 19**

Grundbuch Sembach	Blatt 687	lfd. Nr. 3
Gemarkung Sembach	Flur	Flurstück 62/1 zu 440 qm
Eigentümer (lt. Grundbuch):	siehe Grundbuch	

Homepage:  
[www.Udris.de](http://www.Udris.de)E-Mail:  
[Gutachter@Udris.de](mailto:Gutachter@Udris.de)Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde  
zum **Stichtag 28.05.2024**  
ermittelt mit rd.**65.000,00 €**Sparkasse  
Kaiserslautern  
BLZ: 540 502 20  
Kto. Nr.: 974 550Sparkasse  
Kaiserslautern  
BLZ: 540 501 10  
Kto. Nr.: 321 505Volksbank  
Kaiserslautern  
BLZ: 540 900 00  
Kto. Nr.: 205 400Mitglied im Prüfungsausschuss  
bei der IHK PfalzTermine nach Vereinbarung  
Bürozeiten:  
Montag bis Freitag  
8.00 Uhr - 12.00 Uhr  
Montag bis Donnerstag  
13.00 Uhr - 17.00 UhrTelefonische Auskünfte  
bedürfen der schriftlichen Bestätigung**Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!  
Die Flurstücke 68+62/1 bilden eine wirtschaftliche Einheit.**

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten, 5 Anlagen und 6 Fotos.

Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt,  
eine Ausfertigung erhält das **Amtsgericht Kaiserslautern**,  
eine Ausfertigung verbleibt in den Akten der Sachverständigen.Steuernummer:  
19/222/40914

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gebäude .....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	11
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	16
4.4	Ertragswertermittlung .....	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterungen zur Ertragswertberechnung .....	22
4.5	Sachwertermittlung .....	25
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.5.3	Sachwertberechnung.....	29
4.5.4	Erläuterungen zur Sachwertberechnung .....	30
4.6	Verkehrswert .....	35
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>37</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software .....	37

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohn- und Geschäftshaus, Laden 1-geschossig in Massivbauweise mit Flachdach, voll unterkellert, Wohnhaus 3-geschossig, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, voll unterkellert, Treppenraum im Norden. Wohnhauserweiterung mit ehem. Backstube und Lager (KG/EG) und Wohnung (EG/OG), das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Objektadresse:	Hauptstraße 19 67681 Sembach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sembach Blatt 687
Katasterangaben:	Gemarkung Sembach, Flurstück Nr. 62/1 zu 440 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Kaiserslautern Beschluss vom 25.04.2024
Schriftlicher Auftrag vom:	29.04.2024 (Posteingang 08.05.2024).
Eigentümer(in) (lt. Grundbuch):	Siehe Grundbuch

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	28.05.2024 (entspricht Datum Ortstermin)
Qualitätsstichtag:	28.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	28.05.2024 (Außenbesichtigung)

*Zum Ortstermin am Dienstag, den 28.05.2024, 14.00 Uhr, wurden gemäß Schreiben vom 13.05.2024 alle Parteien geladen. Gegen diese Terminfestlegung erfolgte durch die Parteien kein Widerspruch. Gläubigerseits wurde am 17.05.2024 per Post mitgeteilt, dass auf eine Teilnahme zum Ortstermin verzichtet wird. Die Besichtigung dauerte von 14<sup>00</sup> Uhr bis 14<sup>30</sup> Uhr (Außenbesichtigung).*

Teilnehmer am Ortstermin:	der Schuldner (zeitweise) und die Sachverständige
---------------------------	--

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, GeoPortal, RLP 3D LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation); diverse Informationen und Auskünfte bei den zuständigen Behörden; Genehmigungsplanung Planmaterial Bauplanakten 1956-1966.
---	---

Durch            Auftraggeber(in)            überlassene  
Unterlagen:

unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 687  
(letzte Änderung vom 05.06.2001, Ausdruck  
vom 18.03.2024).

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren a) bis g) lt. Schreiben vom 29.04.2024 sowie  
gesonderte Bewertung des eingetragenen Rechts gemäß Grundbuch Abteilung II und  
Beurteilung, ob eine wirtschaftliche Einheit mit dem Parallelverfahren 2 K 13/24 vorliegt.

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:	Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Sembach (ca. 1.150 Einwohner), Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (ca. 20.000 Einwohner), Verwaltungssitz der gleichnamigen Gemeinde (ca. 7.200 Einwohner).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Sembach liegt rd. 11 km (Luftlinie) nordöstlich von Kaiserslautern in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 63. Das westliche Ortsgebiet grenzt unmittelbar an die ehemalige Bundesstraße 40, nun Landesstraße 401, an. Kaiserslautern als Oberzentrum mit etwa 100.000 Einwohnern in etwa 15 km Entfernung. Nach Enkenbach-Alsenborn sind es etwa 7 km. Unmittelbar westlich des Wohngebietes von Sembach führt die Landesstraße 401 (ehemals Bundesstraße 40) entlang, am südlichen Wohngebiet führt die Landesstraße 393 vorbei. Diese verbindet die Bundesautobahn A 63 mit der 3 km östlich von Sembach verlaufenden Bundesstraße 48. Die Gemeinde Sembach ist durch die westlich vorbeiführende Bundesautobahn A 63 (AS Sembach; 2 km Entfernung) an das Autobahnnetz angebunden.

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Westliche Ortsmitte; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Mehlingen, Enkenbach-Alsenborn, Winnweiler. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle „Sembach Ort“) in unmittelbarer Nähe. Gegenüber des Bewertungsobjekts befindet sich das Neubauegebiet „Pariser Hof“.
Wohnlage / Geschäftslage:	Mäßig bis Mittelgut.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, geschlossene und offene Bauweise, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser, gewachsene Ortsstruktur und Neubauegebiet „Pariser Hof“.
Beeinträchtigungen:	Anliegerverkehr vorhanden (Hauptstraße).
Topografie:	Eben, nach Norden leicht ansteigend.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 15 m, mittlere Tiefe ca. 23 m, unregelmäßige Grundstücksform (Eckgrundstück), teilweise eingefriedet; geschlossene Bauweise HSNR 17 (Flurstück 68) mit Überbau und HSNR 21 (Flurstück 63/1) mit Baubeschränkung (Grunddienstbarkeit).

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:

Hauptstraße ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehsteige beidseitig vorhanden, Parken in der Straße möglich (ausgewiesene Parkplätze westlich des Bewertungsobjekts).

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektr. Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Geschlossene Bauweise HSNR 17 (Flurstück 68) mit Überbau und HSNR 21 (Flurstück 63/1) mit Baubeschränkung (Grunddienstbarkeit).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2001 lag vor (Ausdruck vom 18.03.2024).

Eintragungen in Abteilung II vorhanden:<sup>1</sup>  
-Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück-Nr. 63/1 [HSNR 21], gemäß Bewilligung vom 29.09.1931.

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 Kaufpreises ausgeglichen werden.

<sup>1</sup> Hierüber lagen folgende Informationen vor: Kaufvertrag vom 29.09.1931, V. „Die Käufer bestellen hiermit an den obigen Kaufobjekten dem jeweiligen Eigentümer des Restbesitzes des Verkäufers von Plan-Nr. 62 und 63 eine Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass die Fenster in dem Anwesen des Verkäufers gegen den hinteren Hof niemals verbaut und auch keine Gebäude aufgeführt werden dürfen, wodurch dem Anwesen auf dieser Seite das Licht entzogen wird und bewilligen die Eintragung dieser Dienstbarkeit als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch.“ Aus Sachverständigensicht besteht für das Bewertungsobjekt kein Werteeinfluss.

Bodenordnungsverfahren:	keine bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. lagen keine Unterlagen vor. Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen bzw. keine bekannt.
Denkmalschutz:	Besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemischte Bauflächen (M)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan aufgestellt bzw. nicht vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34/§ 35 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	erschlossenes baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	bezahlt, wiederkehrende Beiträge
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.
Innenbereichssatzung:	Laut VGV wird die Stellplatzabgabe bzw. Stellplatzablösung im Einzelfall festgelegt.

Für die Ortsgemeinde Sembach gibt es ein besonderes Vorkaufsrecht (Satzung vom 17.10.2022) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers sowie telef. Anfragen.

**Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.**

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Wohn- und Geschäftshaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), leer stehend.

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

### 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 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bezüglich der Statik des/der Gebäudes/Gebäudeteile wurden keine Untersuchungen angestellt. D.h. die Statischen Erfordernisse (Tragfähigkeit u. ä.) werden unterstellt. Entsprechend sind hierfür bei Bedarf/Beurteilung/Bewertung Fachspezialisten für die Begutachtung heranzuziehen.

Schwerwiegende Baumängel, insbesondere Schimmelschäden, Holz- oder Mauerwerkskrankheiten sowie eine Beurteilung/ Bewertung einer möglichen Beschädigung durch holzerstörende Insekten oder Pilze (gehört zum Fachgebiet Holzschutz) ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

#### **Gebäudeenergiegesetz GEG 2023 / GEG-Novelle 2024**

Bezüglich evtl. notwendiger Maßnahmen und Kosten ist für die abschließende Klärung/ Bewertung ein Fachspezialist bzw. die genehmigende Fachbehörde hinzuzuziehen.

Seit 2009 ist bei Neuvermietungen und Verkauf von Wohnhäusern ein Energieausweis (Verbrauchsausweis/ Bedarfsausweis siehe entsprechende Vorschrift) gesetzlich vorgeschrieben.

**Ein Energieausweis lag nicht vor.**

**Anmerkung:** Kontrollprüfungen bezüglich Abgasverluste/Grenzwerte/Einhaltung nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen. Untersuchungen wurden hier nicht eingeholt.

#### **Rauchwarnmelder**

Ab 2013 ist es nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Vorschrift/Pflicht Rauchwarnmelder in ausreichender Anzahl in Wohnungen vorzuhalten.

Bezüglich Einbau der Sicherheitssysteme und Wartung siehe entsprechende Vorschrift.

#### **Verwendung „Asbesthaltiger Baustoffe“**

Beurteilung/ Bewertung einer möglichen, vorhandenen Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

#### **Trinkwasserverordnung**

## 3.2 Gebäude

### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus, Laden 1-geschossig in Massivbauweise mit Flachdach, voll unterkellert, Wohnhaus 3-geschossig, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, voll unterkellert, Treppenraum im Norden. Wohnhauserweiterung mit ehem. Backstube und Lager (KG/EG) und Wohnung (EG/OG), das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Baujahr:	- Ursprung unbekannt -  ca. 1956 Umbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses.  ca. 1966 Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus.  <i>Anmerkung: Ist-Zustand stimmt teilweise nicht mit dem Planmaterial überein!</i>
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht weiter geprüft.
Modernisierungen:	von außen keine erkennbar.
Außenansicht:	Wohn- und Geschäftshaus, Laden 1-geschossig in Massivbauweise mit Flachdach, voll unterkellert, Fassaden verputzt, gestrichen, mit Unterhaltungsstau, Fenster mit Putzfachen, Sockel farbig abgesetzt, Schaufenster mit Einfachverglasung, Reklametafeln, Eingangstür aus Alu mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung) und Drückergarnitur, Eingangstreppe vorhanden. Wohnhaus 3-geschossig, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, voll unterkellert, Treppenraum im Norden. Wohnhauserweiterung mit ehem. Backstube und Lager (KG/EG) und Wohnung (EG/OG), das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Fassaden mineralisch verputzt, gestrichen, mit Unterhaltungsstau, Fenster und Tür mit Putzfachen, Dach mit Well(asbest)zementplatten; Fenster und Eingangstür aus Kunststoff (isolierverglast); Balkone Wohnungen 1. OG und 2. OG je 2 Stück nach Süden und Westen orientiert, mit Schäden behaftet.

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### **Gebäudekonstruktion:**

**Konstruktionsart:** Massivbau

#### **Raumaufteilung / Nutzungseinheiten:**

Gemäß Planmaterial (Genehmigungsplanung lag vor). Ist-Zustand stimmt teilweise nicht mit dem Planmaterial überein!

#### **Kellergeschoss:**

- Keller
- nicht unterkellert
- Lebensmittellager
- Mehllager
- Heizung
- Lager
- Backstube
- Backöfen Ölfeuerung
- Flur
- Dusche/WC

#### **Erdgeschoss:**

- Laden
- Laden
- Abstellraum
- Aufenthaltsraum und Küche für Personal
- Flur
- Treppenraum

#### Wohnung:

- Bad
- Wohnzimmer
- Eltern
- Kind
- Flur
- WC
- Küche
- Abstellraum

#### **1. Obergeschoss:**

#### Wohnung:

- Diele
- Küche
- Wohnzimmer (mit Zugang Balkon)
- Balkon
- Kind
- Eltern (mit Zugang Balkon)
- Balkon
- Kind (mit Zugang Balkon)
- Bad
- WC
- Flur
- Abstellraum

#### **2. Obergeschoss:**

#### Wohnung:

- Diele
- Küche
- Wohnzimmer (mit Zugang Balkon)
- Balkon
- Kind
- Eltern (mit Zugang Balkon)
- Balkon
- Kind (mit Zugang Balkon)
- Bad
- WC
- Flur
- Abstellraum

**Dachgeschoss (nicht ausgebaut):**

-

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:

Kellerräume, Backstube, Lager

Erdgeschoss:

Laden und Wohnung

1. Obergeschoss:

Wohnung

2. Obergeschoss:

Wohnung

Dachgeschoss (nicht ausgebaut):

-

Nutzfläche Geschäftshaus  
insgesamt ca. 226 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnhaus  
insgesamt ca. 310 m<sup>2</sup> (Wohnung EG ca. 84  
m<sup>2</sup>; Wohnung 1.OG ca. 113 m<sup>2</sup>; Wohnung  
2.OG ca. 113 m<sup>2</sup>).

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:

Balkone (2 Stück, West); Balkone (2 Stück,  
Süd) in BGF enthalten.

Besondere Einrichtungen:

Keine (Außenbesichtigung).

Zustand des Gebäudes:

Erheblicher Unterhaltungs- und  
Modernisierungstau an Gebäuden und  
Außenanlagen vorhanden. Betonschäden an  
Balkonen. Fassaden mit Putzschäden.  
Lagerung von Unrat und Baumaterialien.  
Verwahrloster Zustand der Bausubstanz.

Belichtung und Besonnung:

mittelgut, geschlossene Bauweise.

Grundrissgestaltung:

vertikale Erschließung über Treppenraum im  
Norden (1-Spänner); horizontale Erschließung  
über Dielen und Flure.

Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungstau:

Erheblicher Unterhaltungs- und  
Modernisierungstau an Gebäuden und  
Außenanlagen vorhanden. Betonschäden an  
Balkonen. Fassaden mit Putzschäden.  
Lagerung von Unrat und Baumaterialien.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Keine.

Heizung / Warmwasser / haustechnische  
Einrichtungen:

**Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin  
nicht möglich!**

Gemäß Baubeschreibung versorgt die  
Heizanlage im Bewertungsobjekt HSNR 17  
(Flurstück 68) mit.

Elektro:

**Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin  
nicht möglich!**

Gesamtbeurteilung:

Erheblicher Unterhaltungs- und  
Modernisierungstau an Gebäuden und  
Außenanlagen vorhanden. Betonschäden an  
Balkonen. Fassaden mit Putzschäden.  
Lagerung von Unrat und Baumaterialien.  
Verwahrloster Zustand der Bausubstanz.

### **Beschreibung gemäß Begehung zum Ortstermin am 28.05.2024**

Gläubigerseits ist niemand erschienen (per Post am 17.05.2024 schriftlich angekündigt).

Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Das Bewertungsobjekt stellt einen ehemaligen Lebensmittelmarkt mit Bäckerei (EG) dar.

Entsprechende Reklametafeln liefern diesbezüglich Hinweise.

Der vordere Bau ist eingeschossig mit Flachdach.

Auf dem Flachdach sind Leitern und Unrat abgelegt.

Drei Eingangsstufen führen zum zurückspringenden Eingangsbereich des Ladens.

Schaufenster mit Einfachverglasung.

Es ist erkennbar, dass Möbel und Unrat eingelagert sind.

Die Eingangstür aus Alu mit Lichtausschnitt, einfach verglast, mit Drückergarnitur.

Dahinter befindet sich das Hauptgebäude, gegliedert in EG, 1. und 2. OG sowie DG mit Satteldach (nicht ausgebaut, traufständig zur Straße orientiert).

Zur Hauptstraße sind zwei Balkone (Loggien) orientiert, mit Schäden behaftet.

Nach Westen gibt es zwei weitere Balkone, Zustand wie vor.

Fenster aus Kunststoff, isolierverglast.

Fassaden mineralisch verputzt, gestrichen, mit Putzschäden.

Fenster und Türen mit Putzfaschen, Sockel farbig abgesetzt.

Das Anwesen und die Außenanlagen weisen einen erheblichen Unterhaltungsstau auf.

Die Fassade der 2-geschossigen Gebäudeerweiterung nach Norden ist mineralisch verputzt, gestrichen, Fenster und Türen mit Putzfaschen.

Haustür und Fenster aus Kunststoff, isolierverglast.

Das nicht ausgebaut Satteldach mit Well(asbest-)zementplatten, traufständig zur Straße orientiert.

Der Schuldner erscheint um 14.05 Uhr.

Ein Zugang ist auf Nachfrage nicht möglich.

Er kann jedoch vor Ort eine mündliche Beschreibung über die Innenausstattung und das Baujahr der Gebäude geben. Das Anwesen sei seit ca. 7-10 Jahren leer stehend.

### **3.3 Nebengebäude**

Keine.

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 67681 Sembach, Hauptstraße 19

zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Sembach	Blatt 687	lfd. Nr. 3	
Gemarkung Sembach	Flur	Flurstück 62/1	Fläche 440 m <sup>2</sup>

#### Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechenvorgängen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung soll lediglich auf die Genauigkeit des Rechenergebnisses hingewiesen werden. In der Praxis werden oftmals die Rechenergebnisse in Wertermittlungen (errechnete Vergleichswerte, Sachwerte, Ertragswert u.ä.) mit ihrem genauen rechnerischen Ergebnis wiedergegeben. Diese rechnerische Ergebnisgenauigkeit ist nicht automatisch der Verkehrswert sondern lediglich die Folge des Rechenprogramms aus den notwendigen Erfahrungsansätzen. Es ist deshalb auch nicht möglich bzw. angebracht die Genauigkeit der Berechnung als Verkehrswertergebnis vorzutäuschen.

Der **Verkehrswert** ist zum Abschluss als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Marktsituation angegeben.

#### Verkehrswert und Verkehrswertspanne

Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine **Schätzung** dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.

**Aus gutachtlicher Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu +/- 5-15 % (demnach Grenzwert +/- 10 %) zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert.**

**Durch die derzeitige Marktsituation gewinnt der Marktwert (im Sinne des Verkaufspreises) immer mehr an Bedeutung. Ein „Spitzenverkaufswert“ aufgrund gestiegener Nachfrage am Immobilienmarkt ist jedoch nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen. Die aktuellen geldpolitischen Beschlüsse der EZB sehen eine schrittweise, nachhaltige Erhöhung der Leitzinsen vor, um die derzeit hohe Inflation mittelfristig zu stabilisieren (Preisstabilisierung). Zusätzlich zu berücksichtigen sind die aktuellen geldpolitischen Beschlüsse der EZB<sup>1</sup> vom 09.06.2024 (Senkung der Leitzinssätze) in Verbindung mit dem vdp-Immobilienpreisindex (Verband deutscher Pfandbriefbanken)<sup>2</sup> für das 1. Quartal 2024, wonach aktuell weitere Preisrückgänge bei Wohnimmobilien zu verzeichnen sind.**

<sup>1</sup> Pressemitteilung geldpolitische Beschlüsse vom 06. Juni 2024  
(<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240606~2148ecdb3c.de.html>) letzter Zugriff am 19.07.2024.

<sup>2</sup> [https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung\\_und\\_markt/vdp-immobilienpreisindex.html#](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung_und_markt/vdp-immobilienpreisindex.html#)  
letzter Zugriff am 19.07.2024.

## 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 **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise zur Erzielung von Erträgen, nicht zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Ertragswertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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 Vergleichsverfahren (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.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **150,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiete)
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	28.05.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	440 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 28.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 150,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>150,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.05.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	150,00 €/m <sup>2</sup>	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiete)	x	1,00	
Vollgeschosse	II	x	1,00	
Bauweise	offen			
Fläche	600	440	x 1,02	E2
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert, rd.		=	150,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	<b>150,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	x	440 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	=	66.000,00 €	
	rd.	<b>66.000,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.05.2024 insgesamt **66.000,00 €**.

### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

#### **E1**

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

#### **E2**

Das Bewertungsgrundstück entspricht aufgrund seiner kleineren Fläche nicht dem Richtwertgrundstück. Es ist ein Zuschlag in Höhe von 2 % vorzunehmen.

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

#### 4.4 Ertragswertermittlung

##### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 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 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.

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

##### **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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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), 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 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlic h (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Laden EG	226,00		4,00	904,00	10.848,00
	2	Wohnung EG	84,00		4,00	336,00	4.032,00
	3	Wohnung 1.OG	113,00		4,00	452,00	5.424,00
	4	Wohnung 2.OG	113,00		4,00	452,00	5.424,00
Summe			536,00			2.144,00	25.728,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>25.728,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 7.203,84 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 18.524,16 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,40 % von 66.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 2.904,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 15.620,16 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 9 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,302
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 114.058,41 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 66.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 180.058,41 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 102.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 78.058,41 €</b>
	<b>rd. 78.000,00 €</b>
<b>Marktabschlag ca. -15% (wegen fehlender Innenbesichtigung)</b>	<b>rd. 65.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

**Anmerkung:** Grundlage bilden Bauzeichnungen und bautechnische Berechnungen; siehe Anlagen.

##### **Rohertrag**

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (z. B. IVD-Preisspiegel)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

**Anmerkung:** Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

##### **Liegenschaftszinssatz**

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

**Anmerkung:** Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
1,0	60	5,5/100,0	3,30
2,0	65	83,5/100,0	54,27
3,0	70	11,0/100,0	7,70
Summe		100,0/100,0	65,28 Jahre

**gewichtete, standardbezogene GND**

**rd. 65 Jahre**

### 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.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1956 umgebaute und erweiterte Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1956 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 68 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (9 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 9 Jahre =) 56 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 56 Jahre =) 1968.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

zugrunde gelegt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau	-102.000,00 €
• Unterhaltungsstau ca. 536 m <sup>2</sup> x 150,-- €, rd.	-80.000,00 €
• Schäden Balkone	-4.000,00 €
• Schäden Fassaden	-18.000,00 €
Summe	-102.000,00 €

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

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren 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).

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

##### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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.

##### **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.

### **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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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 zugrunde liegenden Modell.

### **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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **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 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 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.

### **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)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

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

#### 4.5.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF)	986,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 28.05.2024 (2010 = 100)</b>	181,3
<b>Normalherstellungskosten</b> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	568,00 €/m <sup>2</sup> BGF 1.029,78 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b> • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	1.015.363,08 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	1.015.363,08 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 65 Jahre 9 Jahre 86,15 % 874.735,29 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b> • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	140.627,79 € 1.500,00 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	142.127,79 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>142.127,79 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 2.842,56 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 144.970,35 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 66.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 210.970,35 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,85</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 179.324,79 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert</b>	<b>- 102.000,00 €</b>
	<b>= 77.324,79 €</b>
	<b>rd. 77.000,00 €</b>
<b>Marktabschlag ca. -15% (wegen fehlender Innenbesichtigung)</b>	<b>rd. 65.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

**Anmerkung:** Grundlage bilden Bauzeichnungen und bautechnische Berechnungen, siehe Anlagen.

##### Herstellungskosten

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

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	5,5 %	83,5 %	11,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Wohn- und Geschäftshaus**

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	5,5	34,65
2	705,00	83,5	588,68
3	860,00	11,0	94,60
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			717,92
gewogener Standard =			2,1

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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		717,92 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
<input type="checkbox"/> Ø Wohnungsgröße	<input type="checkbox"/>	0,91
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
<input type="checkbox"/> Seiten-/Hintergebäude	<input type="checkbox"/>	0,87
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	568,38 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	568,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Baupreisindex**

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

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

**Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

**Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkone West (2 Stück)		1.000,00 €
Eingangstreppe		500,00 €
Summe		1.500,00 €

**Besondere Einrichtungen**

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

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Keine		0,00 €
Summe		0,00 €

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung (ca. 2 % der Gebäudesachwerte insg. 142.127,79 €)	2.842,56 €
Summe	2.842,56 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

#### Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
1,0	60	5,5/100,0	3,30
2,0	65	83,5/100,0	54,27
3,0	70	11,0/100,0	7,70
Summe		100,0/100,0	65,28 Jahre

**gewichtete, standardbezogene GND**

**rd. 65 Jahre**

### Restnutzungsdauer

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

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

**Anmerkung:** Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

Die Heizanlage versorgt gemäß Baubeschreibung Hauptstraße 17 (Flurstück 68) mit, es besteht somit keine autarke Versorgung. Es ist ein Überbau von HSNR 17 (Flurstück 68) vorhanden, beide Flurstücke sind aufgrund ihrer Baugeschichte (siehe Bauplanakten, Anlagen) als wirtschaftliche Einheit aufzufassen. Für die Ortsgemeinde Sembach gibt es ein besonderes Vorkaufsrecht (Satzung vom 17.10.2022) zur geordneten, städtebaulichen Entwicklung. Das Bewertungsobjekt weist einen erheblichen Unterhaltungsstau auf, es sei nach Angaben des Schuldners seit ca. 7-10 Jahren leer stehend. Die erforderlichen Investitionen sind erheblich (Wirtschaftlichkeit). Aufgrund dieser Gegebenheiten ist der Käuferkreis stark eingeschränkt. Ein zusätzlicher Marktabschlag ist erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau	-102.000,00 €
• Unterhaltungsstau ca. 536 m² x 150,-- €, rd.	-80.000,00 €
• Schäden Balkone	-4.000,00 €
• Schäden Fassaden	-18.000,00 €
Summe	-102.000,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **65.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **65.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 67681 Sembach, Hauptstraße 19

Grundbuch Sembach	Blatt 687	lfd. Nr. 3	
Gemarkung Sembach	Flur	Flurstück 62/1	Fläche 440 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit rd.

**65.000,00 €**

**in Worten: fünfundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kaiserslautern, den 19. Juli 2024

---

Claudia D. Udris (M.A. · B.A.)  
Gutachterin für die Bewertung bebauter und unbebauter  
Grundstücke sowie Mieten und Pachten  
(Zertifikat Grundstücksbewertung TAS Technische Akademie  
Südwest e.V. an der Hochschule Kaiserslautern)

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Außerdem 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

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Kälte- und Wärmeerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**WoFlV:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 15 G vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858, 1970).

**WMR:**

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

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187).

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken:** Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, gebundene Ausgabe – November 2013 (7. Auflage 2014) von Roland Fischer (Autor), Wolfgang Kleiber (Autor), Ullrich Werling (Autor).

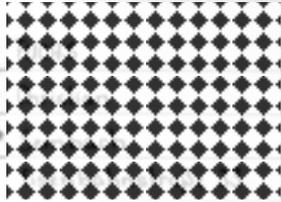
**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023** hrsg. vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

**IVD-Wohn-Preisspiegel 2023** hrsg. vom Immobilienverband Deutschland IVD (Stand November 2023).

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

Name		BV-Nr.: 409/56 LA Rockenhausen	
Vorname		Bez. d. Baumaßnahme:	
Gemeinde		Umbau und Erweiterung des Wohn-	
Straße		und Geschäftshauses	
Flurstücks-Nr. 63	Geprüft:	Film Nr. 77	
Bemerkungen:	Datum / Unterschrift	Länge 360	
Kreisverwaltung Kaiserslautern - Abteilung Bauwesen			



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

Seibach, den 8.6.1956

Zus



in

Wie aus den beigelegten Plänen hervorgeht, beabsichtigt der Bauherr auf seinem Grundstück Plan Nr. 62 in Seibach ein Ladengeschäft zu errichten. Das Gebäude ist einstuflig und nicht unterkellert. Das Dach soll als Terrasse ausgebildet werden wobei auf eine fachgerechte, wasserdichte Isolierung besonderer zu achten ist. Die geplante Aufstockung des Gebäudes schließt nach Fertigstellung des Ladengebäudes an.

Die vorerst teilweise Aufstockung dient als Deckgeschoss Wohnraum zu schaffen, damit die spätere Aufstockung des gesamten Wohnhauses mit der begonnenen Bauarbeiten verbunden werden kann.

Der geplante Bauabschnitt enthält folgende Räume:

In Neubau: Ladenraum.

In aufzustockenden Teil: 2 Wohnräume.

Die Gestaltung des Grundrisses ist anzuempfehlen den Wünschen des Bauherrn.

Material:

a) Laden:

Bruchsteinfundament, Umfassungswand 30 cm Mauerwerkblocksteine, Decke "System Knauf", Isolierung Bitumenschicht, Plattenbelag.

b) Wohnteil:

Umfassungswand 30 cm Mauerwerkblocksteine, Holzbalkendecke, Holzdachstuhl, Holzbohlen, Flachdach, Mannen 2 15 a.

Kostenanschlag für den Ladenneubau:

Reine Baukosten:

1) Reine Baukosten:

10,00 + 5,00 x 1,22 = 17,10  
 2 2,35 x 2 = 4,70

34,20 qm

Umbaukosten (DIN 1077):

34,20 x 3,00 =

102,60 cbm

Reine Baukosten:

17,10 x 55 = 940,50

+ Baunebenkosten 357,--

insgesamt

6000,-- DM

Kostenvoranschlag für Aufstockung des Wohnteils:

Überbaute Fläche:

Obergeschoß:  
 $4,825 \times 7,0 = 33,775$

Dachboden:  
 $4,825 \times 7,0 = 33,775 \text{ qm}$

Unbauter Raum (DIN 277):

Obergeschoß:  
 $33,775 \times 2,75 = 92,88 \text{ cbm}$

Dachgeschoß:  
 $33,775 \times 2,05 \times 1/3 = 6,92 \text{ cbm}$

Insgesamt  $99,80 \text{ cbm}$

Reine Baukosten:

$100 \times 45,00 = 4500,-$

Eventuell auftretende Kosten, die sich beim Abräumen ergeben, können in einem nicht genau zu bestimmenden Maß die Baukosten erhöhen. Andererseits ist nicht genau zu ermitteln, inwieweit noch verwendbare Baumaterialien durch das Abräumen anfallen.

Ermittlung der gewöhnlichen Nutzfläche des Erdenneubaues:

$\frac{5,87 + 6,0}{2} \times 5,0 = 28,59 \text{ qm}$

3 % Wandputz  $0,88 \text{ qm}$   $27,79 \text{ qm}$

Ermittlung der Wohnraumbfläche des aufzustockenden Teils:

1.  $2,885 \times 4,225 = 12,21 \text{ qm}$

2.  $3,80 \times 4,225 = 16,05 \text{ qm}$

3.  $2,885 \times 4,225 = 12,21 \text{ qm}$

4. 3 % Wandputz  $0,80 \text{ qm}$

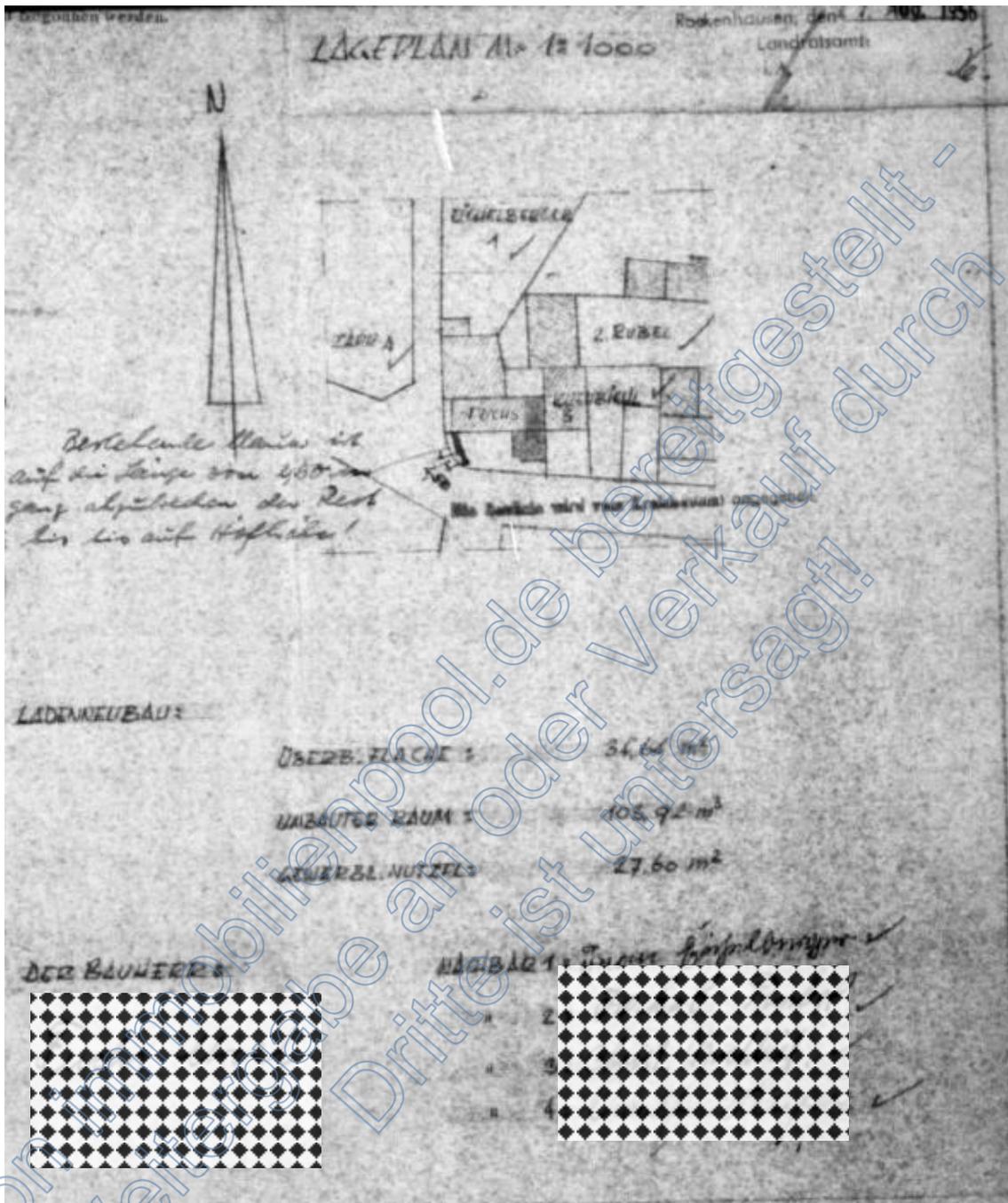
5. Kamin  $0,45 \times 0,15 = 0,23 \text{ qm}$

Insgesamt  $25,53 \text{ qm}$ .

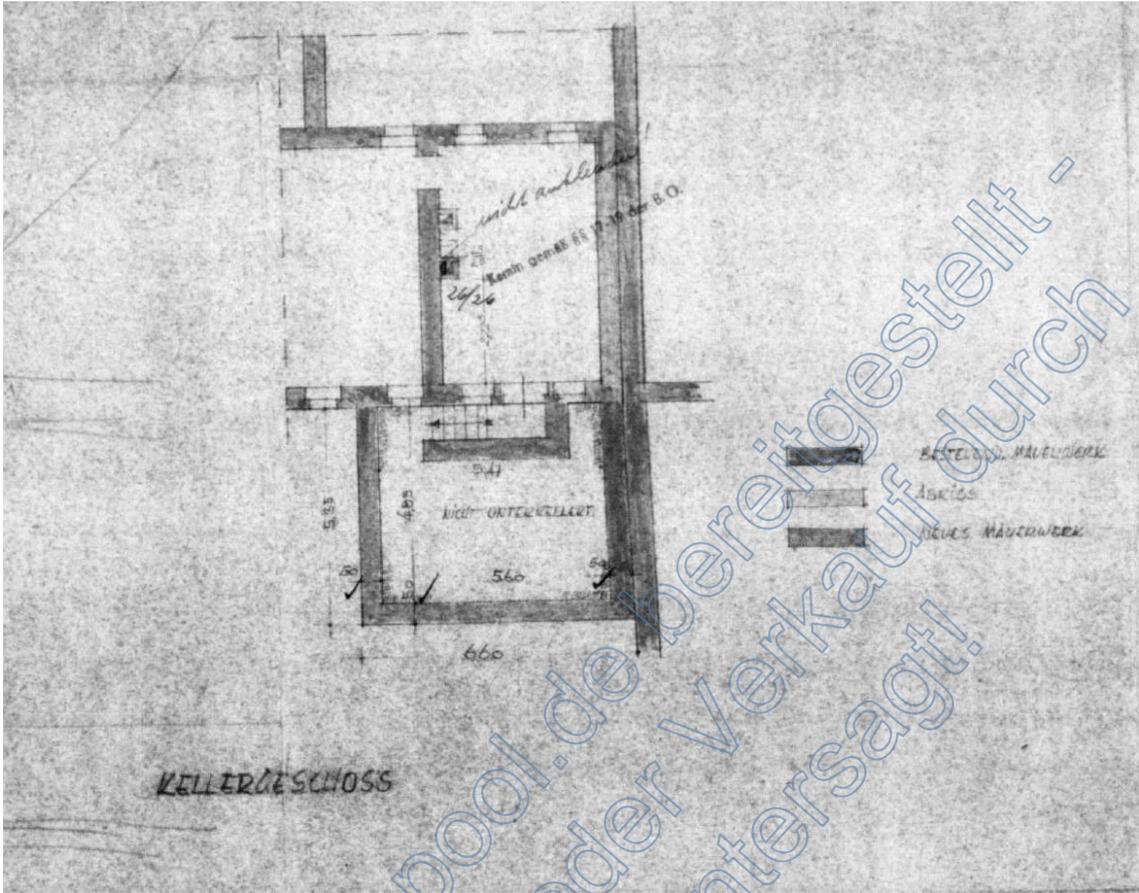
Kaiserslautern, den 8.6.1956

Der Planfertiger:  
 Otto Gansel

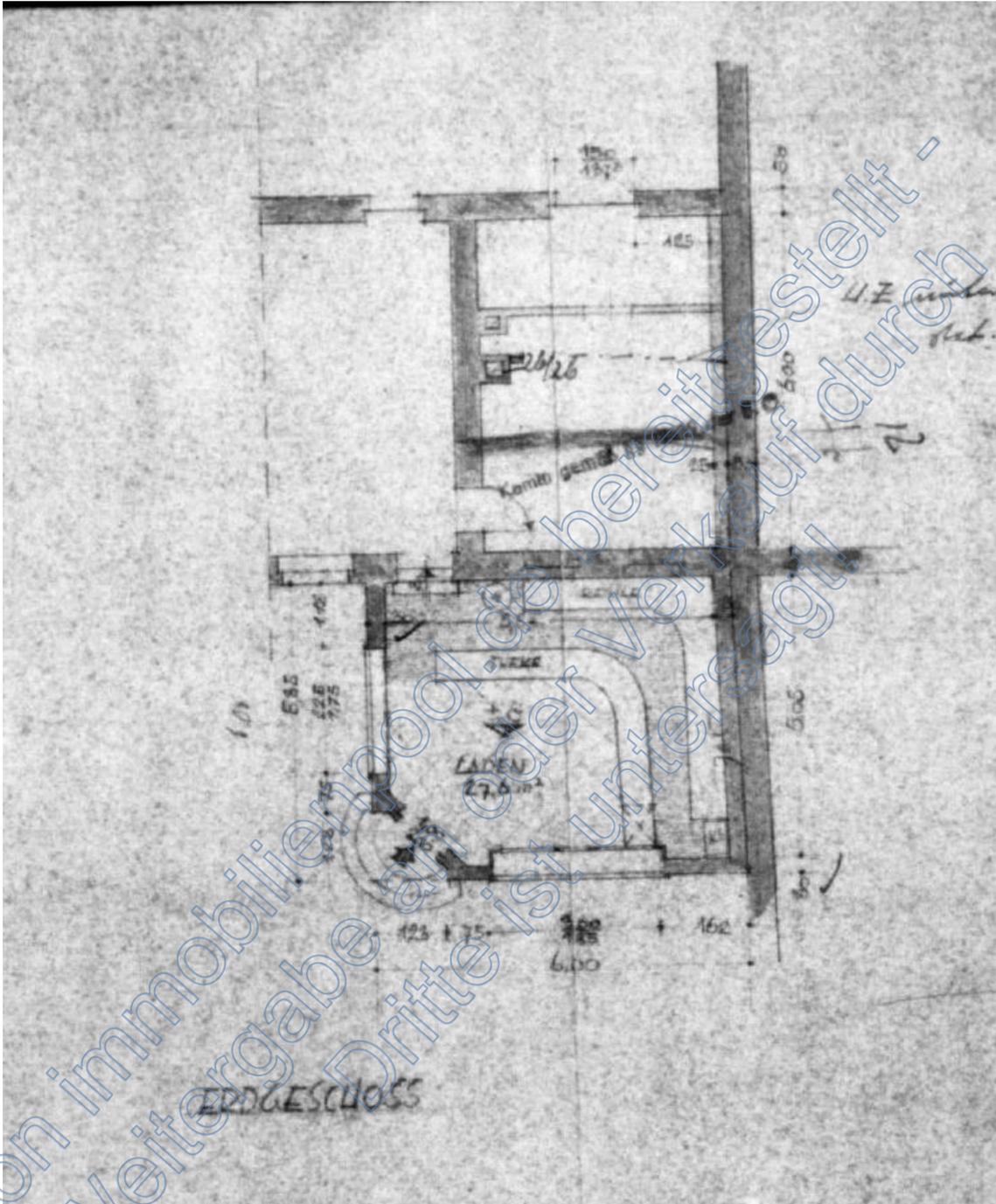
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



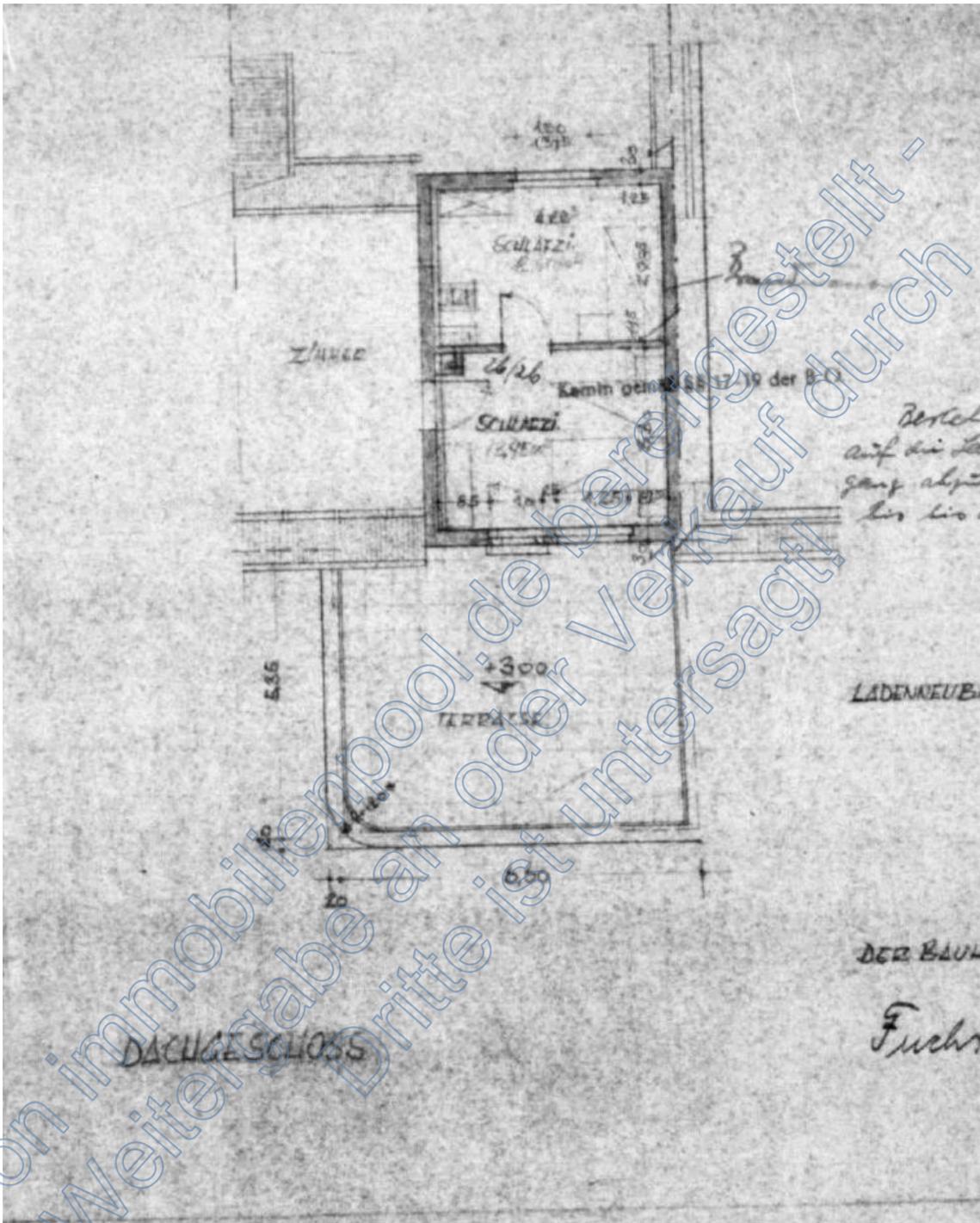
unmaßstäblich reduziert



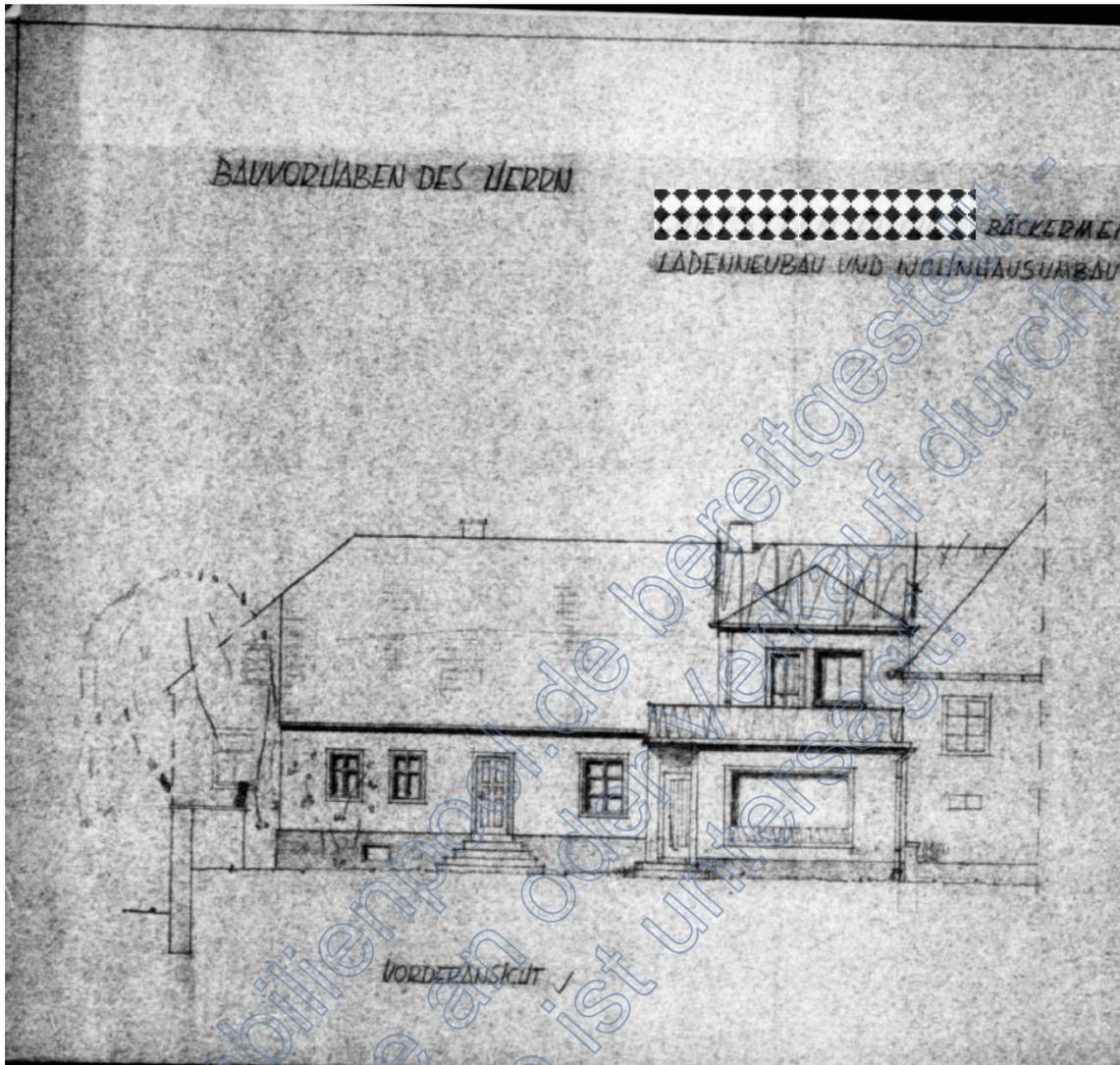
unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert

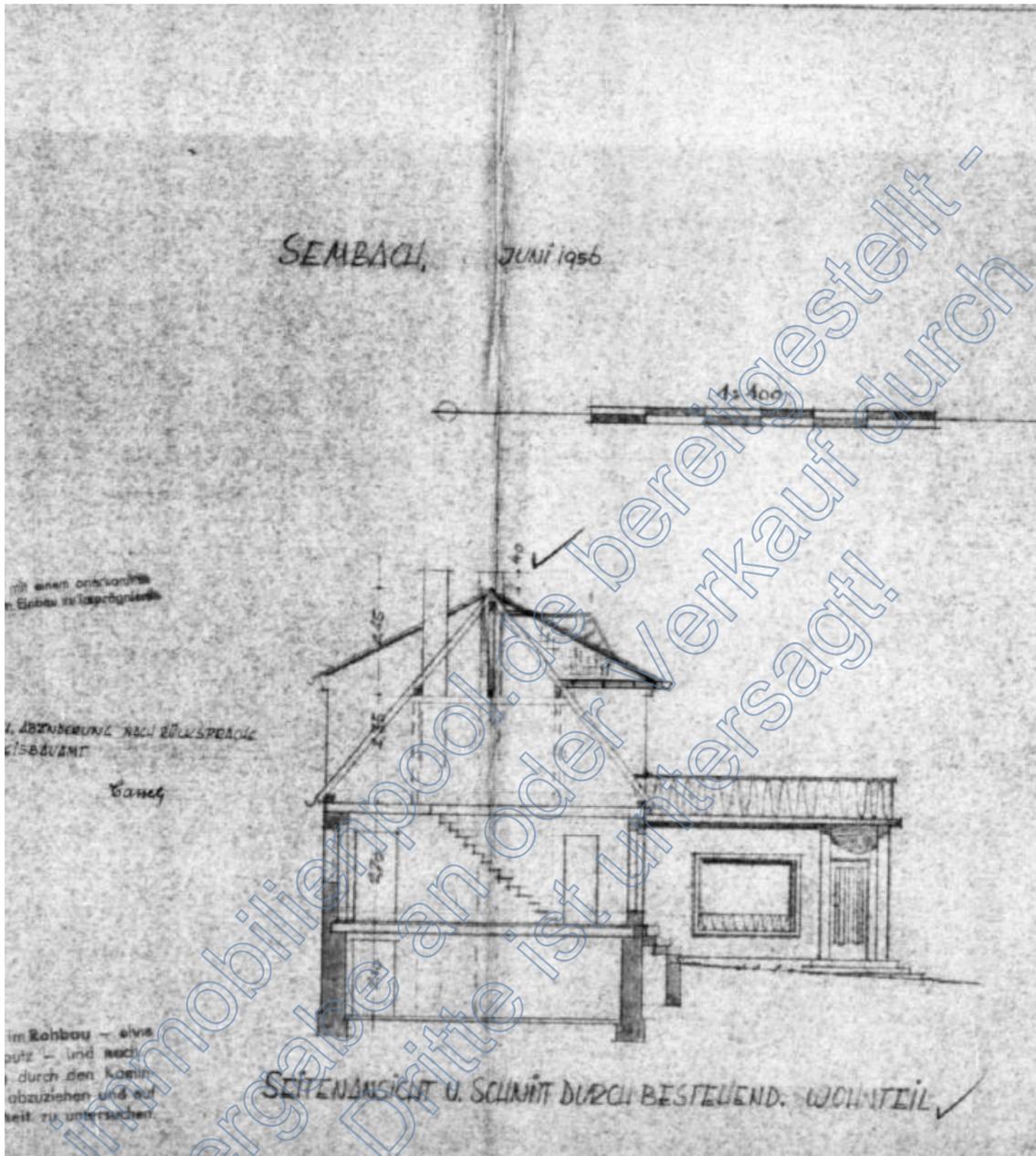


unmaßstäblich reduziert

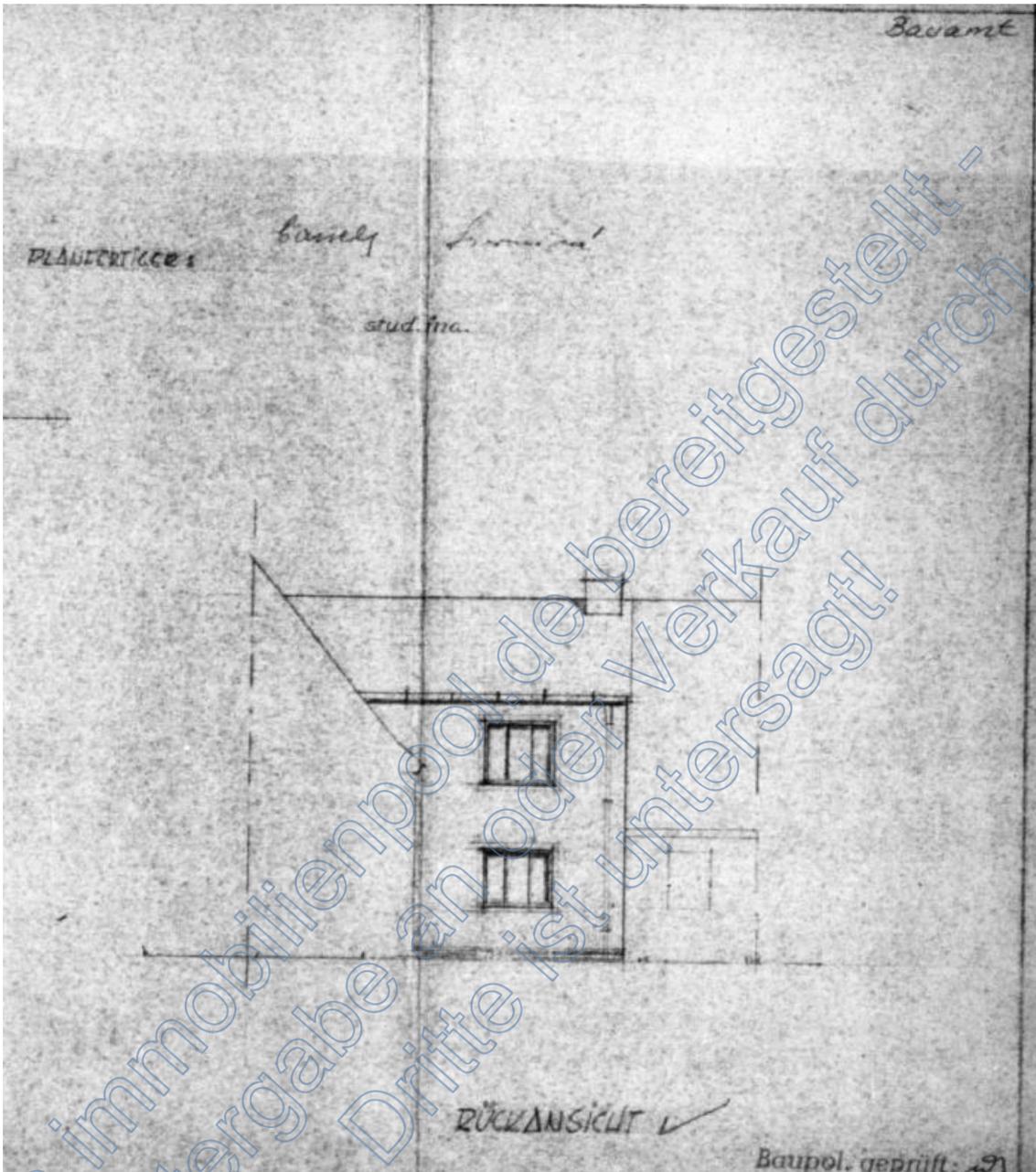


unmaßstäblich reduziert

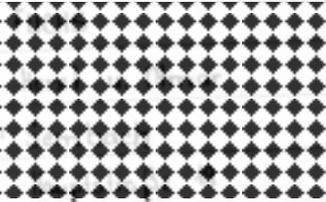




unmaßstäblich reduziert

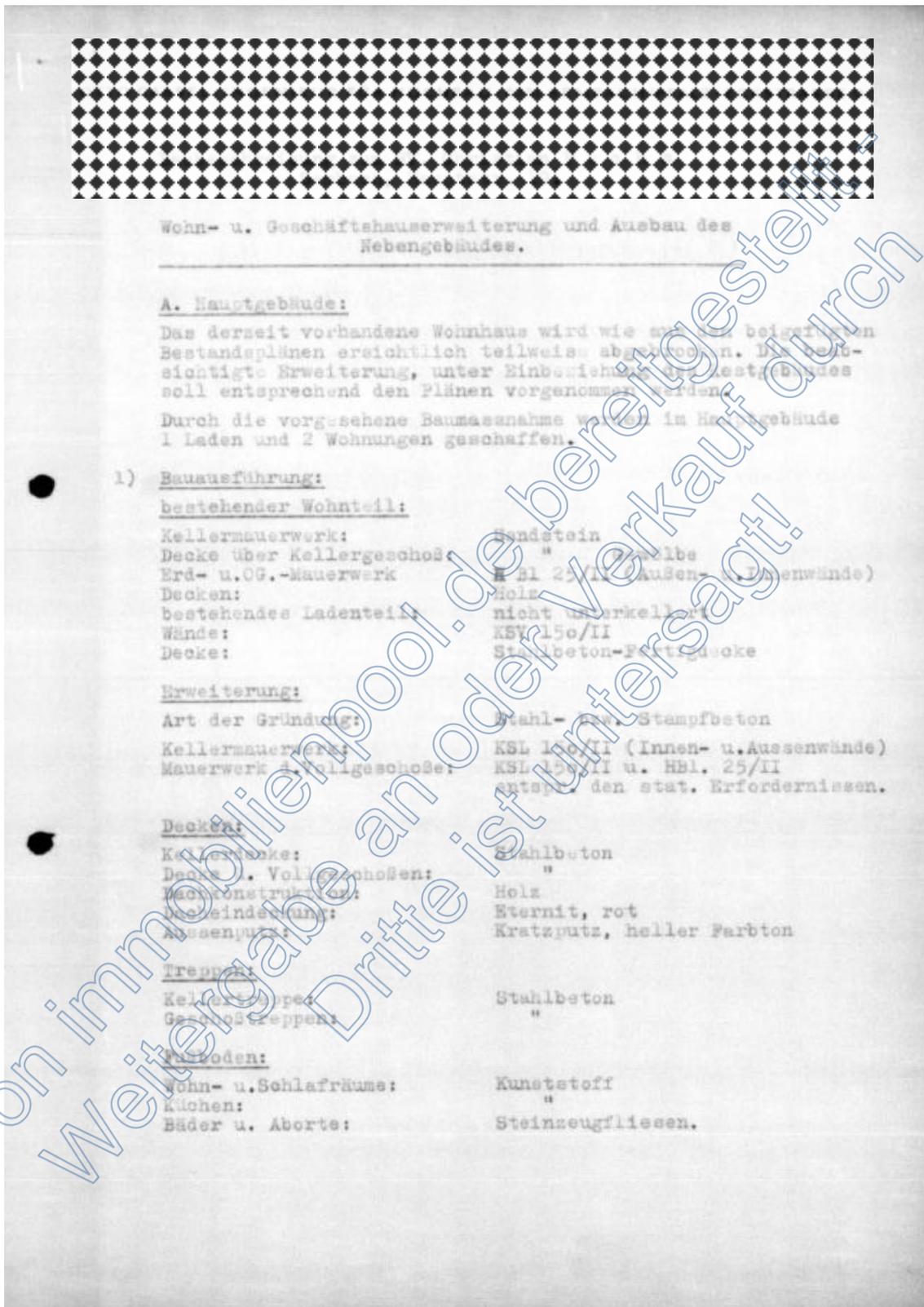


umfangstößlich reduziert

Name		BV-Nr.: 182/66 LA Rockenhausen	
Vorname		Bez. d. Baumaßnahme:	
Gemeinde		Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses	
Straße		Geprüft:	
Flurstücks-Nr. 62, 68	Datum / Unterschrift		Film Nr. 71 Länge 364
Bemerkungen:			
Kreisverwaltung Kaiserslautern – Abteilung Bauwesen			

X

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



Wohn- u. Geschäftshausenerweiterung und Ausbau des  
Nebengebäudes.

A. Hauptgebäude:

Das derzeit vorhandene Wohnhaus wird wie schon bei früheren Bestandsplänen reichlich teilweise abgetrennt. Die beabsichtigte Erweiterung, unter Einbeziehung des Nebengebäudes soll entsprechend den Plänen vorgenommen werden.

Durch die vorgesehene Baumaßnahme werden im Hauptgebäude 1 Laden und 2 Wohnungen geschaffen.

1) Bauausführung:

bestehender Wohnteil:

Kellermauerwerk:	Sandstein
Decke über Kellergeschoß:	"
Erd- u. OG.-Mauerwerk:	Hbl. 25/II (Außen- u. Innenwände)
Decken:	Holz
bestehendes Ladenteil:	nicht abgetrennt
Wände:	KSVL 150/II
Decke:	Stahlbeton-Fußboden

Erweiterung:

Art der Gründung:	Stahl- u. Stampfbeton
Kellermauerwerk:	KSL 100/II (Innen- u. Außenwände)
Mauerwerk 1. u. 2. Geschoß:	KSL 150/II u. Hbl. 25/II entsprechend den stat. Erfordernissen.

Decken:

Kellerdecke:	Stahlbeton
Decke 1. u. 2. Geschoß:	"
Tischkonstruktion:	Holz
Wandbeplattung:	Eternit, rot
Außenputz:	Kratzputz, heller Farbton

Treppen:

Keller-Treppe:	Stahlbeton
Geschoß-Treppen:	"

Böden:

Wohn- u. Schlafräume:	Kunststoff
Küchen:	"
Bäder u. Aborte:	Steinzeugfliesen.

- 2 -

2) Ausstattung der Wohnungen:

Art der Beheizung: Warmwasser-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung für Brauchwasser

Einrichtung von Bädern und Art der Warmwasserbereitung:

Badewanne, Brausewanne, Waschtische, Spülklosett

Abortanlage und Beseitigung der Fäkalien:

Spülklosett, Anschluss an Gemeindekanal mit separater Kläranlage.

Beseitigung der Küchenabwässer: wie vor

3) Strassenbau und Versorgungsanlagen:

Ausgebaute Strasse: vorhanden

Kanalisation: "

Wasserversorgung: "

Stromversorgung: "

B. Nebengebäude:

Das Erdgeschoss des Nebengebäudes wird ebenfalls teilweise abgebrochen, (siehe Baugrunderhebung) eine Gehflurhalle wiederverwandelt (siehe Baugrunderhebung). Im Nebengebäude wird eine Wohnung geschaffen.

Bausauführung:

Kellergeschoss (bestehend):

Mauerwerk der Außenwände, Mauerwerk der Innenwände

" " " " " " Backstein

Decke über Kellergeschoss Stahlbeton bzw. Holz

Erdgeschoss:

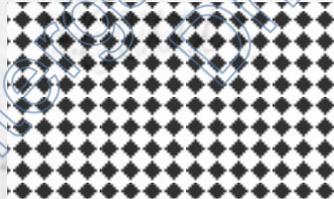
Bausauführung, Ausstattung, sowie Strassenbau und Versorgungsanlagen Erweiterung des Hauptgebäudes.

Art des dritten Geschosses:

In Haupt- und Nebengebäude gleichm. Estrich.

Aufgezeichnet

Seminar, den 12.12.1965



Teil-Abbruch des Wohnhauses und des Nebengebäudes

Unbunter Raum (DIN 377)

Wohnhaus:

Kellergeschoss:	4,30 x 6,45 x 2,30	= 71,21 m <sup>3</sup>	
Erdgeschoss:	10,96 x 6,45 x 2,35	= 165,01 "	
Dachgeschoss:	10,96 x 6,45 x ( $\frac{2,60+2,25}{2}$ )	= 171,00 "	= 307,22 m <sup>3</sup>

Nebengebäude:

Erdgeschoss:	(4,45 x 11,25 + $\frac{11,25 \times 9,55}{2} \times 7,00$ ) x 2,30	= 324,00 m <sup>3</sup>	
Dachgeschoss:	(4,45 x 11,25 + $\frac{11,95 \times 9,25}{2} \times 7,00$ ) x 2,30	= 283,96 "	= 607,97 m <sup>3</sup>

Abbruch insgesamt: 942,69 m<sup>3</sup>

---

Wohnfläche: (DIN 263)

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer:	4,20 x 4,00	= 16,80 m <sup>2</sup>	
Zimmer:	4,20 x 2,09	= 8,78 "	
"	6,21 x 4,15	= 25,88 "	
"	2,00 x 1,40	= 2,80 "	
Flur:	2,25 x (2,80 + 3,29) + 1,00 x 1,53	= 16,35 "	
		64,73 m <sup>2</sup>	
	./. 3%	1,94 "	<u>62,79 m<sup>2</sup></u>

Nebengebäude:

Erdgeschoss:

Schlafzimmer:	7,59 x 4,45	= 33,77 m <sup>2</sup>	
Flur:	2,80 x 4,45	= 12,46 "	
		46,23 m <sup>2</sup>	
	./. 3%	1,39 "	<u>44,84 m<sup>2</sup></u>

insgesamt: 107,63 m<sup>2</sup>

Aufgestellt:  
 Sebnach, den 17.11.1965

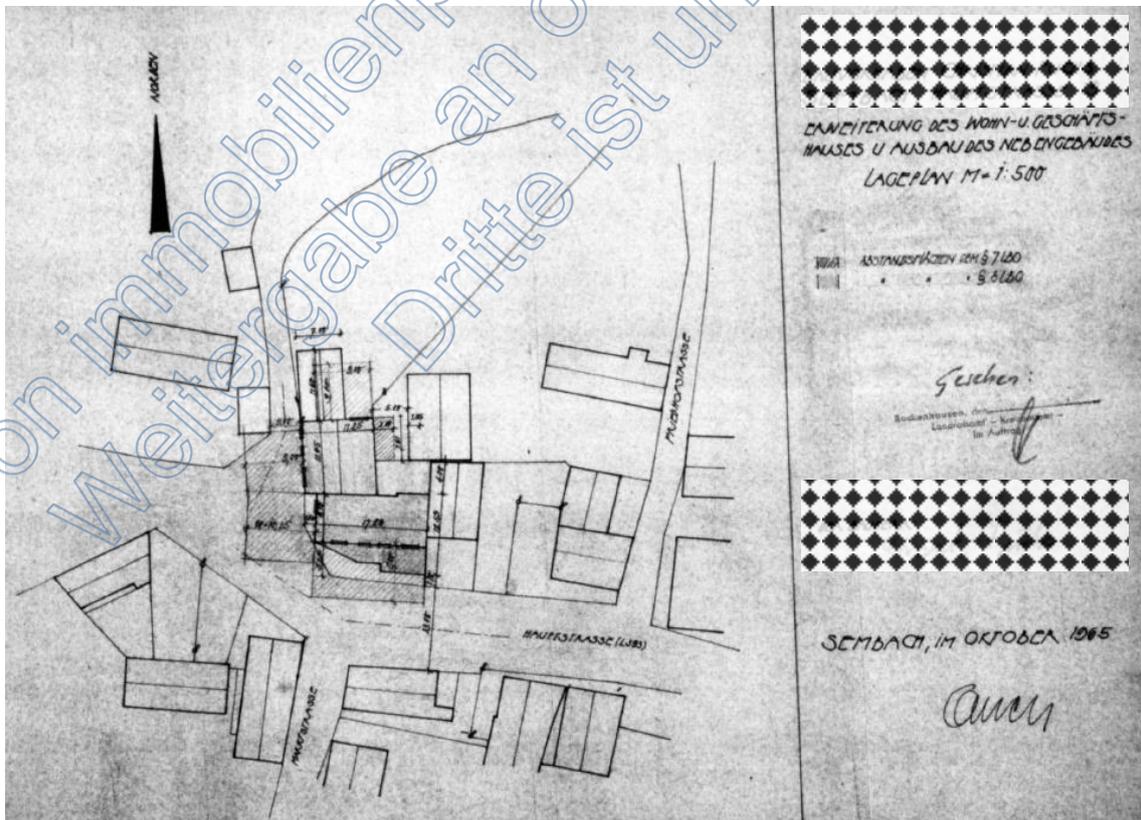
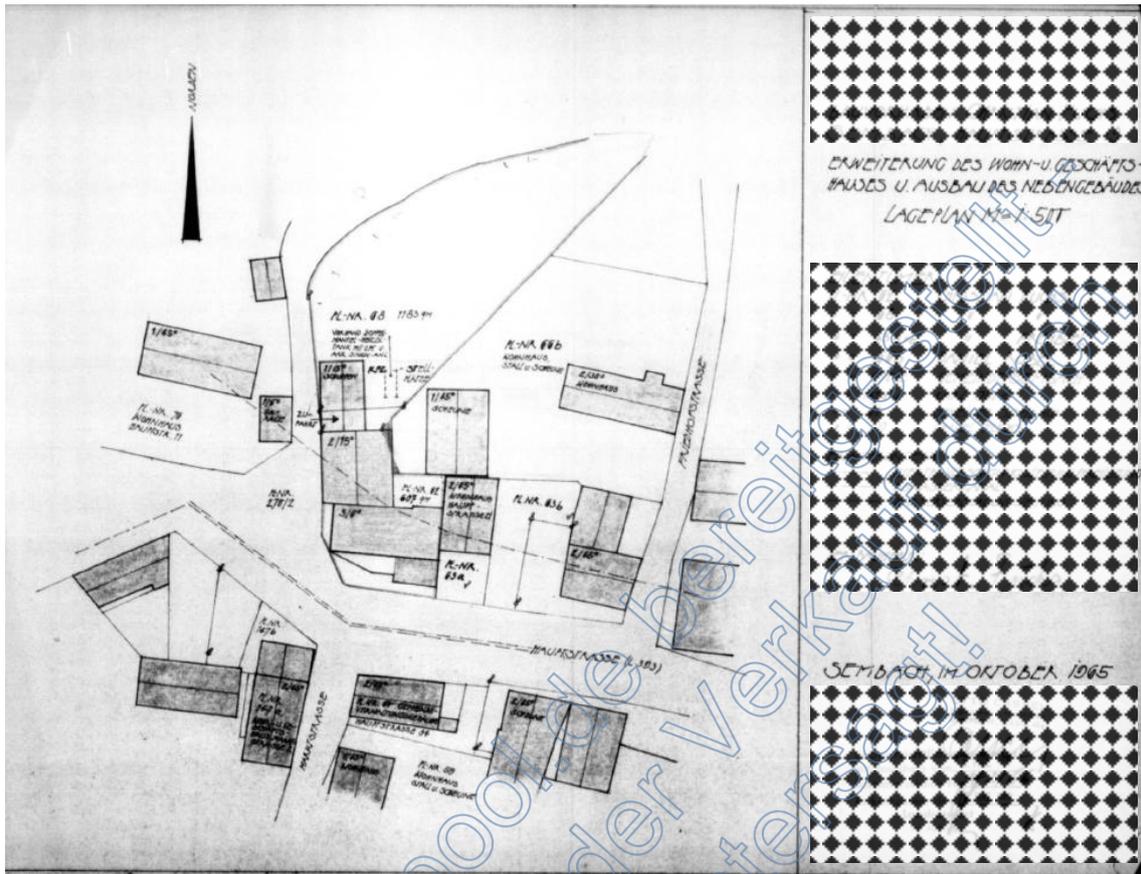
- 2 -

<u>Gewerbl. benutzte Fläche (DIN 283)</u>		
<u>Hauptgebäude: (Bestand)</u>		
EG:		= 53,50 qa
Laden:	$\frac{5,20 + 5,485}{2} \times 5,275$	= 8,40 qa
Abstell-Raum:	$4,00 \times 2,10$	= 41,90 qa
		<u>1,28 qa</u>
		41,02 qa
<u>Hauptgebäude (Erweiterung)</u>		
EG:		= 27,00 qa
Laden:	$10,50 \times 9,83 + 0,50 \times 5,85 - \frac{2,23 \times 1,21}{2}$	= 2,91 qa
	+ <i>Wahltagen 4,60 x 2,90 m</i>	= 13,47 qa
		<u>107,03</u>
		48,57 qa
<u>Nebengebäude: Bestand</u>		
Ruckstube:	$5,30 \times 6,00 + \frac{1,205 + 3,30}{2} \times 6,00 - 0,50 \times 0,865$	= 32,04 qa
Lager:	$7,20 \times 4,45$	= 5,47 qa
Flur:	$3,80 \times 1,35$	= 2,55 qa
		<u>86,28</u>
		2,11 qa
<u>Nebengebäude (Erweiterung)</u>		
Dusche und WC:	$\frac{1,50 + 1,50}{2} \times 2,01$	= 0,06 qa
		<u>2,05</u>
		216,98 qa
		<u>225,76</u>
<u>Wohnfläche (DIN 277)</u>		
<u>Hauptgebäude Bestand</u>		
EG:		= 15,75 qa
Küche:		= 0,47 qa
		<u>15,28</u>
<u>1. OG:</u>		
Wohnzimmer:	$5,735 \times 4,385$	= 25,15 qa
Eltern:	$4,385 \times 3,51$	= 15,39 qa
Kind:	$4,385 \times 2,51$	= 11,00 qa
Kind:	$4,06 \times 3,25 - 0,50 \times 0,50$	= 13,35 qa
Küche:	$4,485 \times 2,885$	= 12,94 qa
Bad:	$2,885 \times 2,355$	= 6,76 qa
Diele:	$2,885 \times 4,70$	= 13,56 qa
Flur:	$1,20 \times 2,57 + 1,82 \times 1,20$	= 6,55 qa
WC:	$1,57 \times 1,56$	= 2,45 qa
Abstellraum:	$2,57 \times 1,07$	= 2,75 qa
		<u>109,30</u>
		Übertrag: 109,30 qa

- 3 -

	Übertrag:	109,30 qm
Balkon: $\frac{1}{3} \times (4,06 \times 1,66 + 7,80 \times 1,50)$		<del>6,14 "</del>
		115,44 qm
	/ 1,3 %	<del>1,46 "</del>
		116,90 qm
2. OG = 1. OG.		= 116,90 qm
Nebengebäude:		26,02 "
Wohnzimmer: 5,55 x 4,45		= 24,70 "
Eltern: 5,55 x 3,385		= 18,79 "
Kind: 5,55 x 2,50		= 13,88 "
Küche: 3,36 x 3,20		= 10,75 "
Bad: 2,51 x 1,70		= 4,27 "
WC: 1,51 x 1,50 - 0,50 x 0,875		= 1,83 "
Flur: 4,385 x 1,51 + 1,825 x 1,70		= 9,72 "
Abstellraum: $1,76 \times \frac{1,25 + 1,90}{2}$		= 2,79 "
		<hr/> 86,73 qm
	/ 1,3 %	2,60 "
		<hr/> 84,13 qm
*****		
Zusammenstellung der Nutz- und Wohnfläche:		
Gewerbliche Fläche:		
Hauptgebäude (Bestand)	=	40,60 qm
" (Erweiterung)	=	161,09 "
Nebengebäude (Bestand)	=	36,28 "
" (Erweiterung)	=	2,05 "
	<hr/>	240,02 qm
	Gesamtnutzfläche	225,76
<u>Wohnfläche:</u>		
Hauptgebäude (Bestand EG)	=	15,28 qm
" (Erweiterung 1. OG)	=	146,98 "
" (Erweiterung 2. O.G.)	=	104,98 "
Nebengebäude	=	84,13 "
	<hr/>	351,37 qm
	Gesamtwohnfläche	311,45 "
<hr/>		
Reine Baukosten:		
1,652,69 cbm à DM 100.-	=	DM 165 269.--
*****		
Aufgestellt:		
Seubach, den 4.10.1965		

<u>Unbauter Raum (DIN 272)</u>	
<u>Hauptgebäude:</u>	
<u>Bestand:</u>	
Laden: $\frac{6,865 + 2,15}{2} \times 5,64 \times 3,25$	= 127,22 cbm
Wohnteil (EG, OG u. 1.OG.)	
$\frac{1,35 + 4,60}{2} \times 6,95 \times (2,30 + 2,75 + 2,75)$	= 242,57 "
	<hr/>
	371,81 cbm
<u>Erweiterung:</u>	
EG: $(8,09 \times 10,13 + 0,74 \times 6,15) \times 2,25$	= 225,11 cbm
1. OG: Heizraum: $2,74 \times 4,45 \times 2,50$	
EG. (Laden): $10,80 \times 10,15 + 2,155 \times 0,15 + \frac{2,25 \times 2,31}{2} \times 3,25$	= 279,24 "
1. OG: $8,11 \times 12,285 \times 2,75$	= 275,76 "
2. OG: $6,11 \times \frac{16,38 + 16,63}{2} \times 3,75$	= 373,68 "
Treppenhause: $4,67 \times 3,47 \times 5,50$	= 90,02 "
	<hr/>
	1242,03 cbm
<u>Nebengebäude:</u>	
<u>Bestand:</u>	
OG: $11,25 \times 11,45 \times 3,20$	= 412,16 cbm
<u>Ausbau (Neubau)</u>	
OG: $11,25 \times 11,45 \times 2,75$	= 354,20 cbm
Dachgeschoss: $11,25 \times 11,45 \times \frac{1,70}{2} \times 1/3$	= 36,46 "
	<hr/>
	390,66 cbm
<u>Zusammenstellung:</u>	
Unbauter Raum	
<u>Bestand:</u>	
Hauptgebäude	371,81
Nebengebäude	412,16
	<hr/>
	783,97 cbm
Erweiterung Hauptgebäude	1242,03
Nebengebäude	390,66
	<hr/>
	1 632,69 cbm
<u>Unbauter Raum insgesamt 2 416,66 cbm</u>	

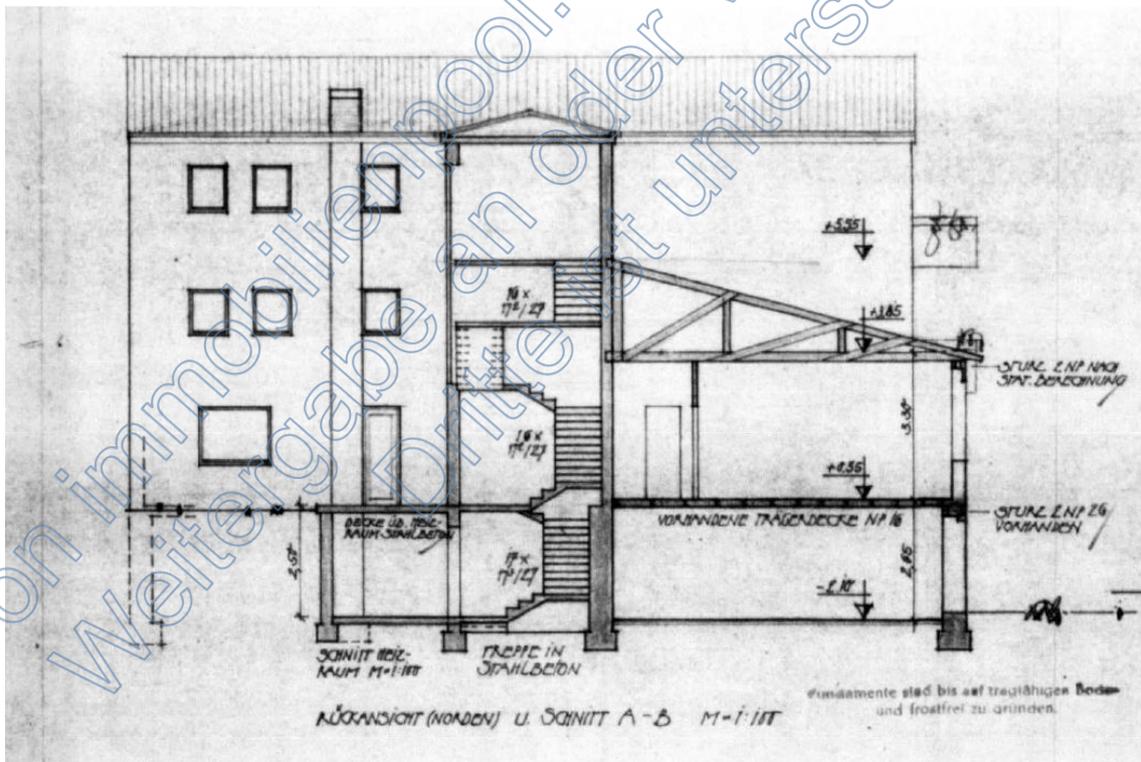
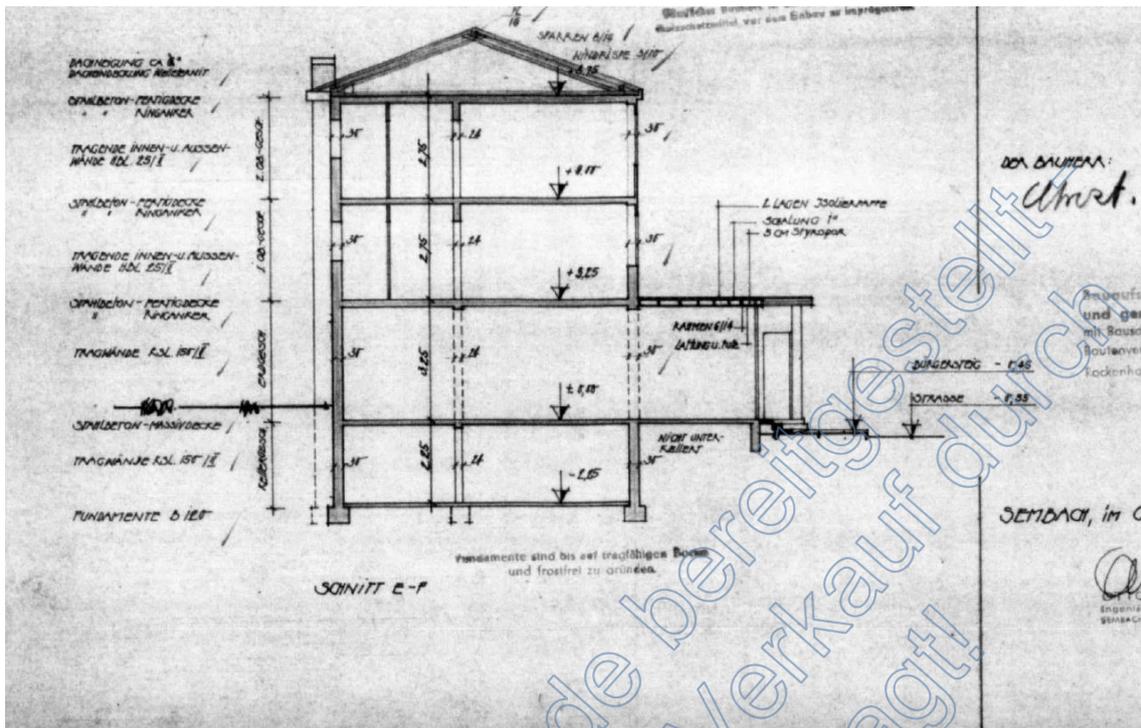


unmaßstäblich reduziert

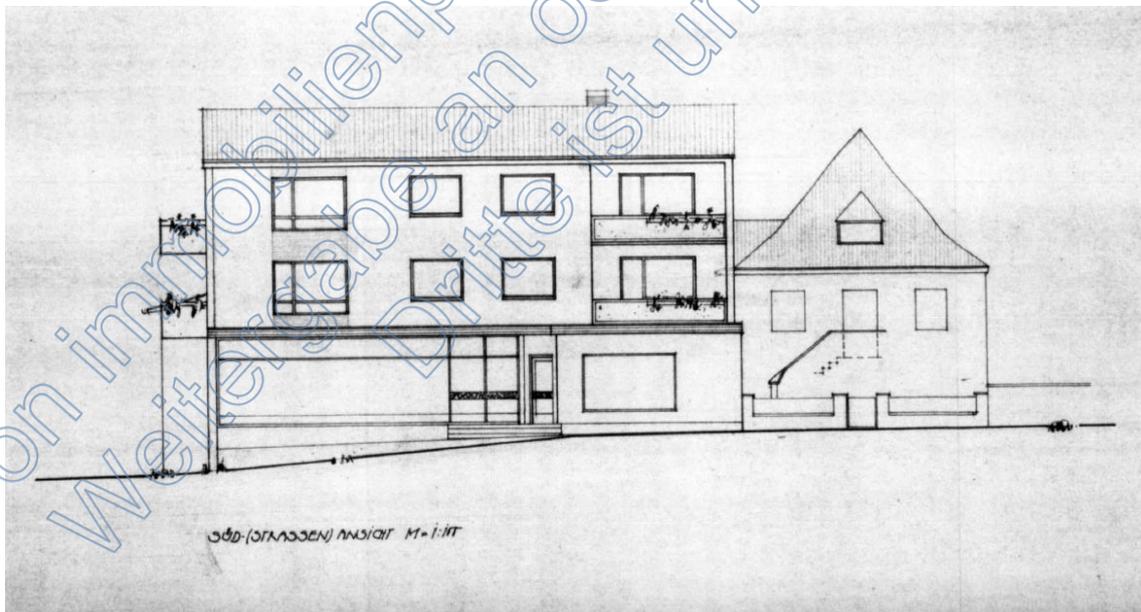
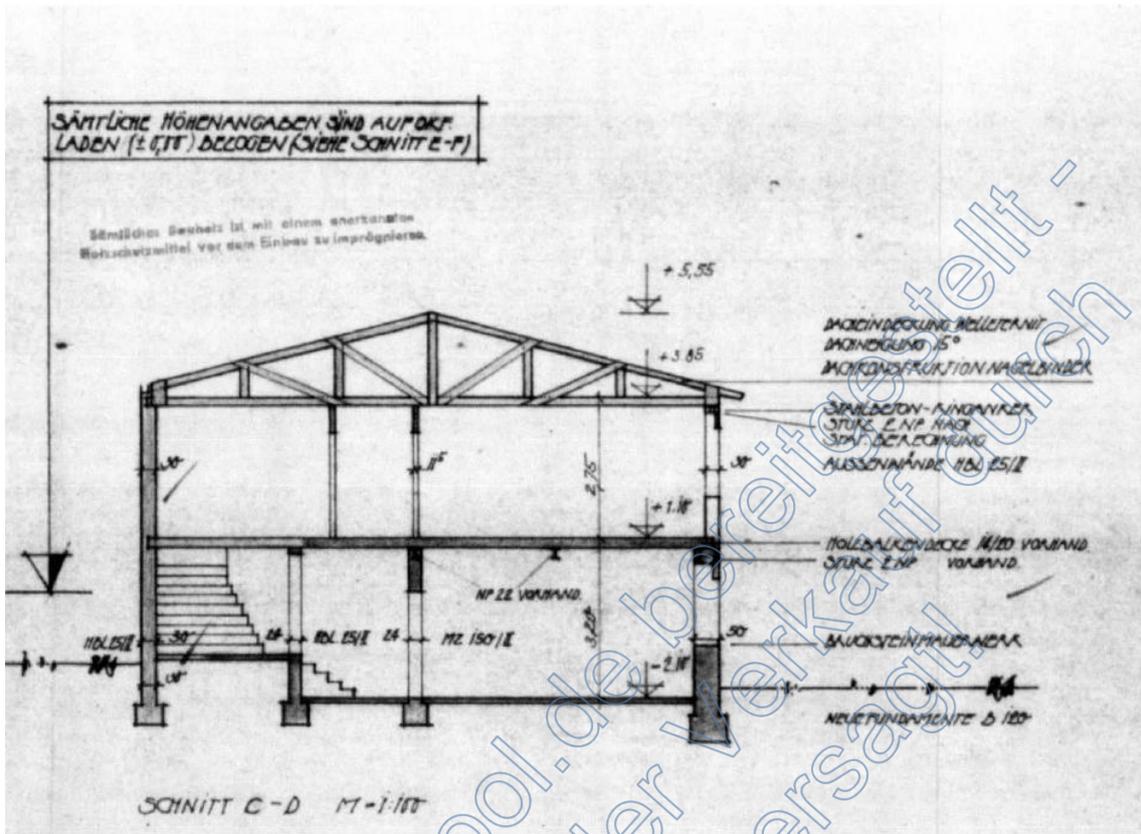




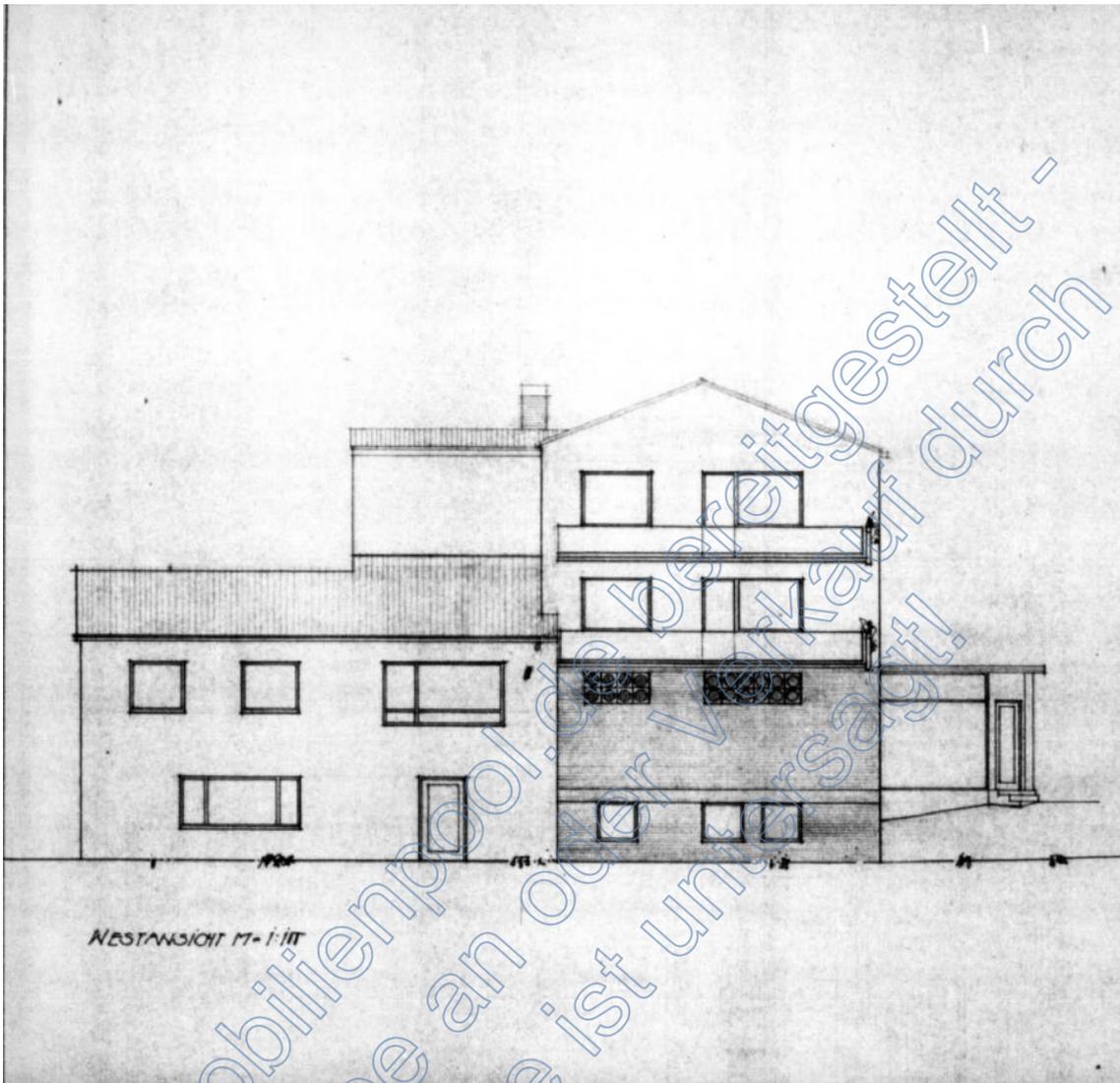




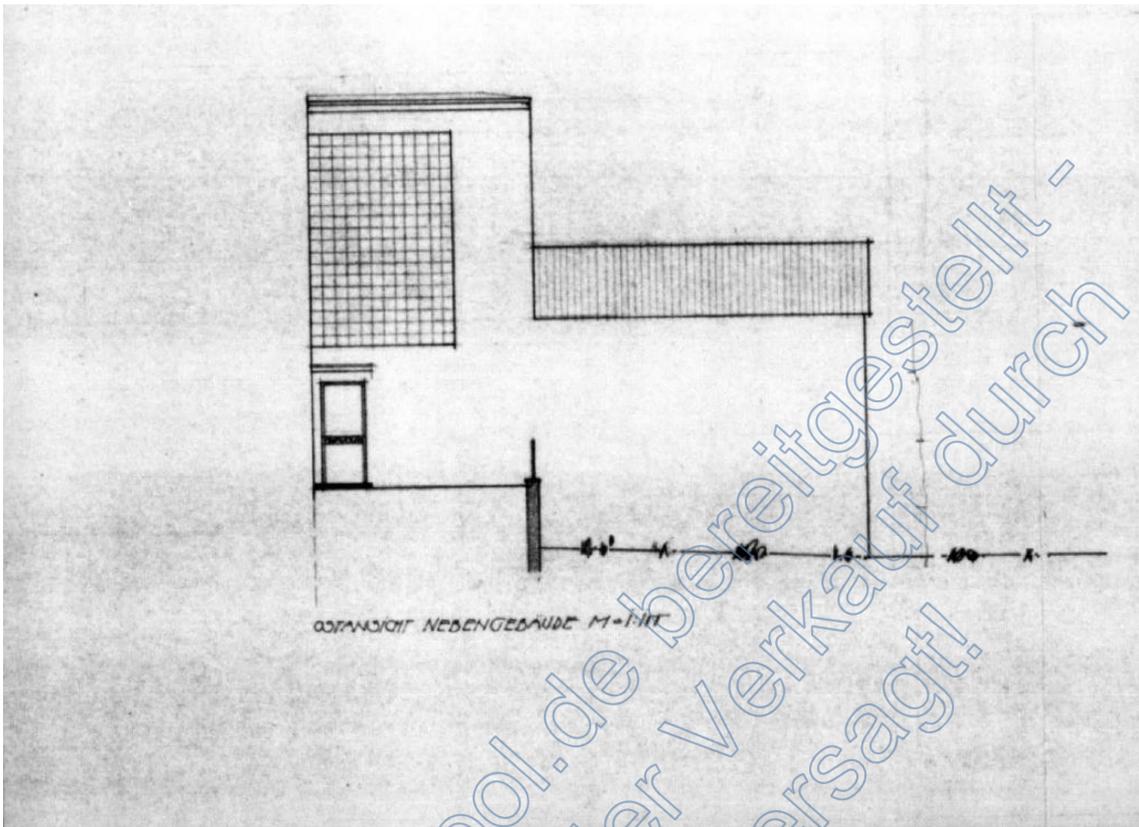
unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert

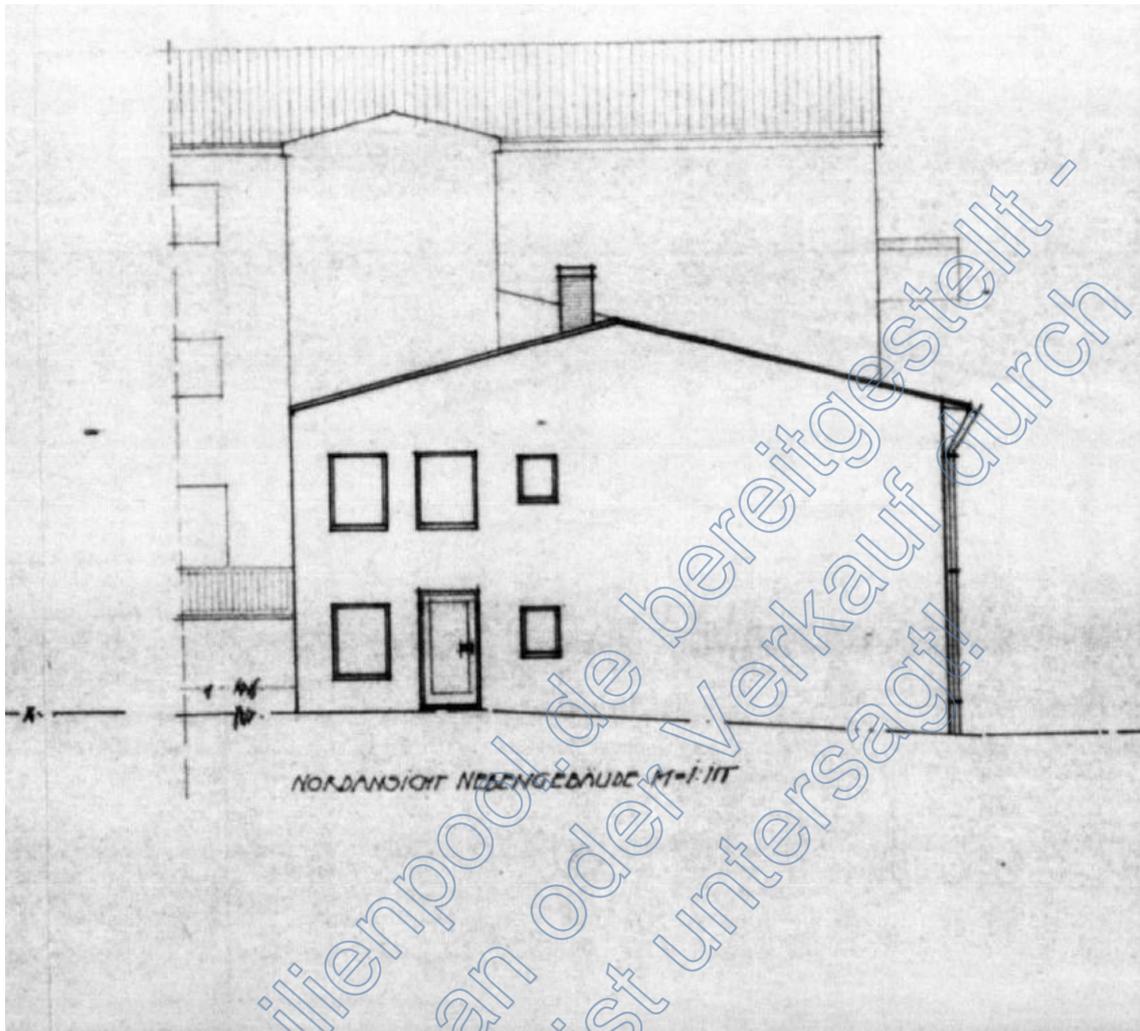


unmaßstäblich reduziert



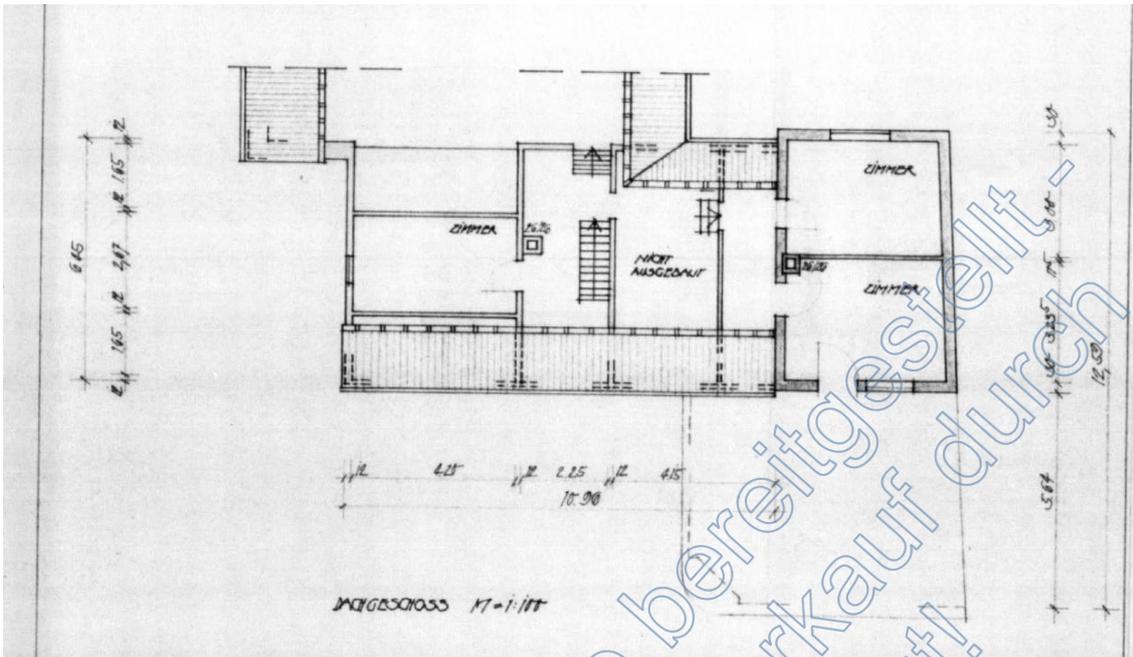
unmaßstäblich reduziert

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



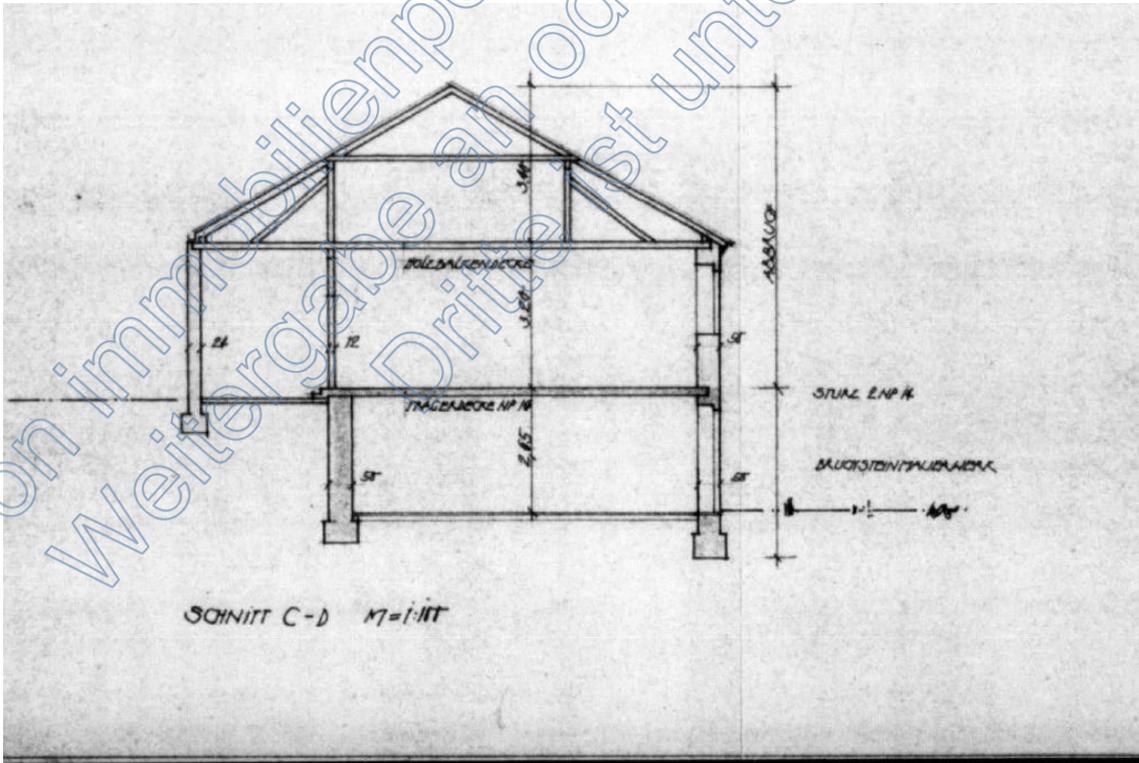
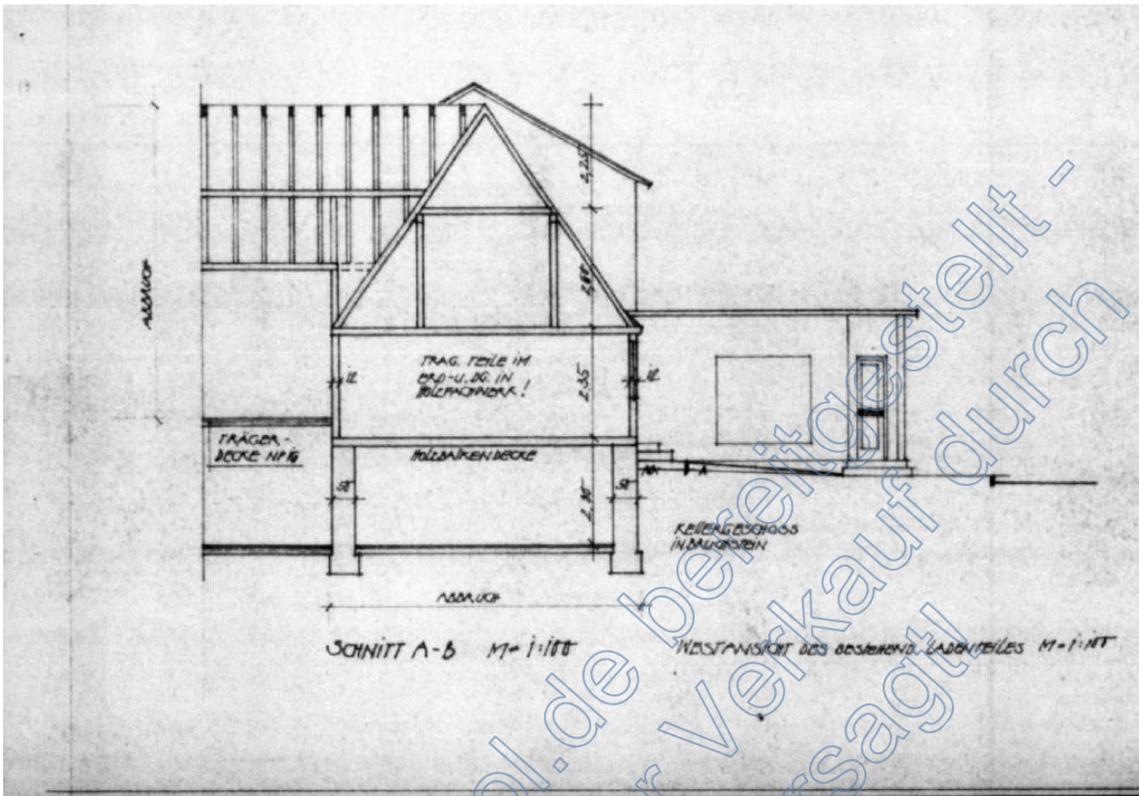
unmaßstäblich reduziert



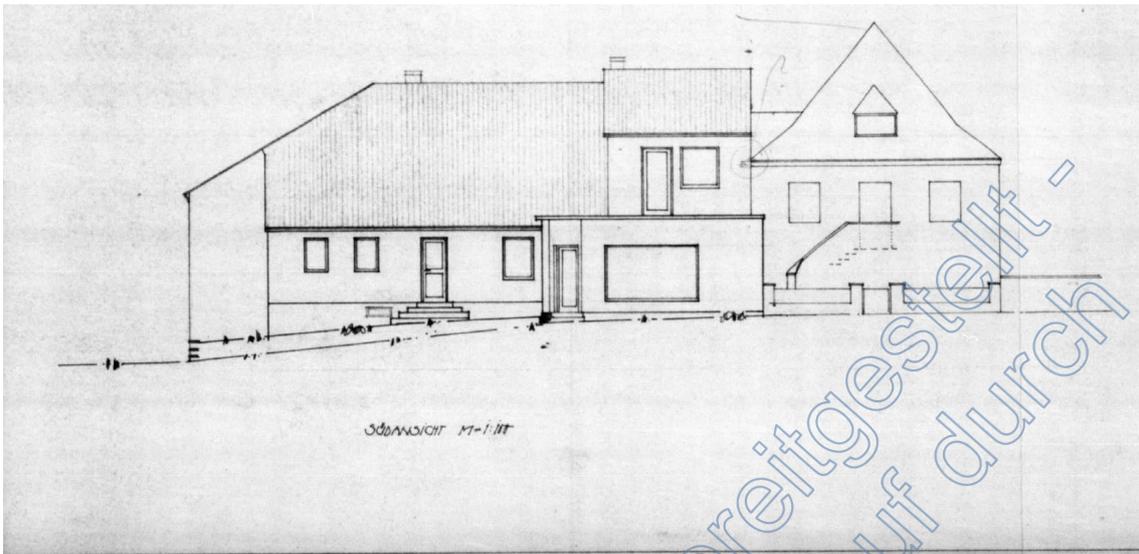


unmaßstäblich reduziert

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



unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert

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



1



2



3



4





6

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

Sachverständige  
für Bauschäden

Sachverständige  
für baulichen Brandschutz

Gutachterpraxis Claudia D. Udris (M.A. · B.A.)  
Pariser Straße 164 · 67655 Kaiserslautern

Amtsgericht Kaiserslautern  
AZ: 2 K 13/24  
Bahnhofstraße 24  
  
67655 Kaiserslautern

Pariser Straße 164  
67655 Kaiserslautern

Telefon:  
0631 70033

Telefax:  
0631 70034

### GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus  
bebaute Grundstück  
in 67681 Sembach, Hauptstraße 17**

Grundbuch  
Sembach

Blatt  
687

lfd. Nr.  
5

Gemarkung  
Sembach

Flur

Flurstück  
68 zu 1, 143 qm

Eigentümer (lt. Grundbuch): siehe Grundbuch

Homepage:  
[www.Udris.de](http://www.Udris.de)

E-Mail:  
[Gutachter@Udris.de](mailto:Gutachter@Udris.de)

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde  
zum **Stichtag 28.05.2024**  
ermittelt mit rd.

**126.000,00 €**

Sparkasse  
Kaiserslautern  
BLZ: 540 502 20  
Kto. Nr.: 974 550

Sparkasse  
Kaiserslautern  
BLZ: 540 501 10  
Kto. Nr.: 321 505

Volksbank  
Kaiserslautern  
BLZ: 540 900 00  
Kto. Nr.: 205 400



Mitglied im Prüfungsausschuss  
bei der IHK Pfalz

Termine nach Vereinbarung  
Bürozeiten:  
Montag bis Freitag  
8.00 Uhr - 12.00 Uhr  
Montag bis Donnerstag  
13.00 Uhr - 17.00 Uhr

Telefonische Auskünfte  
bedürfen der schriftlichen Bestätigung

**Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!  
Die Flurstücke 68+62/1 bilden eine wirtschaftliche Einheit.**

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten, 6 Anlagen und 11 Fotos.

Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt,  
eine Ausfertigung erhält das **Amtsgericht Kaiserslautern**,  
eine Ausfertigung verbleibt in den Akten der Sachverständigen.

Steuernummer:  
19/222/40914

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	8
3.2	Gebäude .....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	10
3.3	Nebengebäude.....	11
3.4	Außenanlagen .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.4	Sachwertermittlung .....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.4.3	Sachwertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterungen zur Sachwertberechnung .....	21
4.5	Ertragswertermittlung .....	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	30
4.5.4	Erläuterungen zur Ertragswertberechnung .....	31
4.6	Verkehrswert .....	33
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>35</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software .....	35

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zweifamilienwohnhaus, 2-geschossig, nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Objektadresse:	Hauptstraße 17 67681 Sembach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sembach Blatt 687
Katasterangaben:	Gemarkung Sembach, Flurstück Nr. 68 zu 1.143 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Kaiserslautern Beschluss vom 26.04.2024
Schriftlicher Auftrag vom:	29.04.2024 (Posteingang 08.05.2024).
Eigentümer(in) (lt. Grundbuch):	Siehe Grundbuch

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.05.2024 (entspricht Datum Ortstermin)
Qualitätsstichtag:	28.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	28.05.2024 (Außenbesichtigung)

Zum Ortstermin am Dienstag, den 28.05.2024, 14.00 Uhr, wurden gemäß Schreiben vom 13.05.2024 alle Parteien geladen. Gegen diese Terminfestlegung erfolgte durch die Parteien kein Widerspruch. Gläubigerseits wurde am 17.05.2024 per Post mitgeteilt, dass auf eine Teilnahme zum Ortstermin verzichtet wird. Die Besichtigung dauerte von 14<sup>30</sup> Uhr bis 15<sup>10</sup> Uhr (Außenbesichtigung).

Teilnehmer am Ortstermin: der Schuldner (zeitweise) und die Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, GeoPortal, RLP 3D LVerGeo (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation); diverse Informationen und Auskünfte bei den zuständigen Behörden; Genehmigungsplanung Planmaterial Bauplan-akten 1956-1966.

Durch            Auftraggeber(in)            überlassene Unterlagen:  
unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 687 (letzte Änderung vom 05.06.2001, Ausdruck vom 18.03.2024).

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren a) bis g) lt. Schreiben vom 29.04.2024.

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:	Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Sembach (ca. 1.150 Einwohner), Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (ca. 20.000 Einwohner), Verwaltungssitz der gleichnamigen Gemeinde (ca. 7.200 Einwohner).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Sembach liegt rd. 11 km (Luftlinie) nordöstlich von Kaiserslautern in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 63. Das westliche Ortsgebiet grenzt unmittelbar an die ehemalige Bundesstraße 40, nun Landesstraße 401, an. Kaiserslautern als Oberzentrum mit etwa 100.000 Einwohnern in etwa 15 km Entfernung. Nach Enkenbach-Alsenborn sind es etwa 7 km. Unmittelbar westlich des Wohngebietes von Sembach führt die Landesstraße 401 (ehemals Bundesstraße 40) entlang, am südlichen Wohngebiet führt die Landesstraße 393 vorbei. Diese verbindet die Bundesautobahn A 63 mit der 3 km östlich von Sembach verlaufenden Bundesstraße 48. Die Gemeinde Sembach ist durch die westlich vorbeiführende Bundesautobahn A 63 (AS Sembach; 2 km Entfernung) an das Autobahnnetz angebunden.

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Westliche Ortsmitte; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Mehlingen, Enkenbach-Alsenborn, Winnweiler. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle „Sembach Ort“) in unmittelbarer Nähe. Gegenüber des Bewertungsobjekts befindet sich das Neubaugelbiet „Pariser Hof“.
Wohnlage / Geschäftslage:	Mäßig bis Mittelgut.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, geschlossene und offene Bauweise, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser, gewachsene Ortsstruktur und Neubaugelbiet „Pariser Hof“.
Beeinträchtigungen:	Anliegerverkehr vorhanden (Hauptstraße).
Topografie:	Eben, nach Norden leicht ansteigend.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 60 m, mittlere Tiefe ca. 25 m, unregelmäßige Grundstücksform, teilweise eingefriedet; geschlossene Bauweise HSNR 19 (Flurstück 62/1) mit Überbau.

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:

Hauptstraße ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehsteige beidseitig vorhanden, Parken in der Straße möglich (ausgewiesene Parkplätze westlich des Bewertungsobjekts).

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektr. Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Geschlossene Bauweise HSNR 19 (Flurstück 62/1) mit Überbau.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2001 lag vor (Ausdruck vom 18.03.2024).

Keine Eintragungen in Abteilung II vorhanden.

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 Kaufpreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

keine bekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. lagen keine Unterlagen vor. Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen bzw. keine bekannt.
Denkmalschutz:	Besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemischte Bauflächen (M)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan aufgestellt bzw. nicht vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34/§ 35 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	erschlossenes baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	bezahlt, wiederkehrende Beiträge
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.
Innenbereichssatzung:	Laut VGV wird die Stellplatzabgabe bzw. Stellplatzablösung im Einzelfall festgelegt.  Für die Ortsgemeinde Sembach gibt es ein besonderes Vorkaufsrecht (Satzung vom 17.10.2022) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers sowie telef. Anfragen.  
**Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.**

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Zweifamilienwohnhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), leer stehend.

### 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 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bezüglich der Statik des/der Gebäudes/Gebäudeteile wurden keine Untersuchungen angestellt. D.h. die Statischen Erfordernisse (Tragfähigkeit u. ä.) werden unterstellt. Entsprechend sind hierfür bei Bedarf/Beurteilung/Bewertung Fachspezialisten für die Begutachtung heranzuziehen.

Schwerwiegende Baumängel, insbesondere Schimmelschäden, Holz- oder Mauerwerkskrankheiten sowie eine Beurteilung/ Bewertung einer möglichen Beschädigung durch holzerstörende Insekten oder Pilze (gehört zum Fachgebiet Holzschutz) ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

#### **Gebäudeenergiegesetz GEG 2023 / GEG-Novelle 2024**

Bezüglich evtl. notwendiger Maßnahmen und Kosten ist für die abschließende Klärung/ Bewertung ein Fachspezialist bzw. die genehmigende Fachbehörde hinzuzuziehen.

Seit 2009 ist bei Neuvermietungen und Verkauf von Wohnhäusern ein Energieausweis (Verbrauchsausweis/ Bedarfsausweis siehe entsprechende Vorschrift) gesetzlich vorgeschrieben.

**Ein Energieausweis lag nicht vor.**

**Anmerkung:** Kontrollprüfungen bezüglich Abgasverluste/Grenzwerte/Einhaltung nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen. Untersuchungen wurden hier nicht eingeholt.

#### **Rauchwarnmelder**

Ab 2013 ist es nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Vorschrift/Pflicht Rauchwarnmelder in ausreichender Anzahl in Wohnungen vorzuhalten.

Bezüglich Einbau der Sicherheitssysteme und Wartung siehe entsprechende Vorschrift.

#### **Verwendung „Asbesthaltiger Baustoffe“**

Beurteilung/ Bewertung einer möglichen, vorhandenen Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

## 3.2 Gebäude

### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienwohnhaus, 2-geschossig, nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Baujahr:	- Ursprung unbekannt - (Scheune mit integrierter Garage)  ca. 1959 Umbau der Scheune zum Wohnhaus  ca. 1972 Wohnhausneubau <sup>1</sup>  ca. 1979 Neubau einer Doppelgarage <sup>2</sup>  ca. 1999 Geplante und genehmigte Errichtung von 4 Reihenhäusern (HSNR 17a, 17b, 17c, 17d)  Das Bauvorhaben und die erteilte Baugenehmigung wurden in 2000 zurückgezogen.  <i>Anmerkung: Ist-Zustand stimmt teilweise nicht mit dem Planmaterial überein!</i>
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht weiter geprüft.
Modernisierungen:	von außen keine erkennbar.
Außenansicht:	Zweifamilienwohnhaus, 2-geschossig, nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Fassaden mineralisch verputzt, gestrichen, Sockel farbig abgesetzt. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Haustür aus Alu mit Lichtausschnitten (Drahtneolithverglasung), 2 integrierte Briefkästen mit Sprechanlage in seitlicher Festverglasung; 1 Eingangstreppe; Treppenraum mit Glasbausteinen; Dacheindeckung mit Tondachziegeln.

<sup>1</sup> In der Liegenschaftskarte (Geoportal) ist keine Hausnummer eingetragen. Vor Ort steht HSNR 17 am Gebäude geschrieben.

<sup>2</sup> Das Vorhandensein der Doppelgarage in der Örtlichkeit konnte zum Ortstermin nicht geprüft werden. In der Liegenschaftskarte (Geoportal) ist sie nicht erfasst.

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### **Gebäudekonstruktion:**

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Raumaufteilung / Nutzungseinheiten:</b>	Gemäß Planmaterial (Genehmigungsplanung lag vor). Ist-Zustand stimmt teilweise nicht mit dem Planmaterial überein!
<b>Erdgeschoss:</b>	- Abstellraum <u>Wohnung:</u> - Wohnen - Schlafen - Bad - Küche
<b>Obergeschoss:</b>	<u>Wohnung:</u> - Flur - Küche - Wohnen - Schlafen - Bad - Kind
<b>Dachgeschoss (nicht ausgebaut):</b>	-
<b>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</b>	
Erdgeschoss:	Abstellraum und Wohnung
Obergeschoss:	Wohnung
Dachgeschoss (nicht ausgebaut):	-
	Nutzfläche Abstellraum EG ca. 21 m <sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt ca. 103 m <sup>2</sup> (Wohnung EG ca. 41 m <sup>2</sup> , Wohnung OG ca. 62 m <sup>2</sup> ).
<b>Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</b>	
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	Keine (Außenbesichtigung).
Zustand des Gebäudes:	Erheblicher Unterhaltungs- und Modernisierungstau an Gebäude und Außenanlagen vorhanden. Glasbausteine tlw. beschädigt. Lagerung von Unrat und Baumaterialien. Verwahrloster Zustand der Bausubstanz und der Außenanlagen.
Belichtung und Besonnung:	mittelgut, geschlossene Bauweise.
Grundrissgestaltung:	vertikale Erschließung über Treppenraum (1-Spänner); horizontale Erschließung über Dielen und Flure.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungstau:	Erheblicher Unterhaltungs- und Modernisierungstau an Gebäude und Außenanlagen vorhanden. Glasbausteine tlw. beschädigt.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine.

Heizung / Warmwasser / haustechnische  
Einrichtungen:

**Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin  
nicht möglich!**

Gemäß Baubeschreibung versorgt die  
Heizanlage in HSNR 19 (Flurstück 62/1) das  
Bewertungsobjekt mit.

Elektro:

**Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin  
nicht möglich!**

Gesamtbeurteilung:

Erheblicher Unterhaltungs- und  
Modernisierungstau an Gebäude und  
Außenanlagen vorhanden. Glasbausteine tlw.  
beschädigt. Lagerung von Unrat und  
Baumaterialien. Verfallener Zustand der  
Bausubstanz und der Außenanlagen.

### **Beschreibung gemäß Begehung zum Ortstermin am 28.05.2024**

Gläubigerseits ist niemand erschienen (per Post am 17.05.2024 schriftlich angekündigt).

Flurstück 68 ist über einen schmalen asphaltierten Weg ohne Gehsteige erreichbar.  
Der Weg mündet im Nordosten in die Friedhofstraße.  
Die Außenanlagen mit Bewuchs weisen einen erheblichen Unterhaltungstau auf.  
Es sind Unrat, Abfall und Baumaterialien gelagert.  
Es besteht ein Überbau des Anwesens (HSNR 17).

Es handelt sich um ein 2-geschossiges Zweifamilienwohnhaus, nicht unterkellert, das  
Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, traufständig orientiert.  
Die Fassaden sind verputzt, gestrichen, der Sockel ist farbig abgesetzt.  
Die Haustür aus Alu mit Lichtausschnitten (Drahtneolithverglasung).  
Die seitliche Festverglasung mit 2 integrierten Briefkästen und Sprechanlage.  
Es gibt eine Eingangsstufe.  
Der Treppenraum wird belichtet mit Glasbausteinen, diese sind tlw. beschädigt.

Ein Zugang ist auf Nachfrage durch den Schuldner nicht möglich.  
Er kann jedoch vor Ort eine mündliche Beschreibung über die Innenausstattung und das  
Baujahr des Gebäudes geben. Das Anwesen sei seit ca. 7-10 Jahren leer stehend.

### **3.3 Nebengebäude**

Keine.<sup>3</sup>

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

<sup>3</sup> Das Vorhandensein der Doppelgarage in der Örtlichkeit konnte zum Ortstermin nicht geprüft werden. In der  
Liegenschaftskarte (Geoportal) ist sie nicht erfasst.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 67681 Sembach, Hauptstraße 17

zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Sembach	Blatt 687	lfd. Nr. 5	
Gemarkung Sembach	Flur	Flurstück 68	Fläche 1.143 m <sup>2</sup>

#### Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechenvorgängen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung soll lediglich auf die Genauigkeit des Rechenergebnisses hingewiesen werden. In der Praxis werden oftmals die Rechenergebnisse in Wertermittlungen (errechnete Vergleichswerte, Sachwerte, Ertragswert u.ä.) mit ihrem genauen rechnerischen Ergebnis wiedergegeben. Diese rechnerische Ergebnisgenauigkeit ist nicht automatisch der Verkehrswert sondern lediglich die Folge des Rechenprogramms aus den notwendigen Erfahrungsansätzen. Es ist deshalb auch nicht möglich bzw. angebracht die Genauigkeit der Berechnung als Verkehrswertergebnis vorzutäuschen.

Der **Verkehrswert** ist zum Abschluss als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Marktsituation angegeben.

#### Verkehrswert und Verkehrswertspanne

Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine **Schätzung** dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.

**Aus gutachtlicher Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu +/- 5-15 % (demnach Grenzwert +/- 10 %) zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert.**

**Durch die derzeitige Marktsituation gewinnt der Marktwert (im Sinne des Verkaufspreises) immer mehr an Bedeutung. Ein „Spitzenverkaufswert“ aufgrund gestiegener Nachfrage am Immobilienmarkt ist jedoch nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen. Die aktuellen geldpolitischen Beschlüsse der EZB sehen eine schrittweise, nachhaltige Erhöhung der Leitzinsen vor, um die derzeit hohe Inflation mittelfristig zu stabilisieren (Preisstabilisierung). Zusätzlich zu berücksichtigen sind die aktuellen geldpolitischen Beschlüsse der EZB<sup>1</sup> vom 09.06.2024 (Senkung der Leitzinssätze) in Verbindung mit dem vdp-Immobilienpreisindex (Verband deutscher Pfandbriefbanken)<sup>2</sup> für das 1. Quartal 2024, wonach aktuell weitere Preisrückgänge bei Wohnimmobilien zu verzeichnen sind.**

<sup>1</sup> Pressemitteilung geldpolitische Beschlüsse vom 06. Juni 2024  
(<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240606~2148ecdb3c.de.html>) letzter Zugriff am 19.07.2024.

<sup>2</sup> [https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung\\_und\\_markt/vdp-immobilienpreisindex.html#](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung_und_markt/vdp-immobilienpreisindex.html#)  
letzter Zugriff am 19.07.2024.

## 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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 Vergleichsverfahren (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.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **150,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiete)
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.05.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	1.143 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 150,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>150,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.05.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	150,00 €/m <sup>2</sup>	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiete)	x	1,00	
Vollgeschosse	II	x	1,00	
Bauweise	offen			
Fläche	600	x	0,94	E2
	Freilegung	x	0,95	E3
	Straßenausbau	x	0,90	E4
	Kanalerweiterung	x	0,90	E5
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert, rd.		=	110,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	<b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	x	1.143 m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenwert	=	125.730,00 €
	<b>rd.</b>	<b>125.730,00 €</b>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 insgesamt **125.730,00 €**.

### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

#### **E1**

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

#### **E2**

Das Bewertungsgrundstück entspricht aufgrund seiner größeren Fläche nicht dem Richtwertgrundstück. Es ist ein Abschlag wegen Übergröße in Höhe von 6 % vorzunehmen.

#### **E3**

Für die Freilegung (Bewuchs, Unrat, Baumaterialien etc.) des Bewertungsgrundstücks ist ein Abschlag in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen.

#### **E4**

Für die schmale, nicht voll ausgebaute Straße (keine Gehsteige) ist ein Abschlag in Höhe von 10 % zu berechnen.

#### **E5**

Für die Kanalerweiterung (Kanal liegt auf Anfrage der VGV nur bis zu den Anwesen HSNR 13 und 15) bis zur Friedhofstraße ist ein Abschlag in Höhe von 10 % zu bemessen.

#### 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 i. d. R. im Vergleichsverfahren 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 (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

##### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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.

##### **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.

### **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.

### **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 zugrunde liegenden Modell.

### **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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **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 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 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.

### **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)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Zweifamilienwohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF)	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 28.05.2024 (2010 = 100)</b>	181,3
<b>Normalherstellungskosten</b> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	563,00 €/m <sup>2</sup> BGF 1.020,72 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b> • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	257.221,44 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	257.221,44 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 14 Jahre 78,79 % 202.664,77 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	54.556,67 €
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	54.556,67 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>54.556,67 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>1.091,13 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>55.647,80 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>125.730,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>181.377,80 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	×	<b>0,85</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>154.171,13 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (marktangepasster) Sachwert	-	<b>6.000,00 €</b>
	=	<b>148.171,13 €</b>
	rd.	<b>148.000,00 €</b>
<b>Marktabschlag ca. -15% (wegen fehlender Innenbesichtigung)</b>	rd.	<b>126.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

**Anmerkung:** Grundlage bilden Bauzeichnungen und bautechnische Berechnungen, siehe Anlagen.

##### Herstellungskosten

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

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das

##### Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	89,0 %	11,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- 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
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Zweifamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, OG, n. unterkellert, n. ausg. DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	89,0	614,10
3	790,00	11,0	86,90
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			701,00
gewogener Standard =			2,1

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		701,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
<input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/>	1,05
<input type="checkbox"/> eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	<input type="checkbox"/>	0,85
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
<input type="checkbox"/> Abstellraum EG geringe Wohnfläche	<input type="checkbox"/>	0,90
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	563,08 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	563,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**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. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

**Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

**Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Keine		0,00 €
Summe		0,00 €

**Besondere Einrichtungen**

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

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Keine		0,00 €
Summe		0,00 €

**Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (54.556,67 €)	1.091,13 €
Summe	1.091,13 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

#### Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	89,0/100,0	57,85
3,0	70	11,0/100,0	7,70
Summe		100,0/100,0	65,55 Jahre

**gewichtete, standardbezogene GND**

**rd. 66 Jahre**

### 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 Unterhaltungszustaus 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 Ertragswertermittlung.

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

Das ca. 1972 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1972 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 52 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (14 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 14 Jahre =) 52 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungssichttag ein fiktives Baujahr (2024 – 52 Jahre =) 1972.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 14 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1972

zugrunde gelegt.

#### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

#### **Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

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.

#### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

**Anmerkung:** Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

Die Heizanlage im Anwesen HSNR 19 (Flurstück 62/1) versorgt gemäß Baubeschreibung das Bewertungsobjekt mit, es besteht somit keine autarke Versorgung. Es ist ein Überbau vorhanden, beide Flurstücke sind aufgrund ihrer Baugeschichte (siehe Bauplanakten, Anlagen) als wirtschaftliche Einheit aufzufassen. Für die Ortsgemeinde Sembach gibt es ein besonderes Vorkaufsrecht (Satzung vom 17.10.2022) zur geordneten, städtebaulichen Entwicklung. Das Bewertungsobjekt weist einen erheblichen Unterhaltungsstau auf, es sei nach Angaben des Schuldners seit ca. 7-10 Jahren leer stehend. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist der Käuferkreis stark eingeschränkt. Ein zusätzlicher Marktabschlag ist erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungstau	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungstau ca. 103 m<sup>2</sup> x 60,-- €, -6.000,00 €</li> <li>rd.</li> </ul>	
Summe	-6.000,00 €

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

##### **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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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), 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 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche  (m <sup>2</sup> )	Anzahl  (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlic h (€)	jährlich (€)
Zweifamilien- wohnhaus	1	Wohnung EG	41,00		4,70	192,70	2.312,40
	2	Wohnung OG	62,00		4,70	291,40	3.496,80
Summe			103,00	-		484,10	5.809,20

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.809,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.742,76 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.066,44 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,54 % von 125.730,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.936,24 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.130,20 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,54 % Liegenschaftszinssatz und n = 14 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,508
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 26.644,54 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 125.730,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 152.374,54 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> Ertragswert	<b>- 6.000,00 €</b>
	<b>= 146.374,54 €</b>
	<b>rd. 146.000,00 €</b>
<b>Marktabschlag ca. -15% (wegen fehlender Innenbesichtigung)</b>	<b>rd. 124.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

**Anmerkung:** Grundlage bilden Bauzeichnungen und bautechnische Berechnungen; siehe Anlagen.

##### **Rohertrag**

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (z. B. IVD-Preisspiegel)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

**Anmerkung:** Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

##### **Liegenschaftszinssatz**

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

**Anmerkung:** Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

**Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus**

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	89,0/100,0	57,85
3,0	70	11,0/100,0	7,70
Summe		100,0/100,0	65,55 Jahre

**gewichtete, standardbezogene GND**

**rd. 66 Jahre**

**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.

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

Das ca. 1972 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1972 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 52 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (14 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 14 Jahre =) 52 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 52 Jahre =) 1972.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 14 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1972

zugrunde gelegt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau	-6.000,00 €
• Unterhaltungsstau ca. 103 m² x 60,-- €, rd.	-6.000,00 €
Summe	-6.000,00 €

#### 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. **126.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **124.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 67681 Sembach, Hauptstraße 17

Grundbuch Sembach	Blatt 687	lfd. Nr. 5	
Gemarkung Sembach	Flur	Flurstück 68	Fläche 1.143 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit rd.

**126.000,00 €**

**in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kaiserslautern, den 19. Juli 2024

---

Claudia D. Udris (M.A. · B.A.)  
Gutachterin für die Bewertung bebauter und unbebauter  
Grundstücke sowie Mieten und Pachten  
(Zertifikat Grundstücksbewertung TAS Technische Akademie  
Südwest e.V. an der Hochschule Kaiserslautern)

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Außerdem 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

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Kälte- und Wärmeerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**WoFlV:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 15 G vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858, 1970).

**WMR:**

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

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187).

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken:** Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, gebundene Ausgabe – November 2013 (7. Auflage 2014) von Roland Fischer (Autor), Wolfgang Kleiber (Autor), Ullrich Werling (Autor).

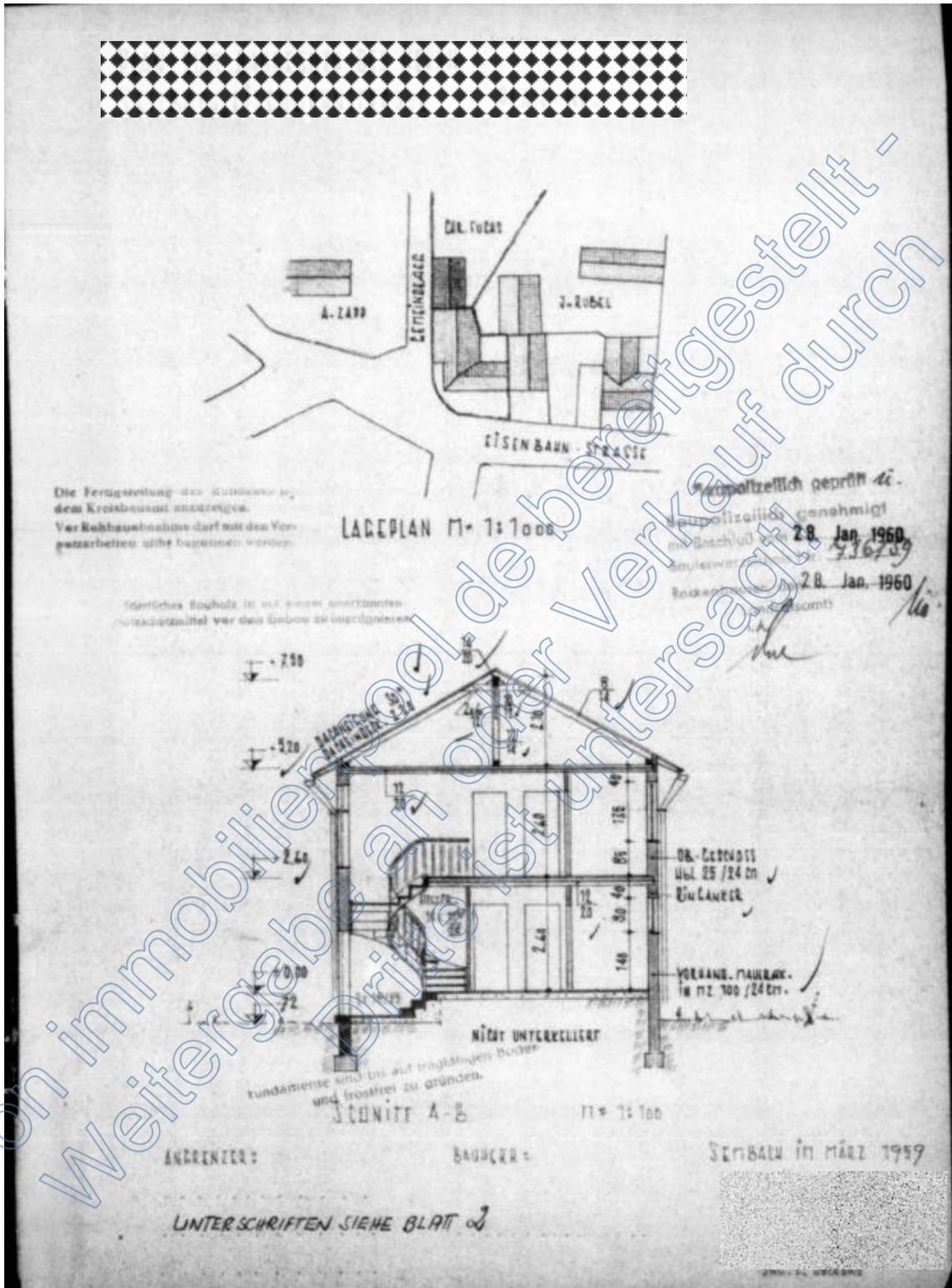
**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023** hrsg. vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

**IVD-Wohn-Preisspiegel 2023** hrsg. vom Immobilienverband Deutschland IVD (Stand November 2023).

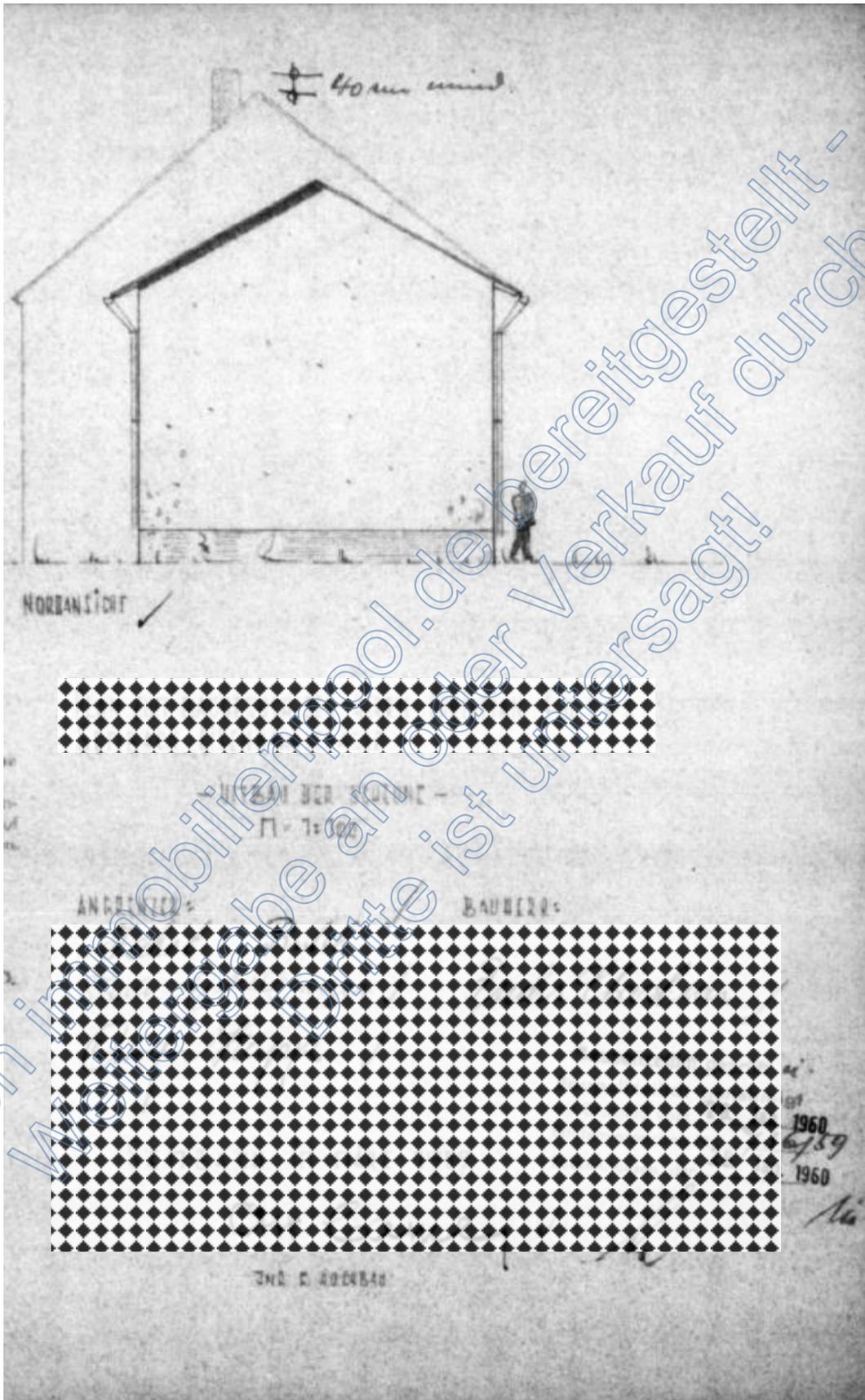
### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

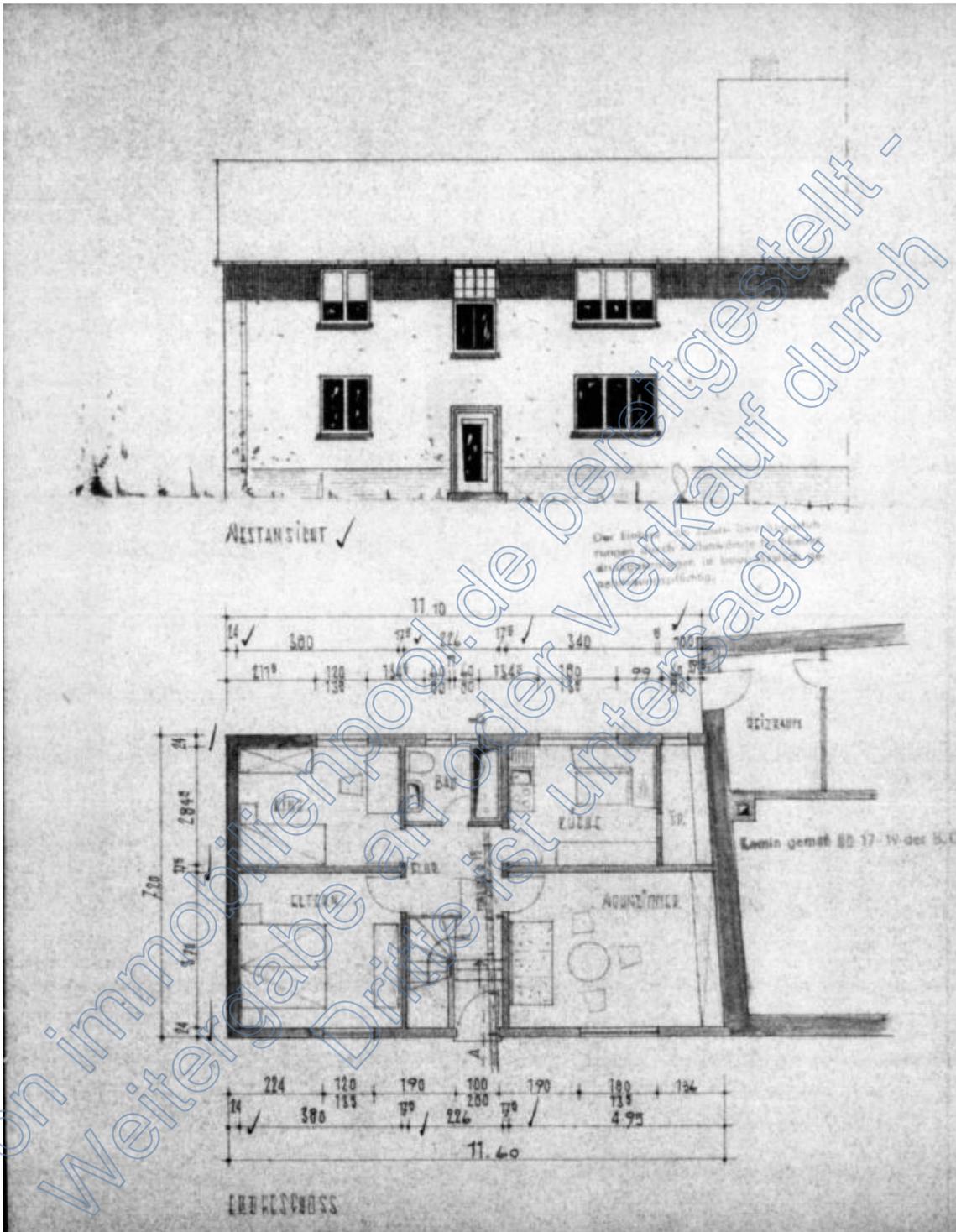
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.



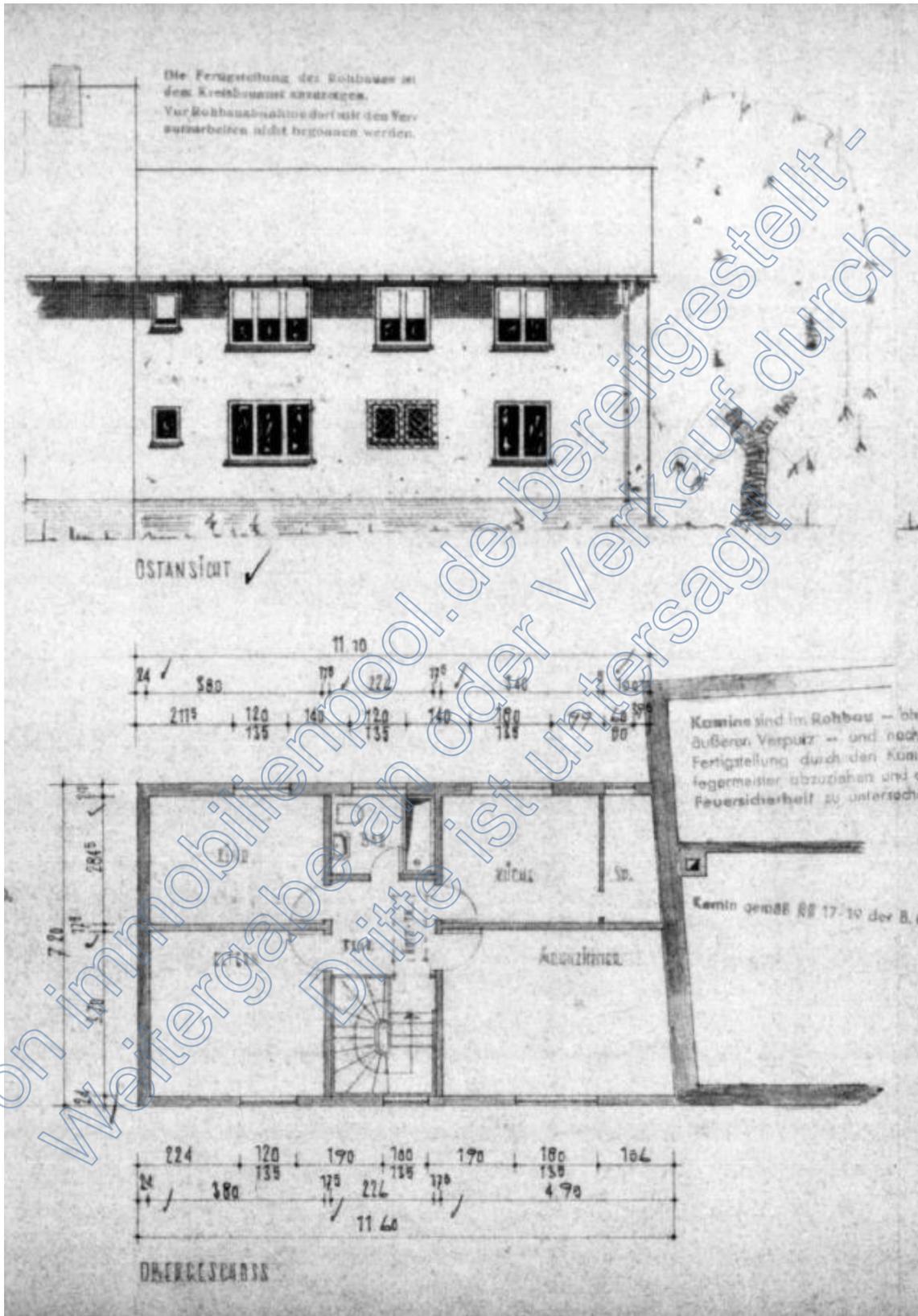
unmaßstäblich reduziert



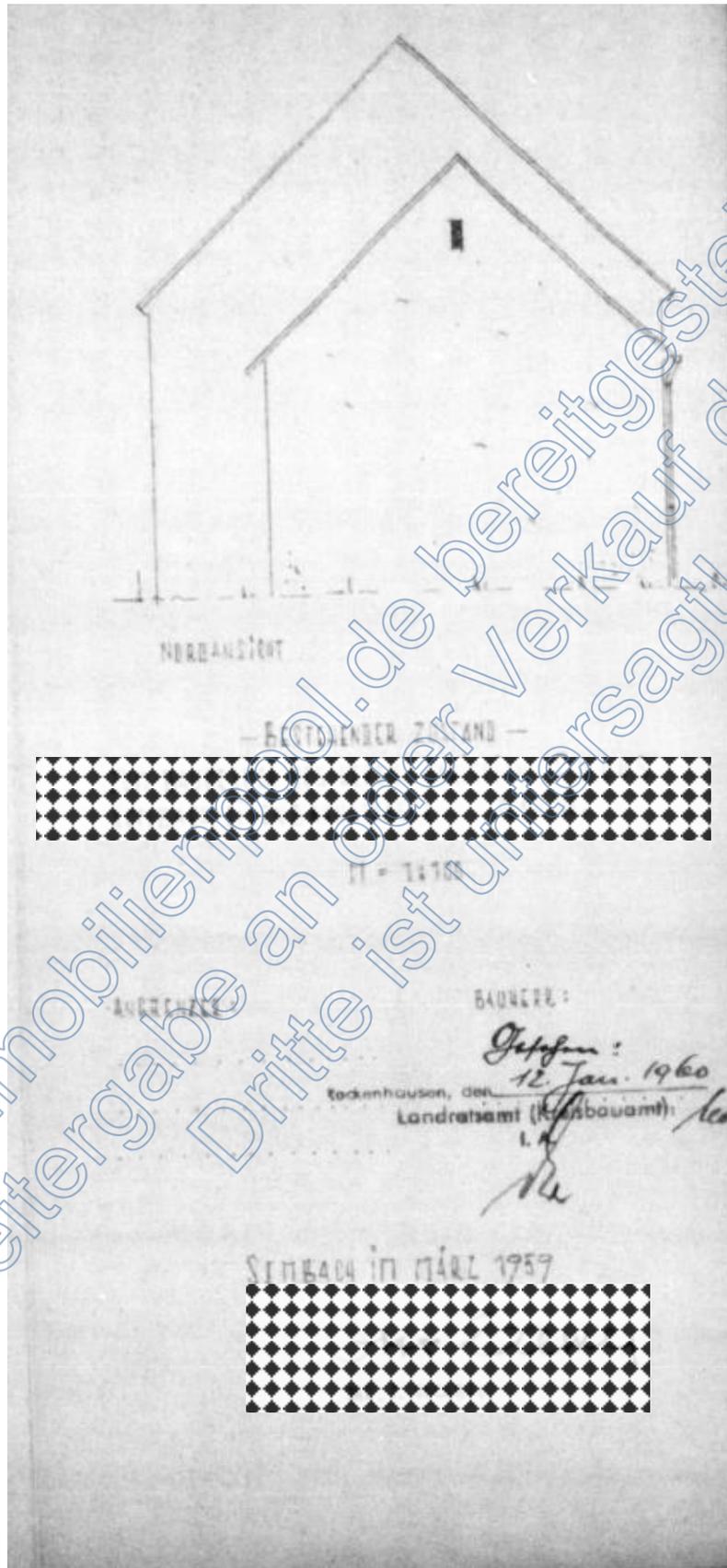
unmaßstäblich reduziert



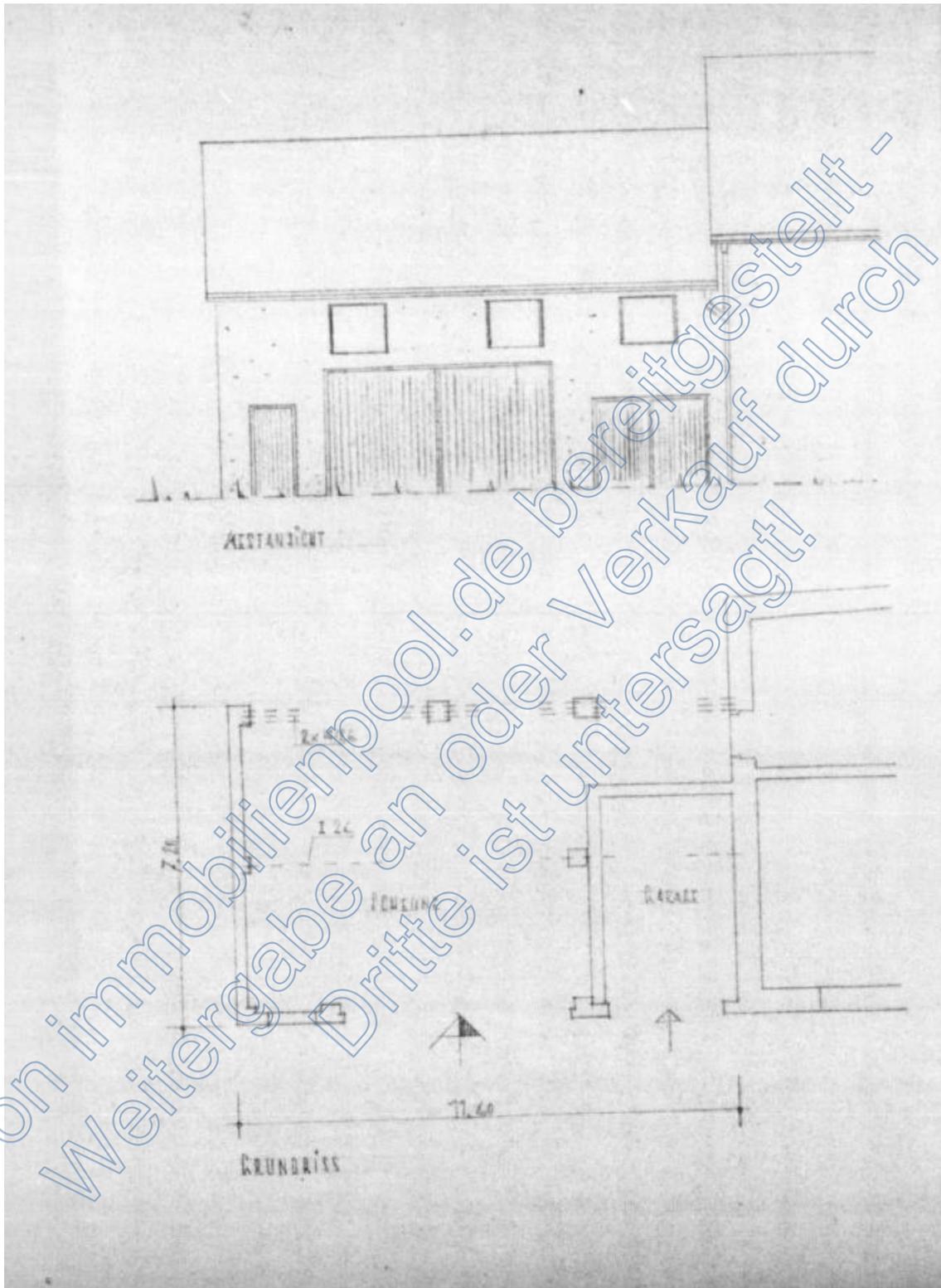
unmaßstäblich reduziert



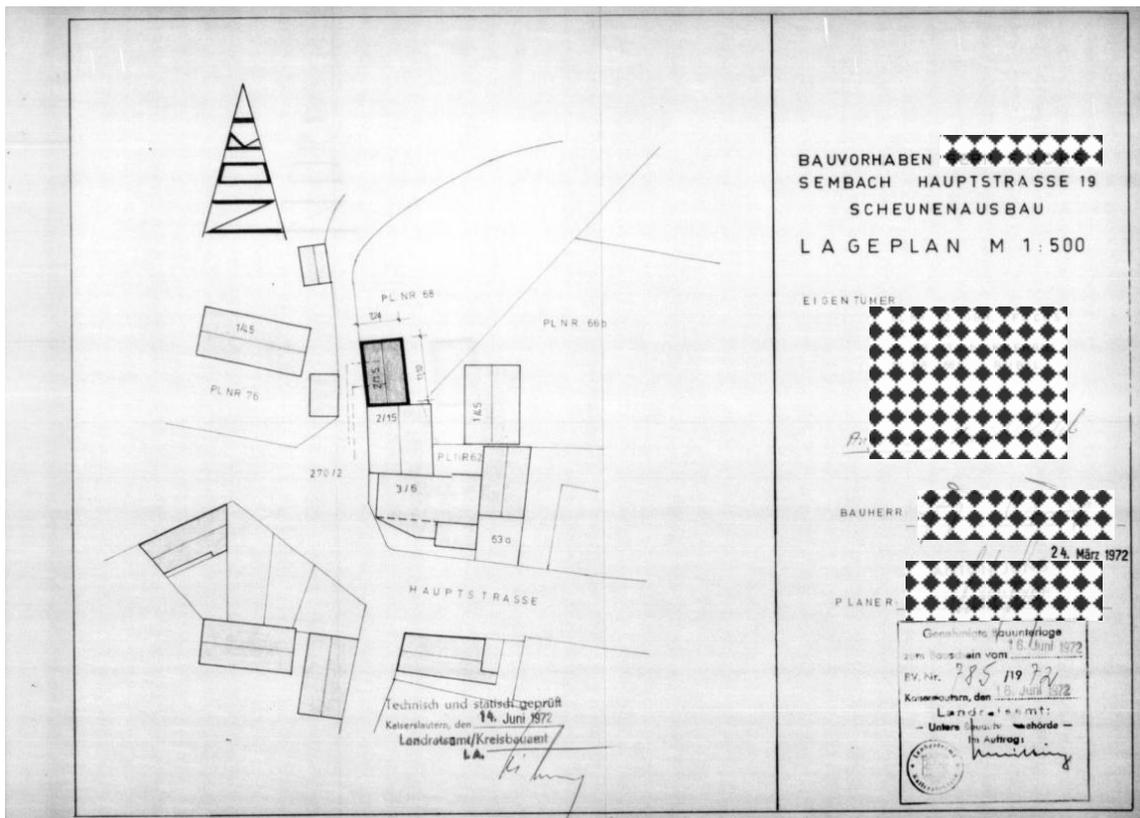
unmaßstäblich reduziert



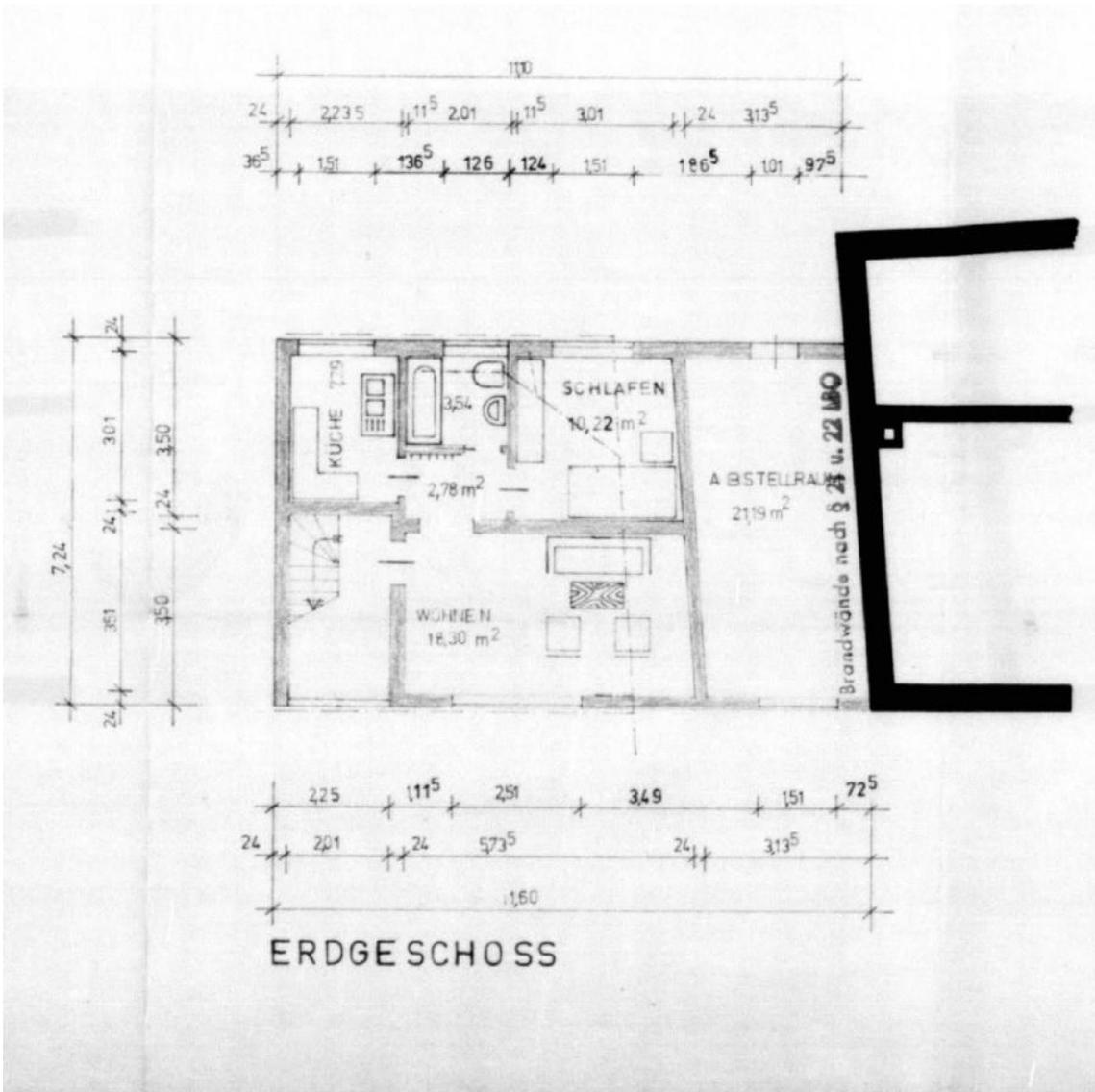
unmaßstäblich reduziert



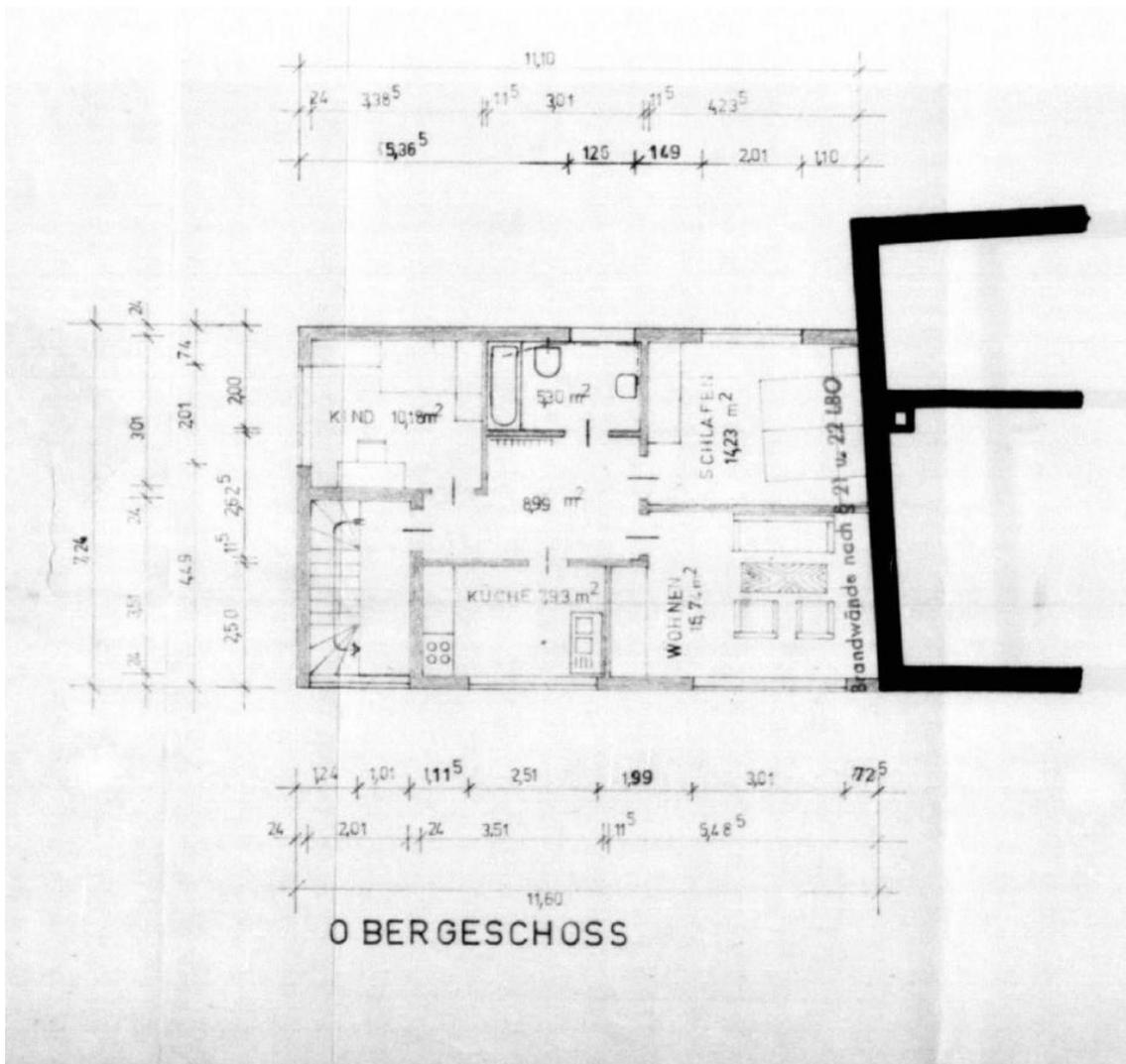
unmaßstäblich reduziert



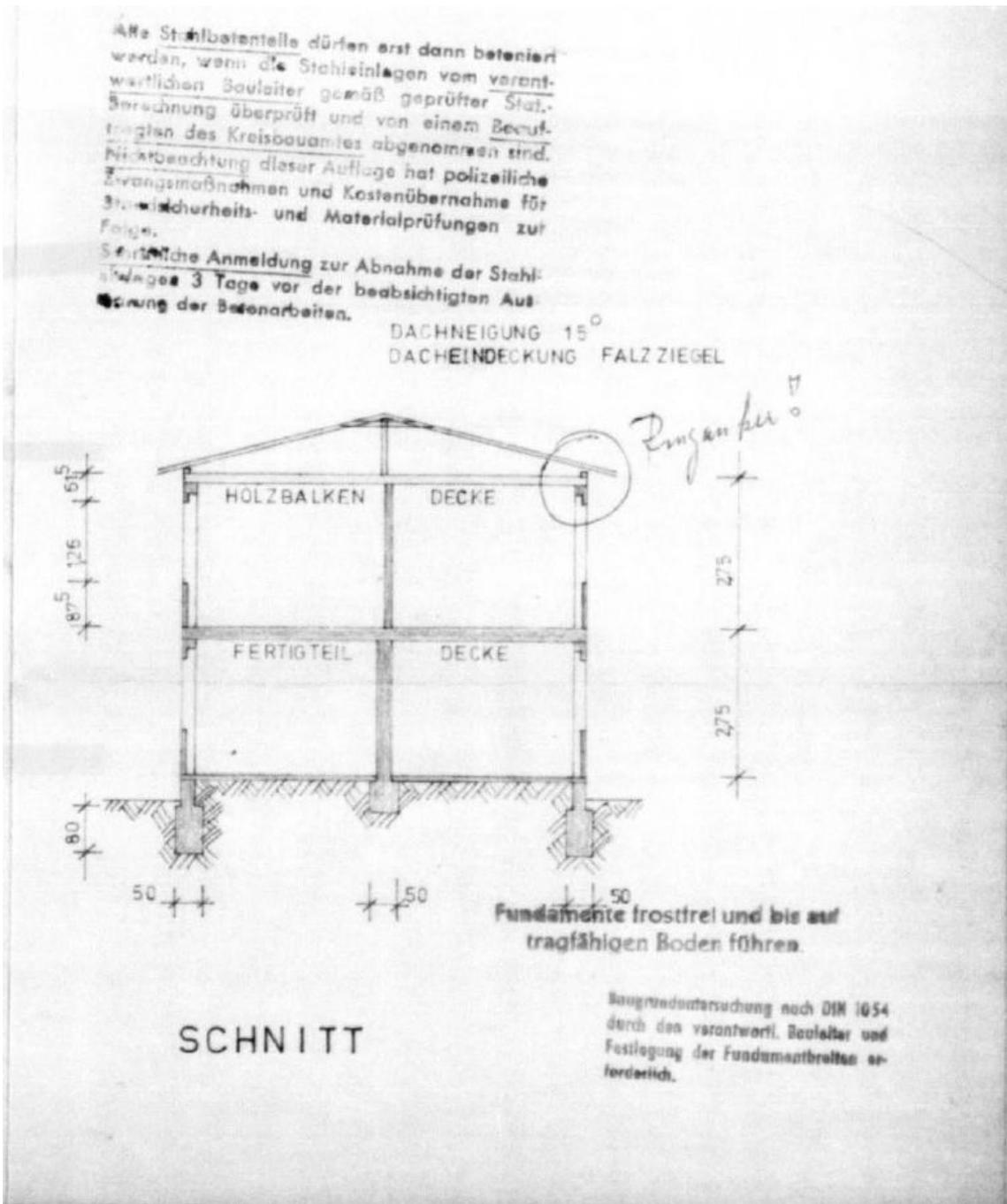
unmaßstäblich reduziert



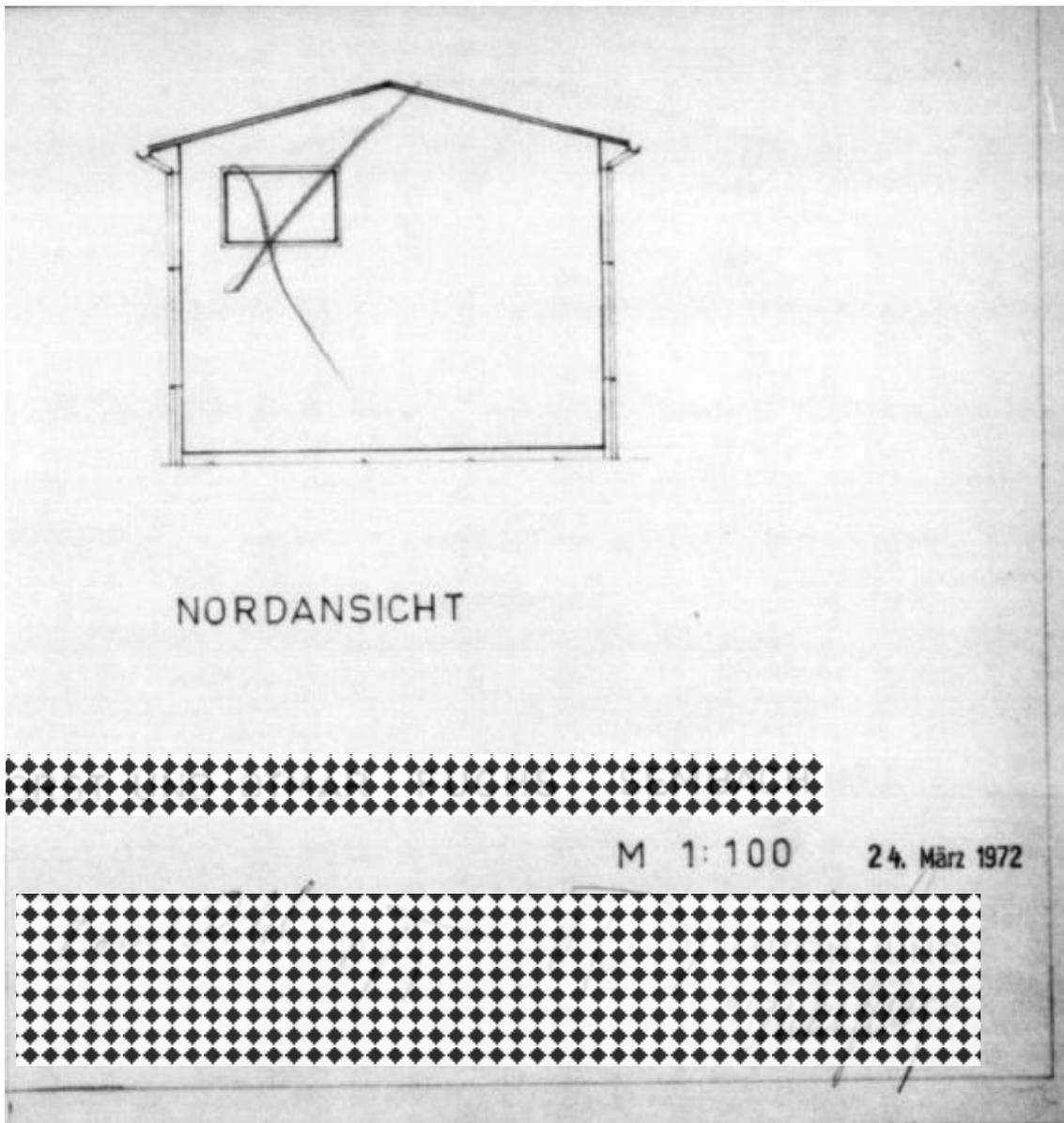
unmaßstäblich reduziert



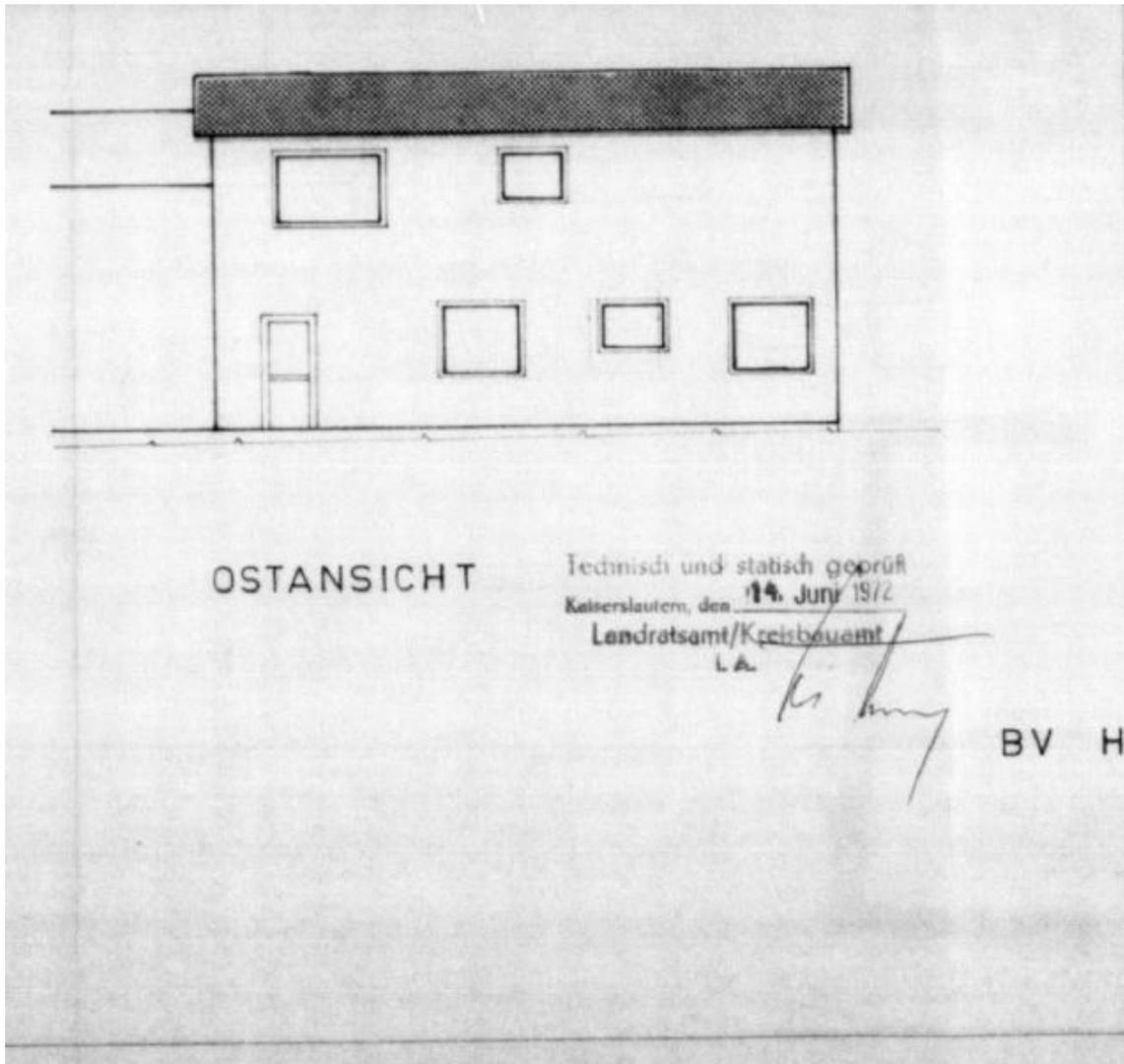
unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert



1



2



3



4



7



8