

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!**

# Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger,  
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V. sowie

Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht  
Seebacher Str. 2

**67098 Bad Dürkheim**



KA: 0721 - 17 02 80 18

HD: 06221 - 6 47 81 14

SP: 06232 - 6 78 44 57

NW: 06321 - 48 08 09

Fax: 06321 - 48 09 06

eMail: [info@imwert.de](mailto:info@imwert.de)

Internet: [www.imwert.de](http://www.imwert.de)

Firmensitz:  
Hauberallee 12  
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 30. April 2024  
Az.: 24AG-DÜW1K14/23

## GUTACHTEN

**Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
Zwangsversteigerungssache**

Versteigerungsobjekt,  
eingetragen im Grundbuch von Meckenheim Blatt 124,  
BV 10, Gemarkung Meckenheim, Flurstück 678/6,  
Gebäude- und Freifläche Heerstr. 41, 207 m<sup>2</sup>



Straßenansicht

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag  
25.04.2024 ermittelt mit rund

**246.000,00 €.**

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4/5

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 45 Seiten.

Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das Amtsgericht Bad Dürkheim wurde eine inhaltsgleiche CD erstellt sowie ein Bei-  
blatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und  
Zwangsverwaltung.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                                  | Seite     |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                         | 3         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                       | 3         |
| 1.3      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....             | 5         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                   | <b>6</b>  |
| 2.1      | Lage.....                                                                  | 6         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage.....                                                      | 6         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage.....                                                     | 6         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....                                                     | 6         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc.....                                            | 7         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....                                           | 7         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                      | 8         |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                                          | 8         |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht.....                                                      | 8         |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht .....                                                     | 8         |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....                           | 9         |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                             | 9         |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                           | 9         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>                      | <b>10</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                               | 10        |
| 3.2      | Mehrfamilienhaus .....                                                     | 10        |
| 3.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                                  | 10        |
| 3.2.2    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                    | 11        |
| 3.2.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....           | 11        |
| 3.2.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....                              | 12        |
| 3.2.5    | Raumausstattungen und Ausbauzustand.....                                   | 12        |
| 3.2.5.1  | Innenansicht (Wohnungen).....                                              | 12        |
| 3.2.6    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....              | 12        |
| 3.3      | Außenanlagen .....                                                         | 13        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                  | <b>14</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten.....                                                      | 14        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                         | 14        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung.....                                                   | 15        |
| 4.3.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                             | 16        |
| 4.4      | Ertragswertermittlung.....                                                 | 17        |
| 4.4.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....         | 17        |
| 4.4.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 17        |
| 4.5      | Ertragswertberechnung.....                                                 | 19        |
| 4.5.1    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....                                 | 20        |
| 4.6      | Sachwertermittlung.....                                                    | 22        |
| 4.6.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 22        |
| 4.6.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....     | 22        |
| 4.7      | Sachwertberechnung.....                                                    | 24        |
| 4.7.1    | Erläuterung zur Sachwertberechnung.....                                    | 25        |
| <b>5</b> | <b>Verkehrswert.....</b>                                                   | <b>29</b> |
| <b>6</b> | <b>Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II.....</b>                         | <b>30</b> |
| <b>7</b> | <b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....</b>                      | <b>31</b> |
| <b>8</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>                        | <b>32</b> |
| 8.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                           | 32        |
| 8.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....                      | 32        |
| <b>9</b> | <b>Anlagen.....</b>                                                        | <b>33</b> |
| 9.1      | Regionalkarte.....                                                         | 33        |
| 9.2      | Straßenkarte .....                                                         | 34        |
| 9.3      | Lageplan .....                                                             | 35        |
| 9.4      | Baupläne (Grundrisse, Schnitt, Flächen etc.) .....                         | 36        |
| 9.5      | Bodenrichtwert.....                                                        | 39        |
| 9.6      | Fotos.....                                                                 | 40        |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten)                   |
| Objektadresse:             | Heerstr. 41<br>67149 Meckenheim                                                   |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Meckenheim, Blatt 124, lfd. Nr. 10                                  |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Meckenheim, Flurstück 678/6,<br>zu bewertende Fläche 207 m <sup>2</sup> |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtauftrag:               | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Dürkheim, Seebacher Str. 2, 67098 Bad Dürkheim vom 02.04.2024 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wertermittlungstichtag:       | 25.04.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Qualitätsstichtag:            | 25.04.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ortsbesichtigung:             | 25.04.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Umfang der Besichtigung etc.: | <p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei stark eingeschränkt in Augenschein genommen werden.</p> <p>Folgende Bereiche waren zugänglich bzw. konnten in Augenschein genommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kellerteilbereich</li><li>• Treppenhaus.</li></ul> <p><b>Hinweis</b><br/>Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche (4 x Wohnung) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und ggf. Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> |
| Teilnehmer am Ortstermin:     | Mieter im Erdgeschoß, Mieterin im Obergeschoß (links) und der Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Eigentümer/in:                | siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mieter/in:                                              | siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hausverwaltung:                                         | siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zwangsverwaltung:                                       | siehe Beiblatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gewerbebetrieb:                                         | Auf dem Bewertungsgrundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zubehör:                                                | Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück soweit ersichtlich nicht vorgefunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bewegliche Gegenstände:                                 | Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden (Außenbesichtigung).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verdacht auf Hausschwamm:                               | Besteht nicht (nicht bekannt).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:                          | Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um „Zweckbestimmte Wohnungen“ nach dem § 17 WoBindG handelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Vom Antragsteller wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gutachten zum Stichtag 31.12.2015.</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Mietdaten</li><li>• Auskunft Baurecht</li><li>• Auskunft Altlasten</li><li>• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte</li><li>• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop</li><li>• örtliche Feststellungen.</li></ul> |
| Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:               | <p>Durch eine Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangsbearbeitung und Terminvereinbarung etc.</li><li>• Kopieren und Rücksendung von Unterlagen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

#### **Anmerkung zur Wohnfläche / Unterlagen:**

Die Wohnfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrisse sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (DG) der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen (Abweichungen möglich). Die uns vorgelegten Unterlagen wurden vom Bauarchiv zur Verfügung gestellt. Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen korrekt sind.

#### **Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:**

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation, etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichten Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungsstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Rheinland-Pfalz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kreis:                                 | Landkreis Bad Dürkheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Meckenheim (ca. 3.450 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Bad Dürkheim ca. 12 km<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Mainz ca. 85 km<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 271 ca. 2 km<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 65 Haßloch ca. 2,5 km<br><br><u>Bahnhof:</u><br>HBF Haßloch ca. 3 km<br><br><u>Flughafen:</u><br>Frankfurt am Main ca. 110 km |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                           | Ortskern;<br>Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;<br>Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;<br>öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend aufgelockerte,<br>I – II geschossige Bauweise                                                                                                                                      |
| Beeinträchtigungen:                                           | keine                                                                                                                                                                                                                                 |
| Topografie:                                                   | eben                                                                                                                                                                                                                                  |

### 2.2 Gestalt und Form

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Gestalt und Form: | Siehe Flurkarte unter Anlagen |
|-------------------|-------------------------------|

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Wohnstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden;<br>Parkmöglichkeit vorhanden                                                                                                                                                                                           |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;<br>eingefriedet durch Mauer, Zaun                                                                                                                                                                                                                      |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener,<br>normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Altlasten:                                                  | Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 11.04.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.                                                                                                                                         |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.04.2024 vor.<br>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Meckenheim, Blatt 124 folgende Eintragungen: |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Pos. 1-4: gelöscht  
Pos. 5: Zwangsversteigerungsvermerk...

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

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Herrschervermerke: | Keine Eintragungen. |
|--------------------|---------------------|

|                                       |                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind augenscheinlich und nach den Objektunterlagen nicht vorhanden. |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde am 10.04.2024 telefonisch erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach Einsicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz besteht kein Denkmalschutz.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein älterer Bebauungsplan aus dem Jahr 1953 vorhanden. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird lt. Auskunft ein Vorhaben jedoch nach § 34 BauGB beurteilt.

Bodenordnungsverfahren:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung soweit möglich geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Auf Nachfrage bezüglich wertrelevanter Besonderheiten oder nachträglicher Erhebungen erhielt der Unterzeichner keine Rückmeldung der Beteiligten.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt (4 Wohnungen) ist lt. Auskunft am Ortstermin vermietet.

Hinweis:

Die Wohneinheiten konnten nicht besichtigt werden.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, 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. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                 |                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:     | Mehrfamilienhaus;<br>zweigeschossig;<br>unterkellert;<br>Satteldach                                                                                                                             |
| Baujahr:        | 1950 (unbekannt, gemäß Schätzung um/vor 1950)<br><br>Hinweis: Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1953 er-<br>stellt. Hier war das zu bewertende Gebäude (damals<br>Hofstelle) schon eingezeichnet. |
| Modernisierung: | augenscheinlich und nach Auskunft der Mieter leicht<br>renoviert und punktuell modernisiert                                                                                                     |
| Außenansicht:   | insgesamt verputzt und gestrichen                                                                                                                                                               |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Trockenraum, Heizungsraum, Lagerraum

Erdgeschoss (Wohnung 1):

Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad

Obergeschoss (Wohnung 2 und 3):

Wohnung 2: Küche, Vorraum, Dusche/WC, 1 Zimmer

Wohnung 3: Flur, 1 Zimmer, Küche, Bad/WC

Dachgeschoss (Wohnung 4):

Diele, 2 Zimmer, Küche, Dusche/WC

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Keller:

Beton, Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk, Fertigteile

Geschossdecken:

Massivdecke oder Holzbalken

Treppen:

Kellertreppe:

Beton

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion

Hauseingangsbereich:

Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt,  
Hauseingang stark verwittert

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| Elektroinstallation:    | unbekannt, vermutlich zumeist baujahresgemäße Ausstattung                   |
| Heizung:                | ältere Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas)                     |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Innenansicht (Wohnungen)

|                        |                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:           | unbekannt                                                                                                                                                                               |
| Wandbekleidungen:      | unbekannt                                                                                                                                                                               |
| Deckenbekleidungen:    | unbekannt                                                                                                                                                                               |
| Fenster:               | Fenster aus Holz mit Isolierverglasung und Dachflächenfenster (DG),<br>Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (OG),<br>neuere Fenster aus Kunststoff mit 3- Fach Isolierverglasung (EG) |
| Türen:                 | <u>Wohnungseingangstür (EG):</u><br>neuere Tür mit Lichtausschnitt<br><br><u>Wohnungseingangstüren (OG &amp; DG):</u><br>Holztür (einfach)                                              |
| sanitäre Installation: | unbekannt (siehe Grundrisse)                                                                                                                                                            |
| Grundrissgestaltung:   | zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch                                                                                                                                                 |

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                                  |                                                                               |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Eingangstreppe, überdachte Kellertreppe                                       |
| Besonnung und Belichtung:        | gut bis ausreichend                                                           |
| Bauschäden und Baumängel:        | siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung |

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist noch befriedigend.  
Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungsstau,  
Schäden und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof-Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaute Grundstück in **67149 Meckenheim, Heerstr. 41** zum **Wertermittlungstichtag 25.04.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

|            |           |                    |
|------------|-----------|--------------------|
| Grundbuch  | Blatt     | lfd. Nr.           |
| Meckenheim | 124       | 10                 |
| Gemarkung  | Flurstück | Fläche             |
| Meckenheim | 678/6     | 207 m <sup>2</sup> |

### 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** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird lediglich unterstützend / informativ für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **350,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                         |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land          |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                    |
| Bauweise                    | = | offen                   |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 600 m <sup>2</sup>      |
| Grundstückstiefe (t)        | = | 30 m                    |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |   |                         |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 25.04.2024              |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land          |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                    |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 207 m <sup>2</sup>      |

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                         | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 350,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 25.04.2024           | × 1,02           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                         |                         |                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung                                                           | M (gemischte Baufläche) | M (gemischte Baufläche) | × 1,00                    |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                         |                         | = 357,00 €/m <sup>2</sup> |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 600                     | 207                     | × 1,09                    | E2 |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land          | baureifes Land          | × 1,00                    |    |
| Bauweise                                                                            | offen                   |                         | × 1,00                    |    |
| Tiefe (m)                                                                           | 30                      |                         | × 1,00                    |    |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                         |                         | = 389,13 €/m <sup>2</sup> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|--------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 389,13 €/m <sup>2</sup>        |             |
| Fläche                                                     | × | 207 m <sup>2</sup>             |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 80.549,91 €<br>rd. 80.600,00 € |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2024 insgesamt **80.600,00 €**.

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

|                         | Datum      | Index  |
|-------------------------|------------|--------|
| Wertermittlungsstichtag | 25.04.2024 | 266,30 |
| BRW-Stichtag            | 01.01.2024 | 261,60 |

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = 1,02

#### E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

|                  | Fläche | Koeffizient |
|------------------|--------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 207,00 | 1,08        |
| Vergleichsobjekt | 600,00 | 0,99        |

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,09

## 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.5 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit  | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|--------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | Nutzung/Lage |                |                   | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stck.)            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Mehrfamilienhaus   | 4 x Wohnung  | 210,0          |                   | 7,50                                  | 1.575,00         | 18.900,00       |
| Summe              |              | ca. 210,0      | -                 |                                       | 1.575,00         | 18.900,00       |

Die tatsächliche Nettokaltmiete ist unbekannt. Grundlage der Wertermittlung ist die marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

Das Objekt ist soweit bekannt, komplett vermietet.

Den o. a. Erlösen ist die Investition der unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelte Summe und die Ausführung der Renovierung bzw. Modernisierung unterstellt.

|                                                                                                                                           |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                       | 18.900,00 €             |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                            | – 4.819,50 €            |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                              | <b>= 14.080,50 €</b>    |
| Reinertragsanteil des Bodens<br>2,50 % von 80.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                 | – 2.015,00 €            |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                              | <b>= 12.065,50 €</b>    |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV, 21)<br>bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer | × 14,353                |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                        | <b>= 173.176,12 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                | <b>+ 80.600,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                            | <b>= 253.776,12 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                    | <b>– 7.500,00 €</b>     |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                        | <b>= 246.276,12 €</b>   |
|                                                                                                                                           | <b>rd. 246.300,00 €</b> |

#### 4.5.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

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

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

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/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.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF/NF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ca. 7,50 – 8,00                   | ----                                     | 1.417,50                              |
| Instandhaltungskosten | ca. 16,00                         | ----                                     | 3.024,00                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                                     | 378,00                                |
| Summe                 |                                   |                                          | 4.819,50<br>(ca. 26 % des Rohertrags) |

##### 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 (nach Landesgrundstücksmarktbericht 2023 vor Krieg, Inflation, Zinsanstieg um 2,5 %),
- 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

unter Berücksichtigung des Zustandes und des Mietansatzes bestimmt auf 2,5 %.

### 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.

### 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 Unterhaltungssaus 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 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (unbekannt, gemäß Schätzung um/vor 1950) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           | Begründung |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
|                                                                   |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |            |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                  |                            |                           |            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                  |                            |                           |            |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                  |                            |                           |            |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2                  |                            |                           |            |
| Summe                                                             |                    | 2,5                        | 0,0                       | B01        |

B01: Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten (ohne Innenbesichtigung der Wohnungen), ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 74 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

### 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. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten (siehe auch Alterswertminderung)                                                                        | -7.500,00 €             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungssau, Schäden (inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung)</li> </ul> | -7.500,00 €             |
| Summe                                                                                                                               | -7.500,00 €             |

## 4.6 Sachwertermittlung

### 4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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).

### 4.6.2 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.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

#### Baukostenregionalfaktor

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

#### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

#### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

#### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

#### **Außenanlagen**

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

#### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.7 Sachwertberechnung

|                                                                                     |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>                                                           |   | Mehrfamilienhaus |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 731,00 €/m² BGF  |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                             |   |                  |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                          | x | 423,00 m²        |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | 2.000,00 €       |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 311.213,00 €     |
| <b>Baupreisindex (BPI) 25.04.2024 (2010 = 100)</b>                                  | x | 181,3/100        |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 564.229,17 €     |
| <b>Regionalfaktor</b>                                                               | x | 1,000            |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 564.229,17 €     |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                          |   |                  |
| • Modell                                                                            |   | linear           |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                         |   | 80 Jahre         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                           |   | 18 Jahre         |
| • prozentual                                                                        |   | 77,50 %          |
| • Faktor                                                                            | x | 0,225            |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 126.951,56 €     |

|                                                                              |     |              |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |     | 126.951,56 € |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +   | 3.173,79 €   |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =   | 130.125,35 € |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +   | 80.600,00 €  |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | =   | 210.725,35 € |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | x   | 1,20         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =   | 252.870,42 € |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -   | 7.500,00 €   |
| <b>Sachwert</b>                                                              | =   | 245.370,42 € |
|                                                                              | rd. | 245.400,00 € |

#### 4.7.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt für KG, EG, OG und DG 4 x (9,00 m x 11,75 m) = 423,00 m². Die Berechnungen weichen ggf. 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.

##### 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: Mehrfamilienhaus

##### 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 %            |                | 0,6    |        | 0,4   |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %            |                | 1,0    |        |       |       |
| Deckenkonstruktion              | 11,0 %            |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %             |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %             |                | 1,0    |        |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %             |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %             |                | 1,0    |        |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %           | 23,0 %         | 60,1 % | 12,5 % | 4,4 % | 0,0 % |

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                        |                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände             |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 1        | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Dach                   |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2        | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                                                                    |
| Fenster und Außentüren |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2        | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                                                                   |
| Standardstufe 4        | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz                                                        |
| Innenwände und -türen  |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2        | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen                                                            |
| Deckenkonstruktion     |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2        | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken                                                                                                                                                                    |

|                                 |                                                                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                              |
| Standardstufe 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                   |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                              |
| Heizung                         |                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                             |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                           |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1                                            | 660,00                                            | 23,0                                      | 151,80                                                 |
| 2                                            | 720,00                                            | 60,1                                      | 432,72                                                 |
| 3                                            | 825,00                                            | 12,5                                      | 103,13                                                 |
| 4                                            | 985,00                                            | 4,4                                       | 43,34                                                  |
| 5                                            | 1.190,00                                          | 0,0                                       | 0,00                                                   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 730,99 |                                                   |                                           |                                                        |
| 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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 730,99 €/m<sup>2</sup> BGFrd. 731,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienhaus

| Bezeichnung                            | durchschnittliche Herstellungskosten |
|----------------------------------------|--------------------------------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |                                      |
| Eingangstreppe, Kellerabgang           | 2.000,00 €                           |
| Summe                                  | 2.000,00 €                           |

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                                                                        | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 2,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (126.951,56 €) | 3.173,79 €                       |
| Summe                                                                               | 3.173,79 €                       |

### Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND & RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor 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 auf ca. 1,20.

### 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                    | Wertbeeinflussung insg. |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten (siehe auch Alterswertminderung)                       | -7.500,00 €             |
| • Unterhaltungsstau, Schäden (inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung) | -7.500,00 €             |
| Summe                                                                              | -7.500,00 €             |

## 5 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. **246.300,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **245.400,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus** bebaute Grundstück in  
**67149 Meckenheim, Heerstr. 41**

|            |           |          |
|------------|-----------|----------|
| Grundbuch  | Blatt     | lfd. Nr. |
| Meckenheim | 124       | 10       |
| Gemarkung  | Flurstück |          |
| Meckenheim | 678/6     |          |

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2024 mit rd.

**246.000,00 €**

**in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Neustadt an der Weinstraße, den 30. April 2024

Klaus Heiter  
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)



## 6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

### Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.04.2024 vor.

#### Grundbuch von Meckenheim, Blatt 124:

Pos. 1-4: gelöscht

Pos. 5: Zwangsversteigerungsvermerk...

Die Position 5 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

**Der Wert der Last Position 5 wird mit 0,00 € geschätzt.**

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

## 7 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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.

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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)

**GEG:**

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

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland

[ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH]  
Quellen

Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen

[Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer

[Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM) mit ergänzenden Auskünften

### 9.3 Lageplan

#### Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



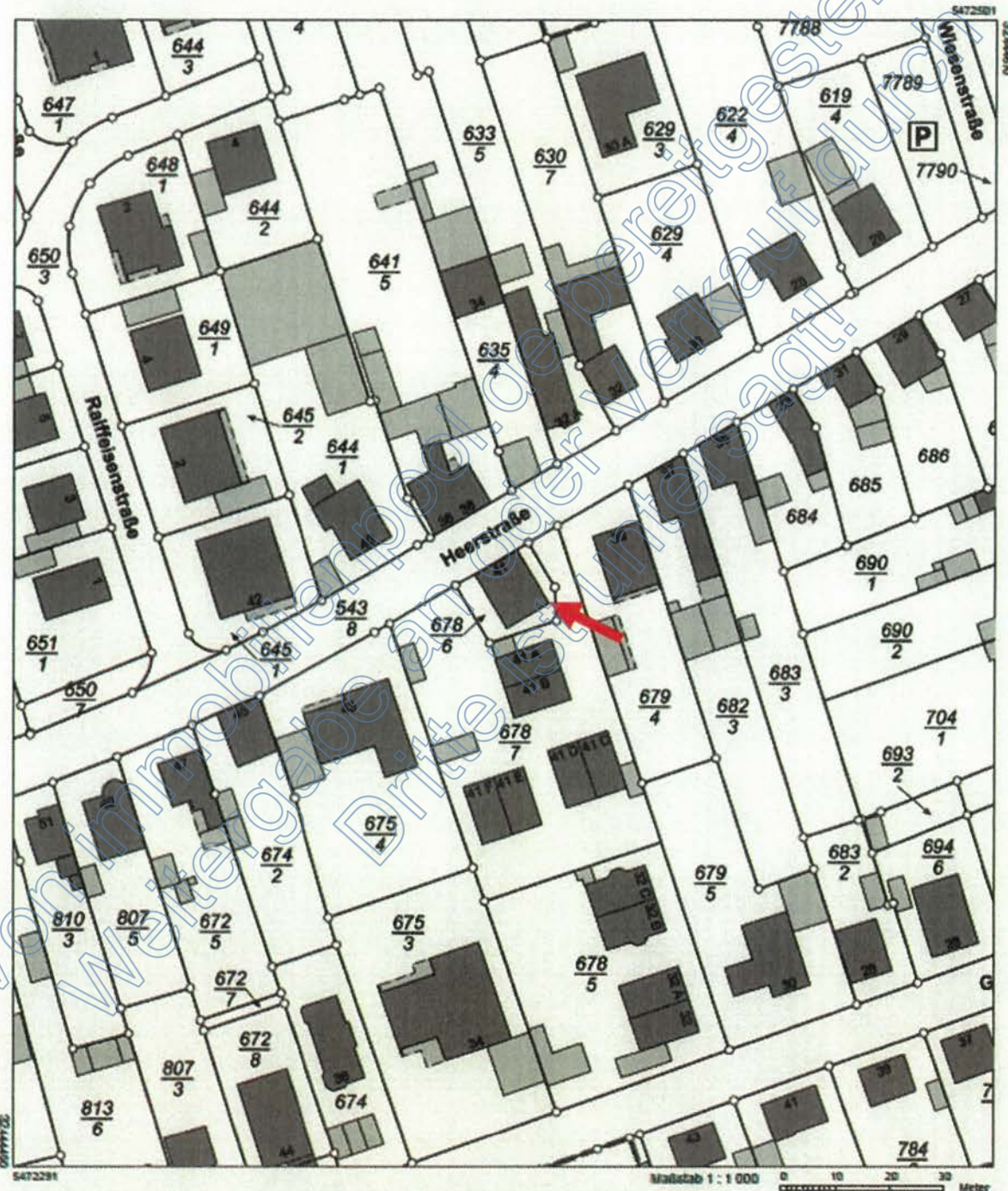
**Rheinland-Pfalz**  
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 11.04.2024

Flurstück: 678/6  
Gemarkung: Meckenheim (4306)

Gemeinde: Meckenheim  
Landkreis: Bad Dürkheim

Pestalozzistraße 4  
78620 Landau in der Pfalz



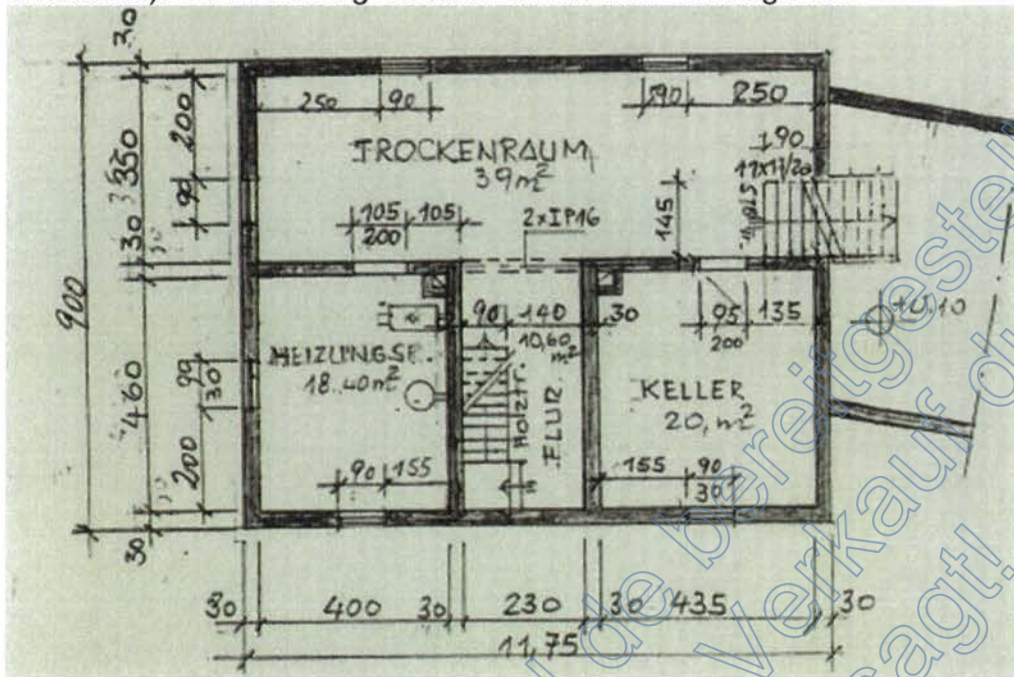
Verwertigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch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

Quelle: [www.vermkv.rlp.de](http://www.vermkv.rlp.de)

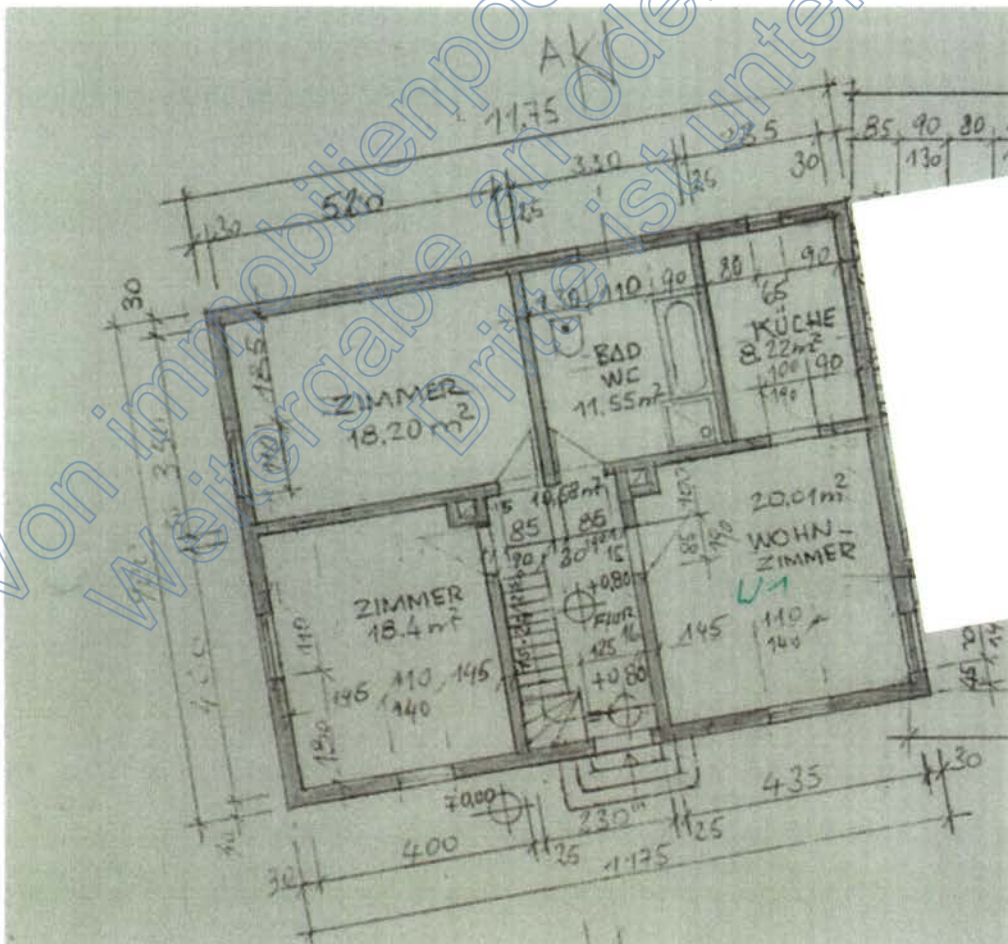
Lageplan nicht maßstäblich.

#### 9.4 Baupläne (Grundrisse, Schnitt, Flächen etc.)

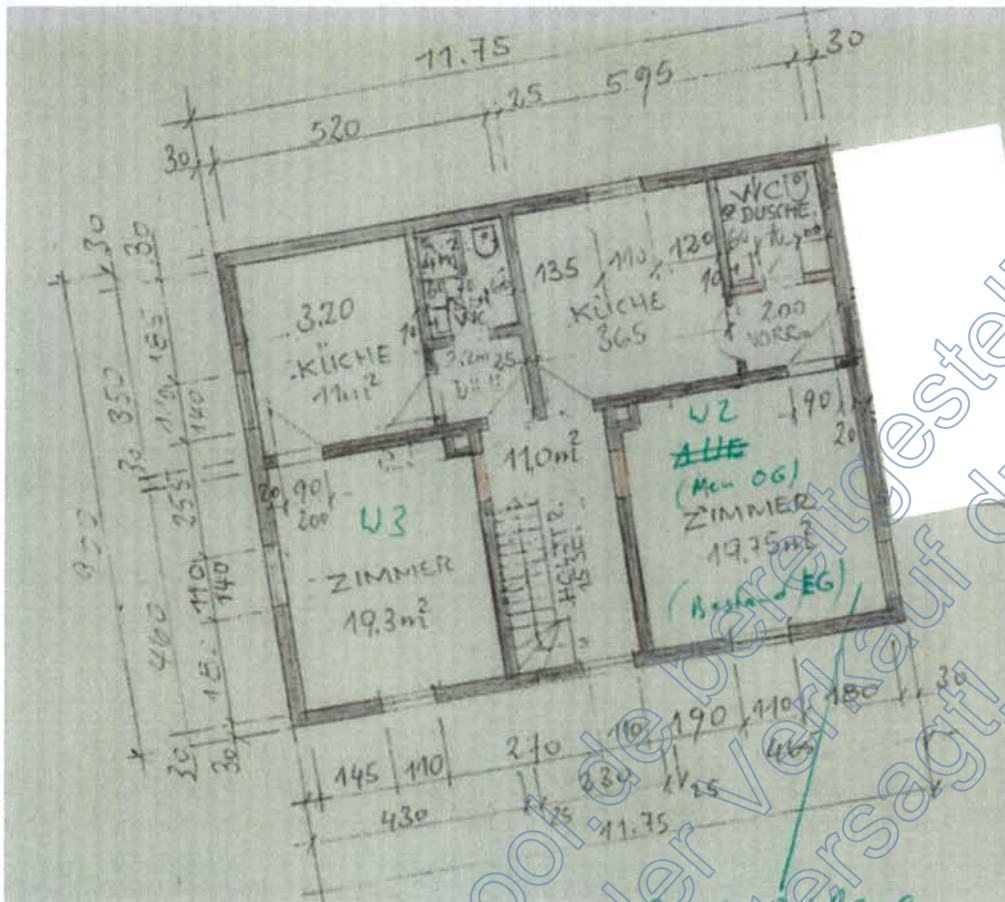
Die Grundrisse konnten lediglich punktuell überprüft werden. Im Erdgeschoss scheint ein Teil des Flures zur Wohneinheit zu gehören (siehe Bild Eingangstür Wohnung im EG und Grundriss). Die Wohnung ist daher tatsächlich etwas größer.



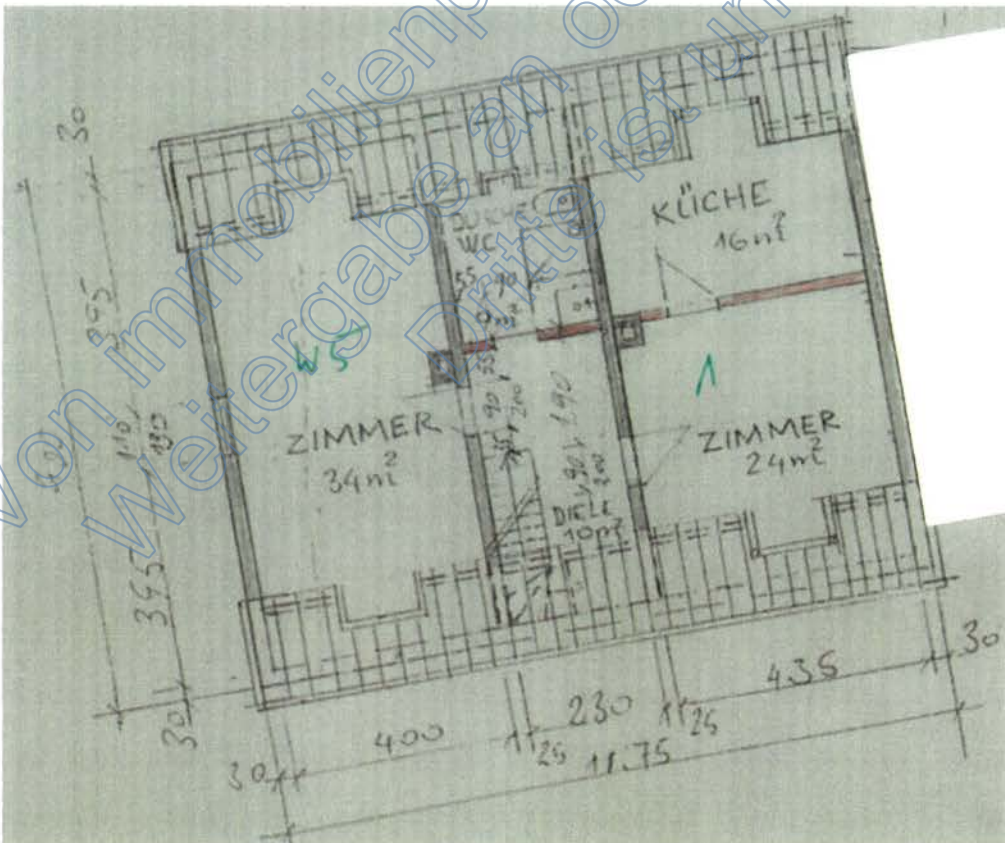
Keller



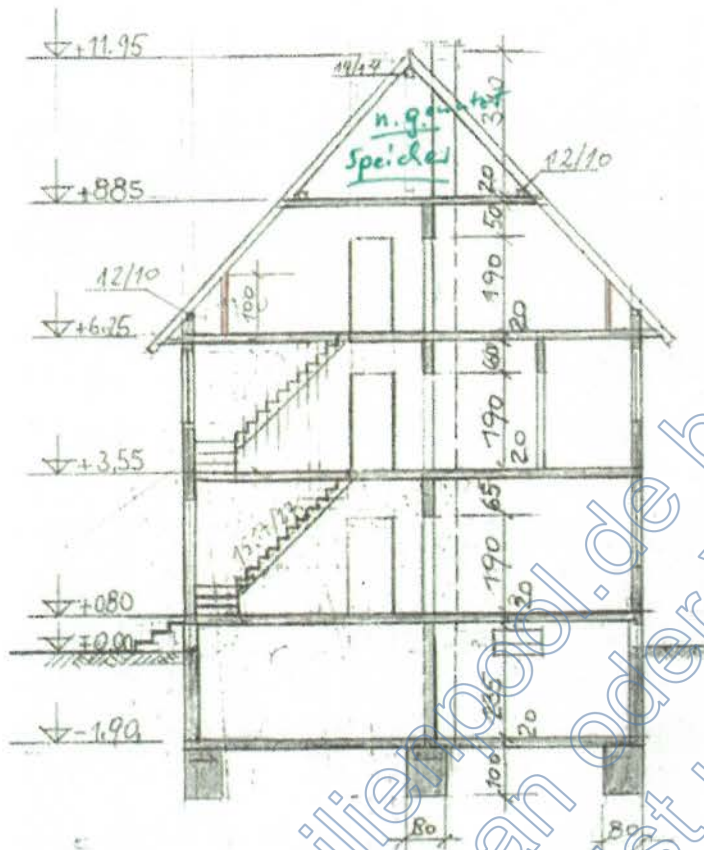
Erdgeschoss (Wohnfläche mit Fluranteil ca. 79 m<sup>2</sup>)



Obergeschoss (Wohnfläche der beiden Wohnungen ca. 75 m²)



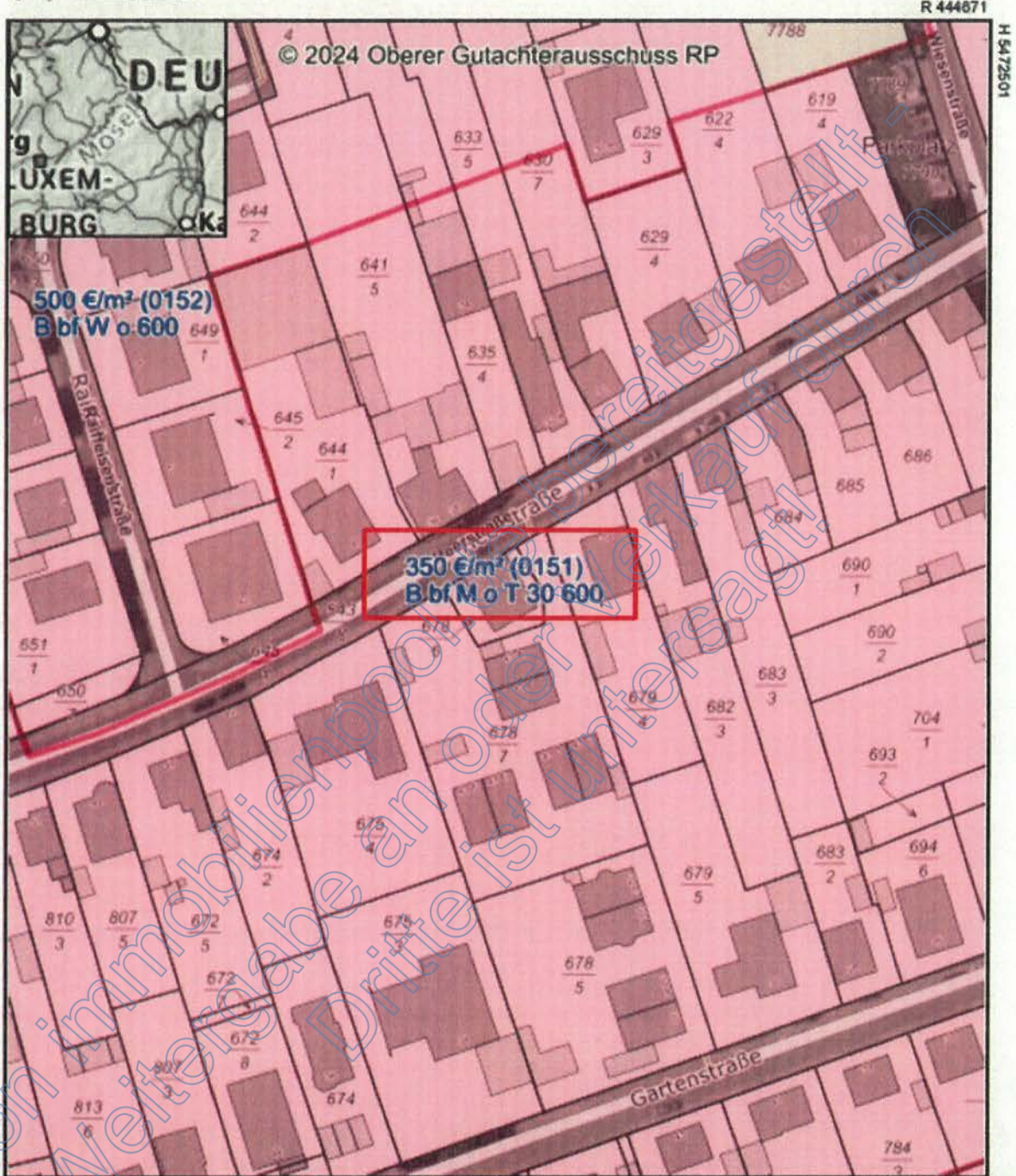
Dachgeschoss (bei den Flächenangaben ist ein Flächenabzug mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht berücksichtigt); Fläche der Wohneinheit (mit Umrechnungskoeffizient) ca. 56 m²

SCHNITT A-A  
M. 1:100

Schnitt

## 9.5 Bodenrichtwert

**GeoPortal.rlp®**



Datum: 9.4.2024

Maßstab: 1 : 1000

Notiz



Bodenwertauskunft zum 01.01.2024 (Geoportal)

## 9.6 Fotos



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht mit Grundstücksgrenze (siehe auch Lageplan)  
Aktuell PKW-Stellplätze an der Ostseite möglich.



Zugang mit Grünstreifen



Rückansicht



Eingangstür



Treppenhaus und Eingangstür Wohnung im EG



Wohnungstüren im Obergeschoss



Wohnungstür im Dachgeschoß



Kellerabgang



Heizung