

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

Diplom-Volkswirt (Uni)

Georgios Eglentzes

amtlich zertifizierter Sachverständiger

personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Georgios Eglentzes, 67434 Neustadt/WW, Hauberallee 12

Amtsgericht
Bad Dürkheim
Seebacher Str. 2
67098 Bad Dürkheim

*Eingang: 20.12.24
Jölk H.S.*

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
Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 19. Dezember 2024
Az.: AG-DÜW1K17/22

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
Zwangsversteigerungssache 1 K 17/22

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Grethen, Blatt 1556,

BV 1, Gemarkung Grethen, Flurstück 997/1,

Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Fünfguldenberg 223 A, 2.349 m²



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde zum Stichtag
16.10.2024 ermittelt mit rund

26.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4/5/6

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 59 Seiten.

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
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	9
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wochenendhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
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	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.5	Sachwertberechnung	17
4.5.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
5	Verkehrswert	19
6	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II	20
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	21
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
8.3	Verwendete fachspezifische Software	23
9	Anlage	24
9.1	Regionalkarte	24
9.2	Straßenkarte	24
9.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	25
9.4	Auszug Flächennutzungsplan	26
9.5	Baupläne (Grundrisse etc.)	27
9.6	Flächenberechnungen	29
9.7	Bodenrichtwertkarte	30
9.8	Fotodokumentation	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus (Ferien- / Wochenendhaus)
Objektadresse:	Fünfguldenberg 223 A 67098 Bad Dürkheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grethen (Bad Dürkheim), Blatt 1556, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grethen (Bad Dürkheim), Flurstück 997/1, zu bewertende Fläche 2.349 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Dürkheim, Seebacher Str. 2, 67098 Bad Dürkheim vom 19.06.2024 soll ein schriftliches Sachverständigengut- achten erstellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	16.10.2024
Qualitätsstichtag:	16.10.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	25.09.2024 (Außenbesichtigung) 16.10.2024 (Innenbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Ob- jekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konn- ten nicht in Augenschein genommen werden: <ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkte Sicht auf Dacheindeckung <p>Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich ge- machten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Be- reiche übertragbar ist und ggf. Mängel- und Scha- densfreiheit nicht besteht.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und der Schuldner
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt

Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Soweit ersichtlich. Besteht nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft Baurecht • Auskunft Altlasten • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Auskunft Gutachterausschuss • Auskunft Baulast • Auskunft Stadtverwaltung (Bauverwaltung) • örtliche Feststellungen • Auskunft Geoportal

Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an Oberlandesgericht
 Dritte darf nicht weitergeben

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 zum Objektzustand und Ortstermin:

Grundlage der Wertermittlung ist der am Ortstermin augenscheinlich aufgenommene Objektzustand. Das Objekt befindet sich im Spannungsfeld zwischen Abriss/Freilegung und umfassender Sanierung/Modernisierung. Ein eventueller Abriss ist dringend mit der Stadt abzusprechen! Die Gewerke sind alt und schadhaft. Feuchtigkeitsschäden sind ersichtlich.

Einem potenziellen Interessenten wird empfohlen, dass Objekt selbstständig aufzunehmen, da zusätzlich zu dieser Wertermittlung noch Kosten und Investitionen berücksichtigt werden müssen (z.B. Sanierung, Modernisierung ggf. Rückbau etc.). Des Weiteren wird empfohlen sich über die rechtlichen Gegebenheiten und baulichen Möglichkeiten etc. bei der Stadtverwaltung zu informieren.

Lt. Auskunft der Stadtplanung beinhaltet „die Baugenehmigung über ein eingeschossiges Wochenendhaus keinen Keller sowie keine Terrasse. Des Weiteren fehlt die in den Grundrissen eingezeichnete Garage. Hier wurde zusätzlich Wohnraum geschaffen.“

Weiterhin teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude abgerissen werden darf: „Grundsätzlich ist der Außenbereich, zu dem das Grundstück gehört, aber von Bebauung freizuhalten. Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs.2 BauGB werden nur im Einzelfall zugelassen. Somit ist eine Neubebauung in der Regel nicht genehmigungsfähig. Für die Umnutzung der Garage in Wohnraum liegt der Stadtverwaltung keine Genehmigung vor, diese ist somit illegal.“

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 (Bewertungstichtag) 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:	Bad Dürkheim
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Dürkheim (ca. 20.000 Einwohner); Stadtteil Grethen (ca. 2.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Grünstadt ca. 13 km,
Neustadt an der Weinstraße ca. 22 km,
Ludwigshafen am Rhein ca. 22 km

Landeshauptstadt:
Mainz ca. 81 km

Bundesstraßen:
B 37, B 271

Autobahnzufahrt:
A 6 Grünstadt, A 650 Maxdorf

Bahnhof:
HBF Bad Dürkheim

Flughafen:
Frankfurt am Main

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	siehe Karte
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	im Wald nicht eben

2.2 Gestalt und Form

Siehe Anlage 9.3

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	unbefestigte Straße im Wald
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss Es wird empfohlen sich zusätzlich zu informieren
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Altlasten:	Lt. schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 22.08.2024 ist das angefragte Grundstück im Bodenschutzinformationssystem (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
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 nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Grethen (Bad Dürkheim), Blatt 1556 für die lfd. Nr. 3 folgende Eintragungen,

- Pos. 1: gelöscht
- Pos. 2: gelöscht
- Pos. 3: Nießbrauch,...
- Pos. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

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 bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke: Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden 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 vom Sachverständigen per E-Mail erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Es existiert kein Bebauungsplan.

Lt. E-Mail-Auskunft der Stadt Bad Dürkheim:

„Die Stadt Bad Dürkheim hat für das Wochenendhausgebiet Eppental 1998 einen Bebauungsplan aufgestellt. Danach konnten die Eigentümer den Bestandschutz der vorhandenen Wochenendhäuser beantragen. Später sollte auch für das Wochenendhausgebiet Fünfguldenberg ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Leider wurde die Bestandschutzsicherung nicht wie gehofft von sämtlichen Eigentümern beantragt. Nach den gemachten Erfahrungen im Bereich Eppental hat die Stadt Bad Dürkheim von einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Fünfguldenberg abgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Grundstück innerhalb einer als Sondergebiet (Wochenendhausgebiet) ausgewiesenen Fläche.

Das Anwesen auf dem o. g. Grundstück Pl. Nr. 997/1 ist abweichend von seiner 1970 genehmigten Fläche nicht mehr erweiterbar.
In der Bauakte der Stadt Bad Dürkheim liegt die Baugenehmigung über ein **Wochenendhaus** vor."

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung wurde soweit möglich geprüft. Erkennbare Widersprüche wurden augenscheinlich festgestellt. (siehe 1.3.)

Inwieweit das Einfluss auf zukünftige bauliche Maßnahmen ggf. einen Rückbau etc. und/oder weitere Rechtsstreitigkeiten mit der zuständigen Stelle hat, kann der Sachverständige nicht abschließend beurteilen (Risiko). Es wird dringend empfohlen sich hierzu selbstständig zusätzlich zu informieren und dies bei seiner Wertvorstellung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG im Gutachten als abgabefrei unterstellt. Wiederkehrende Kommunalabgaben wie z. B. Grundsteuer, etc. sind mit hoher Wahrscheinlichkeit in normalem Umfang zu entrichten. Ggf. bestehende Besonderheiten (erhöhte Abgaben und Beiträge) wurden am Ortstermin nicht mitgeteilt und sind ggf. zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich / per E-Mail eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Ferien-/Wochenendhaus) bebaut.

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.

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

3.2 Wochenendhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; ein-zweigeschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	ca. 1970 (gemäß Unterlagen etc.)
Modernisierung:	gering bis nicht wesentlich modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	siehe Fotos

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller-/Untergeschoss:

Diverse Kellerräume z.B. Heizungsraum, Abstellraum, großer offenes Zimmer mit Zugang nach Außen

Erdgeschoss:

Flur/Diele, Wohnraum, WC, WC-Dusche, Essplatz, Schlafplatz (die in den Grundrissen eingezeichnete Garage existiert nicht), Terrasse (ebenfalls nicht in Grundrisse eingezeichnet)

Die Grundrisse und der Schnitt weichen von den tatsächlichen vorgefundenen Gegebenheiten vor Ort ab.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	siehe Fotos
Hauseingang(sbereich):	siehe Fotos
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach (nicht besichtig)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Abwassersammelgrube
Elektroinstallation:	baujahresgemäße bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Siehe Fotos
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird verzichtet.
Das Objekt ist schadhaft und in dem vorgefundenen Zustand nur eingeschränkt bis nicht nutzbar. Fotos dokumentieren den vorgefundenen Zustand am Ortstermin.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	soweit ersichtlich ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung etc.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Ferien-Wochenendhaus** bebaute Grundstück in **67098 Bad Dürkheim, Fünfguldenberg 223 A** zum **Wertermittlungsstichtag 16.10.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grethen (Bad Dürkheim)	1556	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Grethen (Bad Dürkheim)	997/1	2.349 m ²

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Anmerkung: Das Objekt befindet sich im Spannungsfeld zwischen Abriss/Freilegung und umfassender Sanierung und Modernisierung. Durch die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sind alle (baulichen) Maßnahmen, die in dem Zusammenhang mit dem Objekt in Verbindung stehen mit einem großen Risiko verbunden. Es wird dringend empfohlen sich zusätzlich zu dieser Wertermittlung selbstständig zu informieren und dies bei seiner Preisfindung zu berücksichtigen (siehe auch 1.3. und 2.5.2 – 2.5.3)

Auf Grund des vorgefundenen (siehe Fotos) Zustandes und der baulichen Ausführung. Wird das Objekt mit 0,00 € bewertet. Auf ein Ertragswertverfahren wird verzichtet, da das Objekt am Wertermittlungsstichtag nicht vermietbar ist. Eine nachhaltige Erzielung von Erträgen ist nur durch eine umfassende Modernisierung / Sanierung (Risiko) möglich (in Absprache mit der Kreisverwaltung/Stadt und dem hier geltenden Recht). Der Verkehrswert wird hier über den Bodenwert bestimmt. Auf weitere Abschläge etc. wird verzichtet.

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m²** und **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land / Landwirtschaftsfläche
Art der baulichen Nutzung	=	S (Sonderbaufläche), LF F Landwirtschaftsfläche (Forst)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land / Landwirtschaftsfläche
Grundstücksfläche (f)	=	2.349 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.10.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	S (Sonderbaufläche)	S (Sonderbaufläche) und LF - Forst	x 0,55	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 11,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.349	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land/Landwirtschaftsfläche	x 1,00	
Bauweise	offen		x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 11,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 11,00 €/m ²	
Fläche	x 2.349 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 25.839,00 € rd. 25.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 insgesamt **25.800,00 €**.

E1:

Das Grundstück befindet sich in zwei verschiedenen Bodenrichtwertzonen, ca. 1.249 m² werden der Zone 0272 mit einem Bodenrichtwert von 20,00 €/m² zugewiesen, die restlichen 1.100 m² der Zone 9201 mit 0,40 €/m².

$$1.249 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 (= 24.980,00 \text{ €}) + 1.100 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ €/m}^2 (= 440,00 \text{ €})$$

$$= 25.420,00 \text{ €} / 2.349 \text{ m}^2 = 10,82 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 11,00 \text{ €/m}^2$$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Sachwertberechnung

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	25.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	25.800,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	25.800,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	25.800,00 €
	rd.	26.000,00 €

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

4.5.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens 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 Hinblick 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 pauschalierte 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.

5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **26.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wochenendhaus bebaute Grundstück in 67098 Bad Dürkheim, Fünfguldenberg 223 A**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grethen (Bad Dürkheim)	1556	1
Gemarkung	Flurstück	
Grethen (Bad Dürkheim)	997/1	

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 mit rd.

26.000,00 €

in Worten: sechszwanzigtausend 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 19. Dezember 2024

Georgios Eglentzes
Diplom-Volkswirt



MA

6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.09.2024 vor.

Grundbuch von Grethen, Blatt 1556, lfd. Nr. 3:

Pos. 1:
gelöscht

Pos. 2:
gelöscht

Pos. 3:
Nießbrauch...

Lt. Aussage am Ortstermin ist die Berechtigte verstorben
(kann auf Antrag gelöscht werden)...

Der Wert dieser Last wird mit 0,00 € geschätzt.

Pos. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Die Position ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.
Der Wert dieser Last 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 Schadenersatzhaftung 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 und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung. –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-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

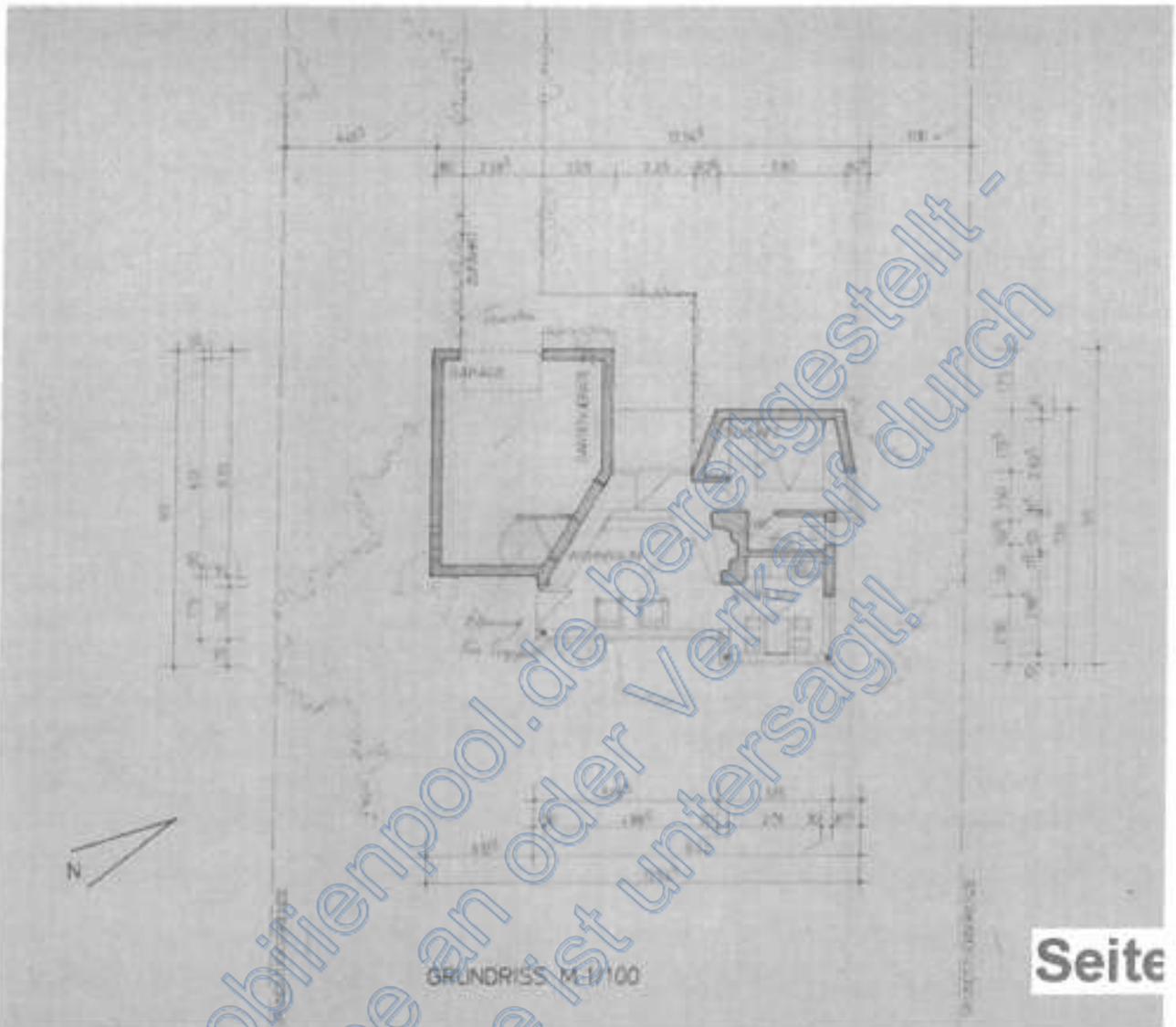
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Befeiungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer
- [Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM)

8.3 Verwendete fachspezifische Software

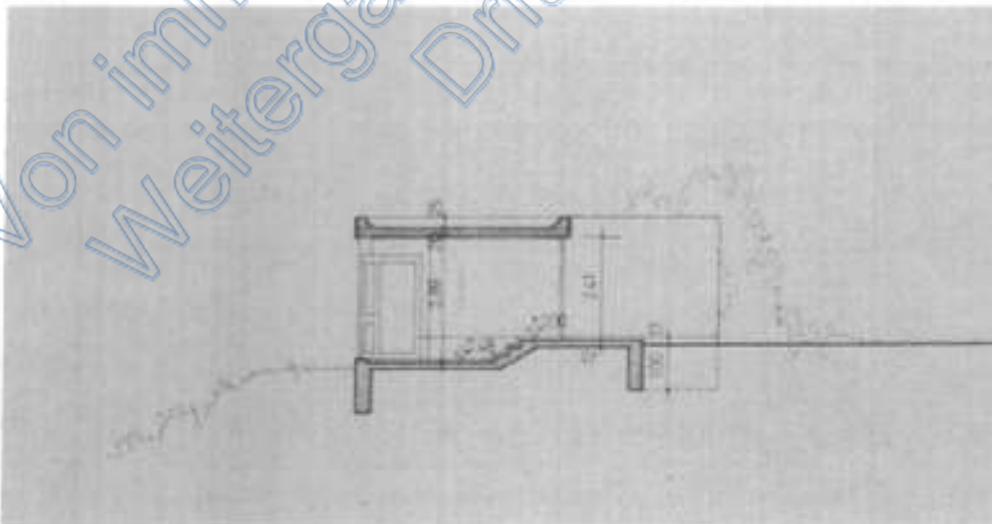
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2024) erstellt.

9.5 Baupläne (Grundrisse etc.)

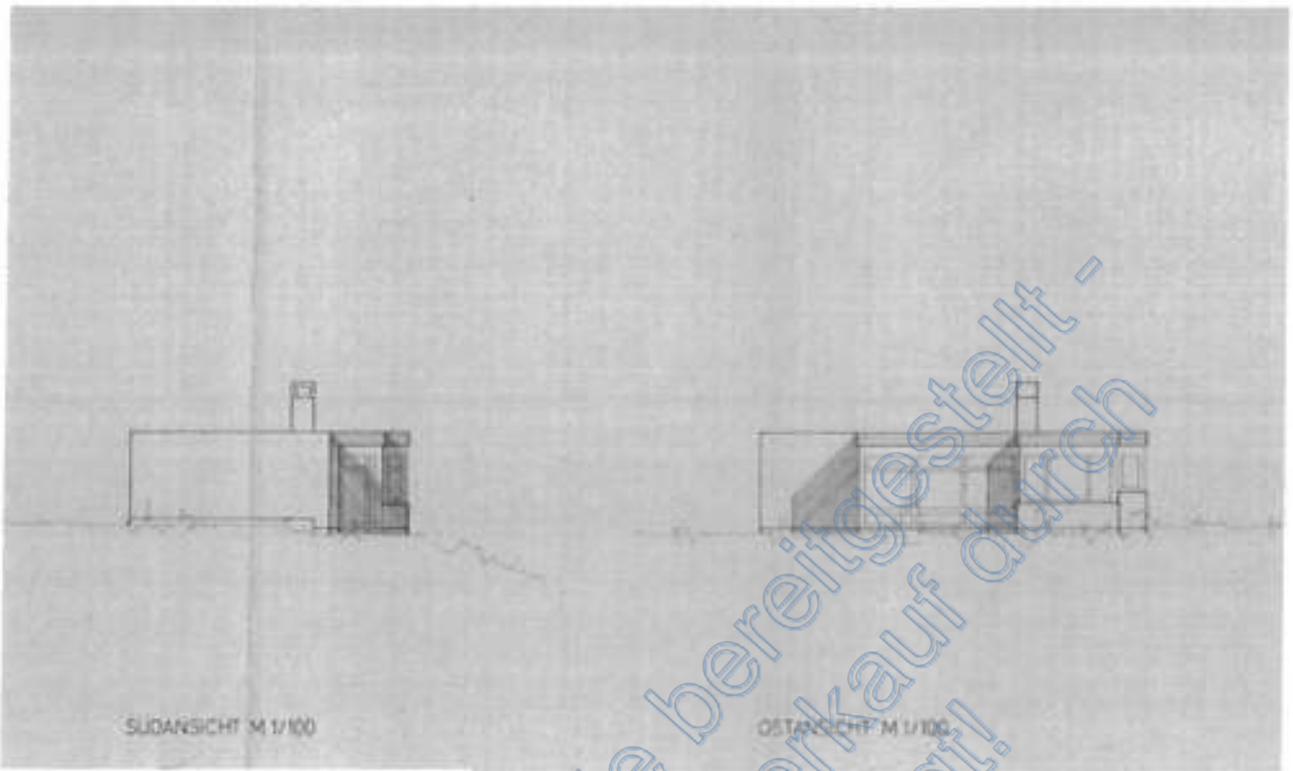


Seite

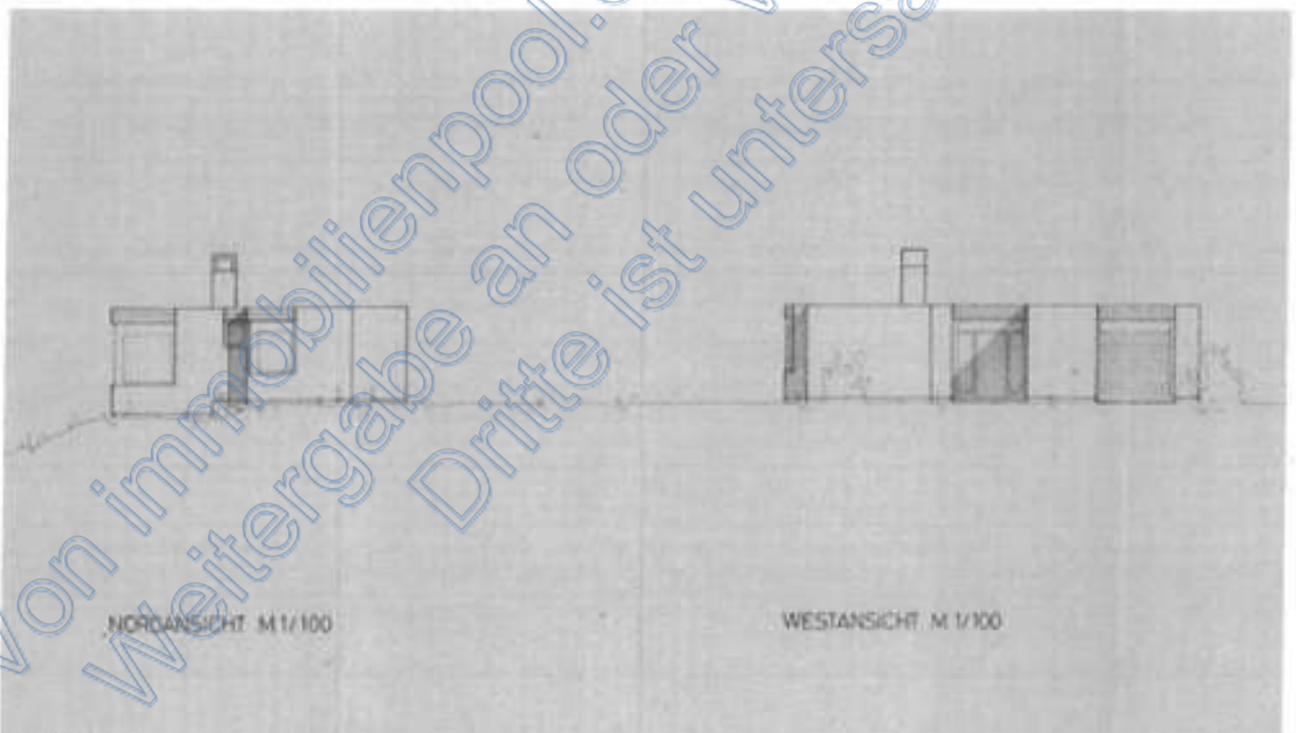
Erdgeschoss



Schnitt



Ansichten



Ansichten

9.6 Flächenberechnungen

Bauvorhaben: Errichtung eines Wochenendhauses auf dem Grundstück Nr. 992/1 in Bad Dürkheim, Gem. Geislar

Bauherr: [REDACTED]

1.0 Berechnung der überbauten Fläche

1.1 Wohnräume

$9,42 \times 1,75$	=	16,49 m ²
$3,36 \times 0,75$	=	2,52 m ²
$1,80 \times 3,10 \times 0,5$	=	2,79 m ²
$6,75 \times 3,12$	=	21,06 m ²
$0,25 + 0,875 \times 0,5 \times 3,235$	=	1,82 m ²
$3,80 \times 1,75$	=	6,65 m ²
$1,60 \times 0,525 \times 0,5$	=	0,56 m ²
	=	<u>51,89 m²</u>

1.2 Garage

$5,255 \times 6,61$	=	34,74 m ²
$\therefore 1,80 \times 3,10 \times 0,5$	=	2,79 m ²
	=	<u>31,95 m²</u>

13,87 - 3

2.0 Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

2.1 Wohnteil

$51,89 \times 2,60$	=	145,292 m ³
$(16,49 + 2,52) \times 0,40$	=	9,125 m ³
$2,26 \times 0,75 \times 0,40$	=	0,614 m ³
$(1,60 + 5,25) \times 0,5 \times 1,9 \times 0,40$	=	3,124 m ³
	=	<u>150,355 m³</u>

2.2 Garage

$31,95 \times 2,60$	=	<u>89,460 m³</u>
---------------------	---	-----------------------------

3.0 Berechnung der Wohnfläche nach DIN 263

3.1 Wohnraum

$1,50 \times 5,135$	=	7,70 m ²
$3,00 \times 1,50 \times 0,5$	=	2,25 m ²
$3,40 \times 3,00$	=	10,20 m ²
$\therefore (1,60 + 2,20) \times 0,5 \times 0,54$	=	1,03 m ²
	=	<u>19,12 m²</u>

3.2 Essplatz

$2,75 \times 2,00$	=	5,52 m ²
$0,885 \times 2,26$	=	2,00 m ²
	=	<u>7,52 m²</u>

3.3 WC

$1,01 \times 2,26$	=	<u>2,26 m²</u>
--------------------	---	---------------------------

- 2 -

3.4 Schlafzimmer

3,30 × 2,635	= 8,70 m ²
1,635 × 0,5 × 0,5	= 0,41 m ²
2,635 × 0,5 × 0,5	= 0,66 m ²
	<u>9,77 m²</u>

./. 3/2 Putz = 1,16 m²

Wohnfläche insgesamt 37,53 m²

Die Flächen wurden aus der Bauakte entnommen. Sie sind nicht Grundlage der Wertermittlung (keine Ertragswertermittlung, Wert der baulichen Anlage auf Grund des Zustandes mit 0,00 € bewertet). Flächenangaben für das Kellergeschoss-/Untergeschoss nicht vorhanden.

9.7 Bodenrichtwertkarte

Auszug Bodenrichtwertkarte

9.8 Fotodokumentation



Treppe zum Haus



Blick auf Eingangsbereich





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



Blick auf Haus und Terrasse



Beispielhaft für Schäden

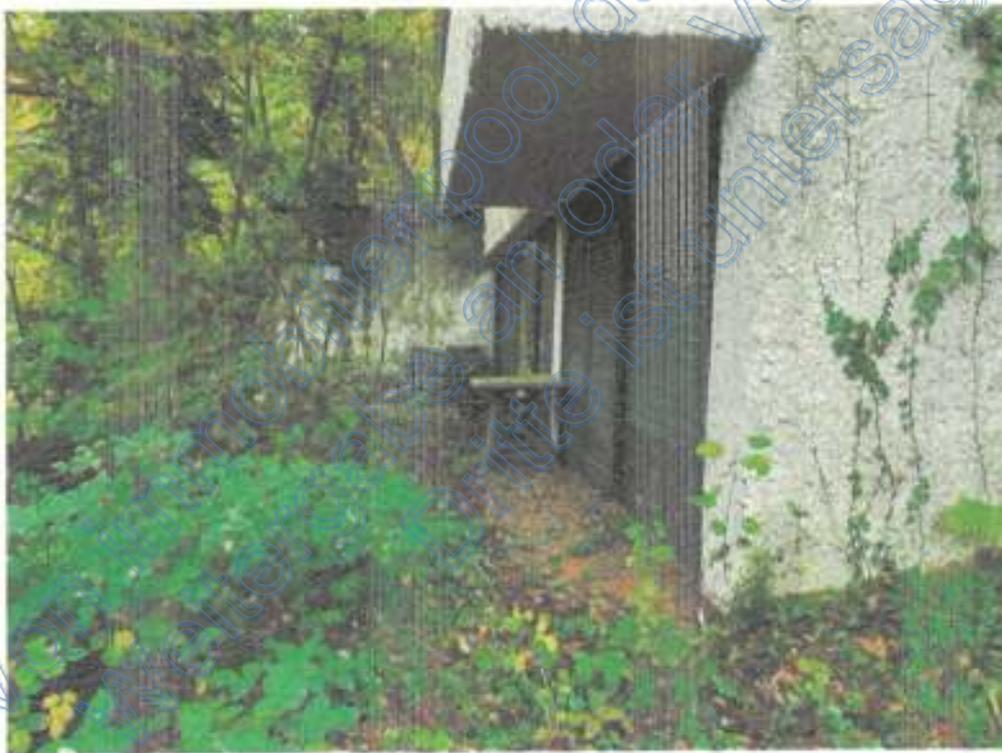




Ansicht vom hinteren Grundstücksteil

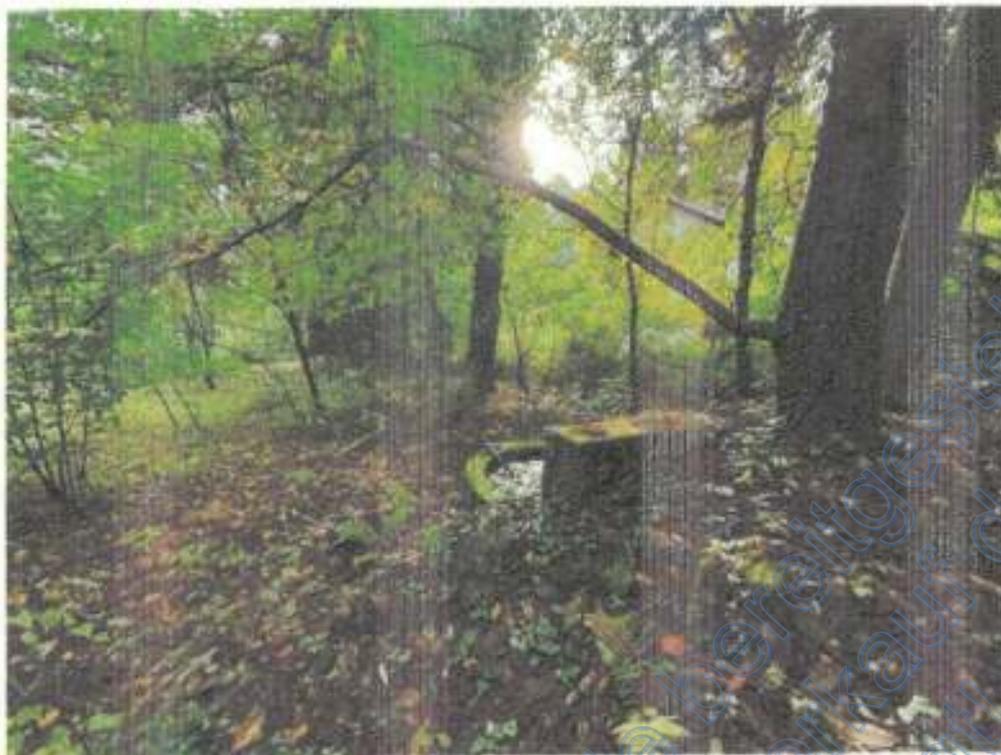


Von immobilienmode.de bereitgestellt -
Weitergabe an other Verkauf durch
Dritte ist untersagt





Verwilderter hinterer Grundstücksteil

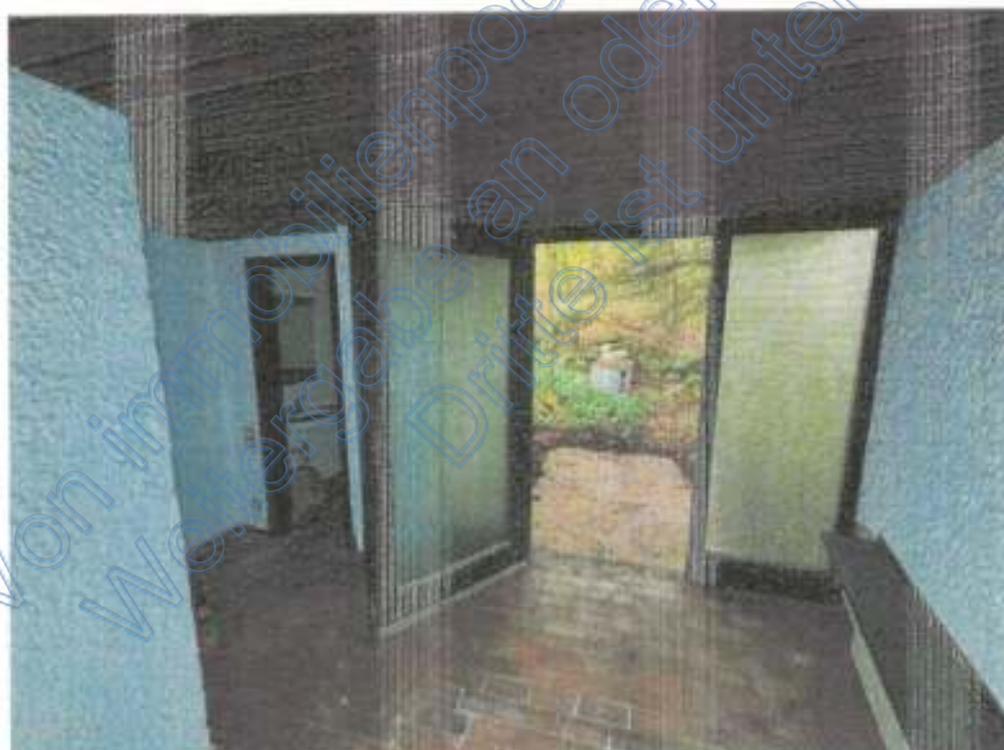


Zugang zum Grundstück

Innenbereich



Eingangsbereich



Flur/Diele



WC





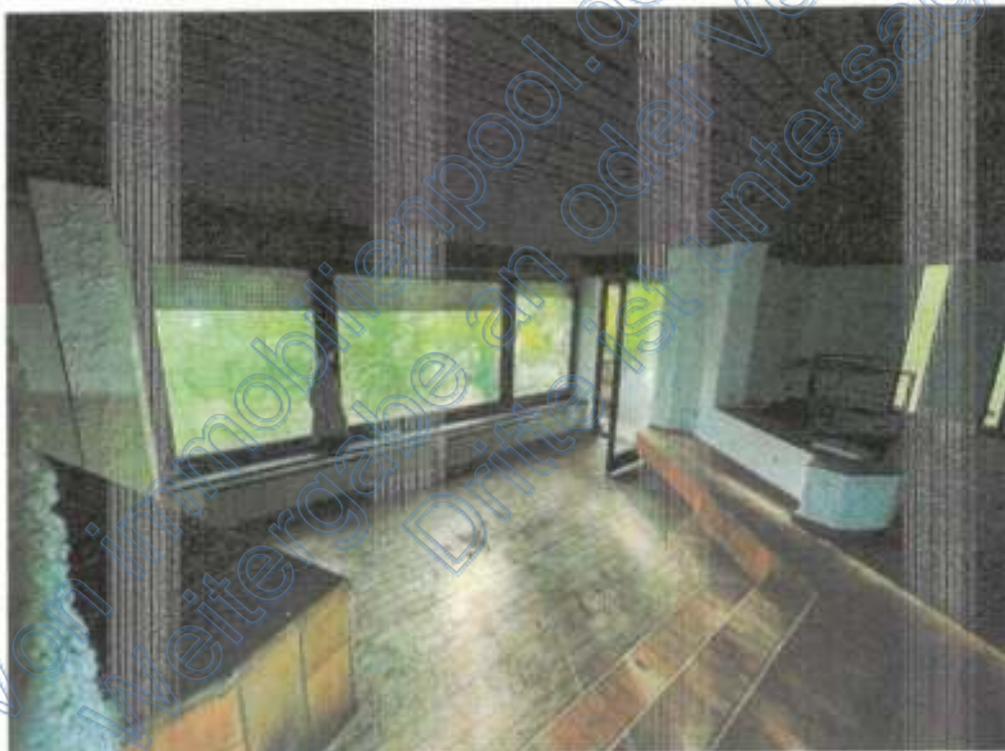
Wohnraum

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

Zimmer lt. Grundriss - Schlafraum



WC mit Dusche



Wohnraum





Blick in die Küche

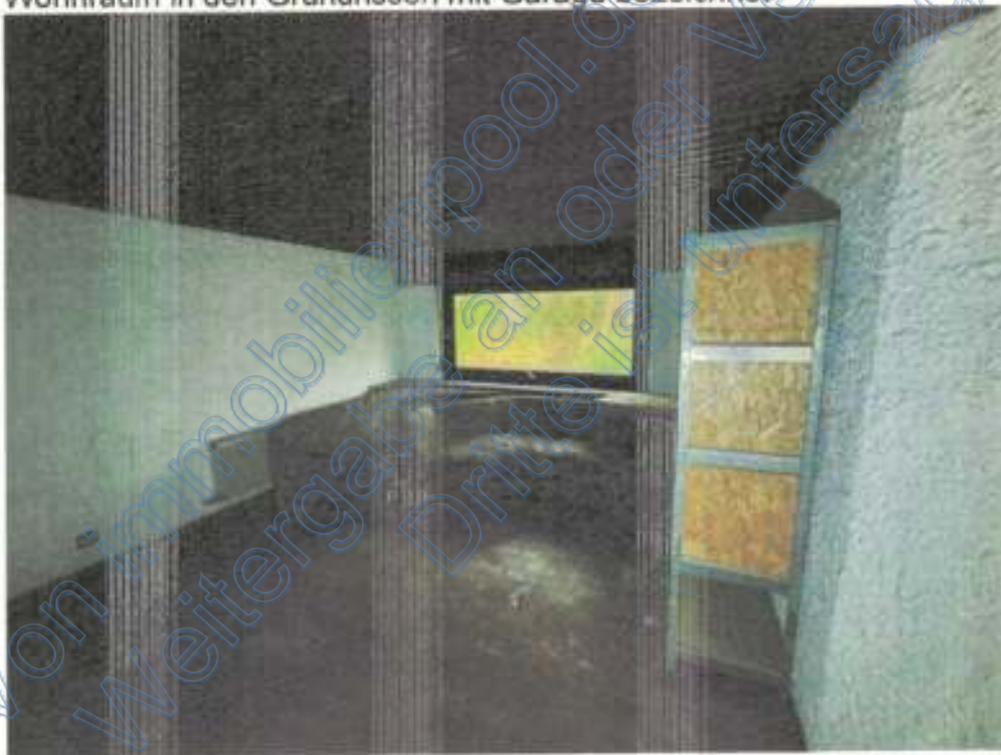




Übergang zur Terrasse



Wohnraum in den Grundrissen mit Garage bezeichnet





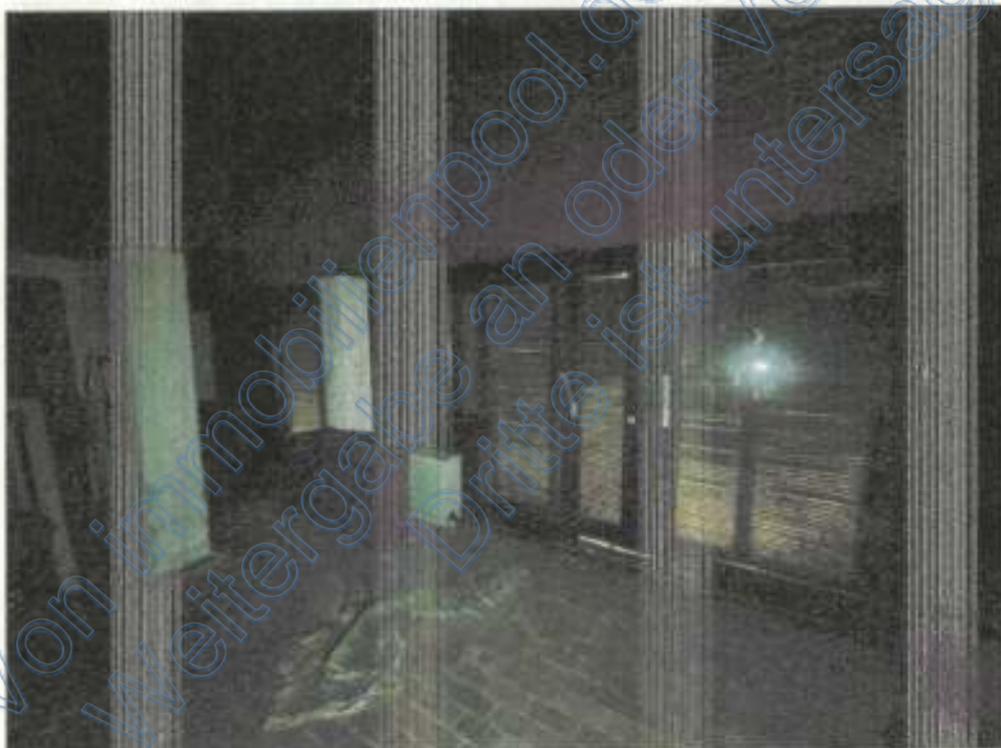
Treppe ins Keller-/Untergeschoss



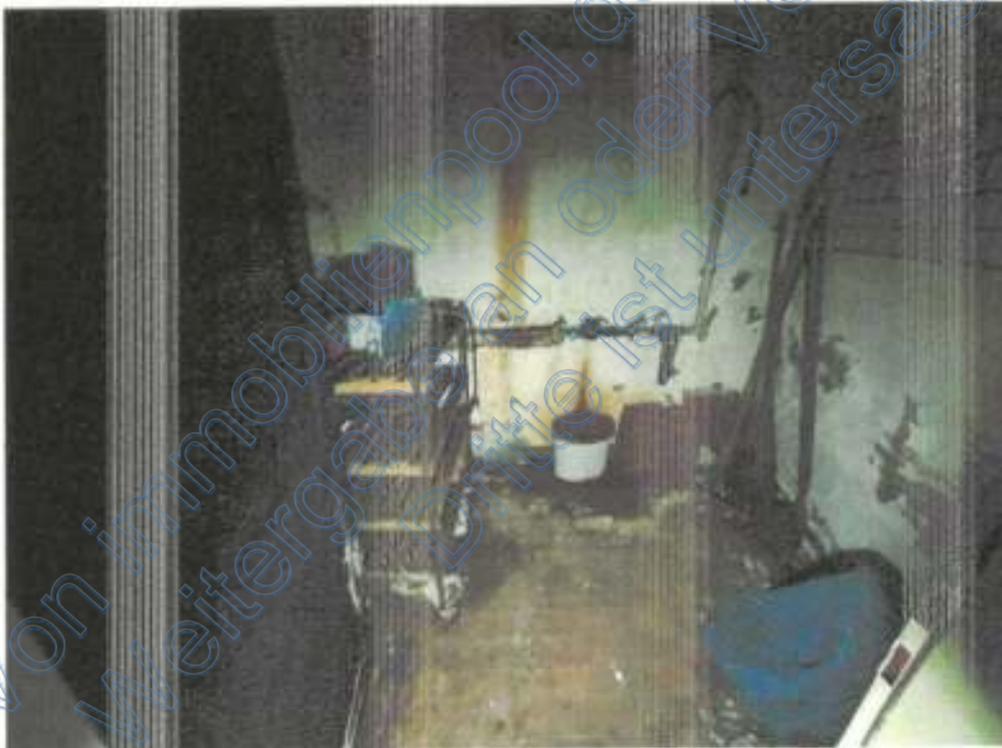


Beispielhaft für Schäden





Raum



Abstellraum

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

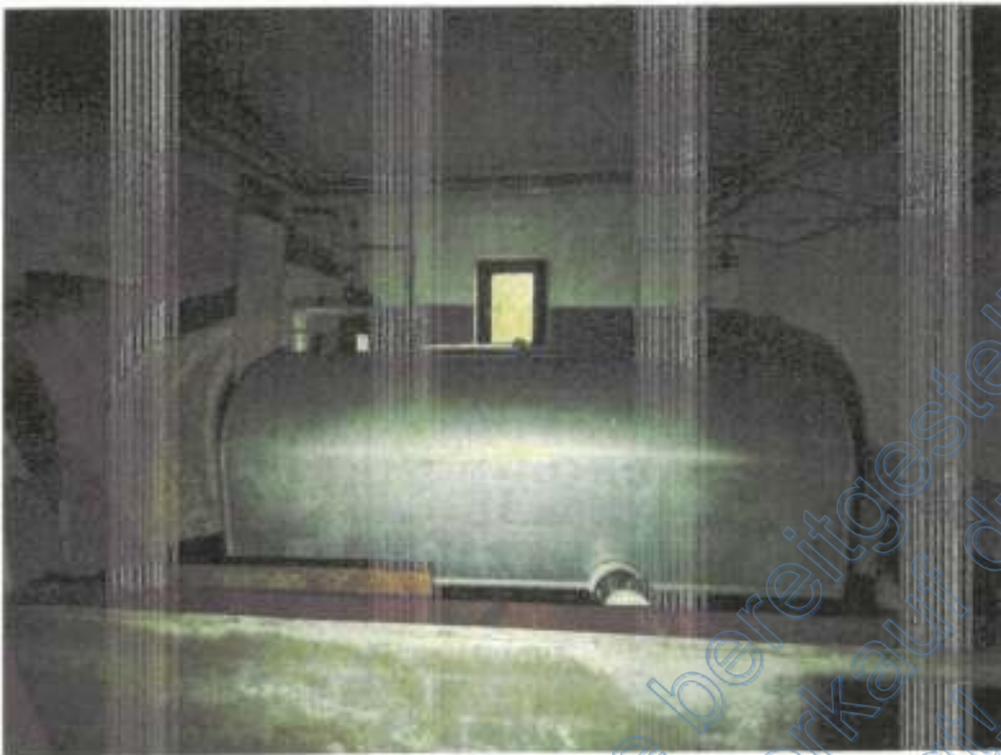


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Heizungsraum

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



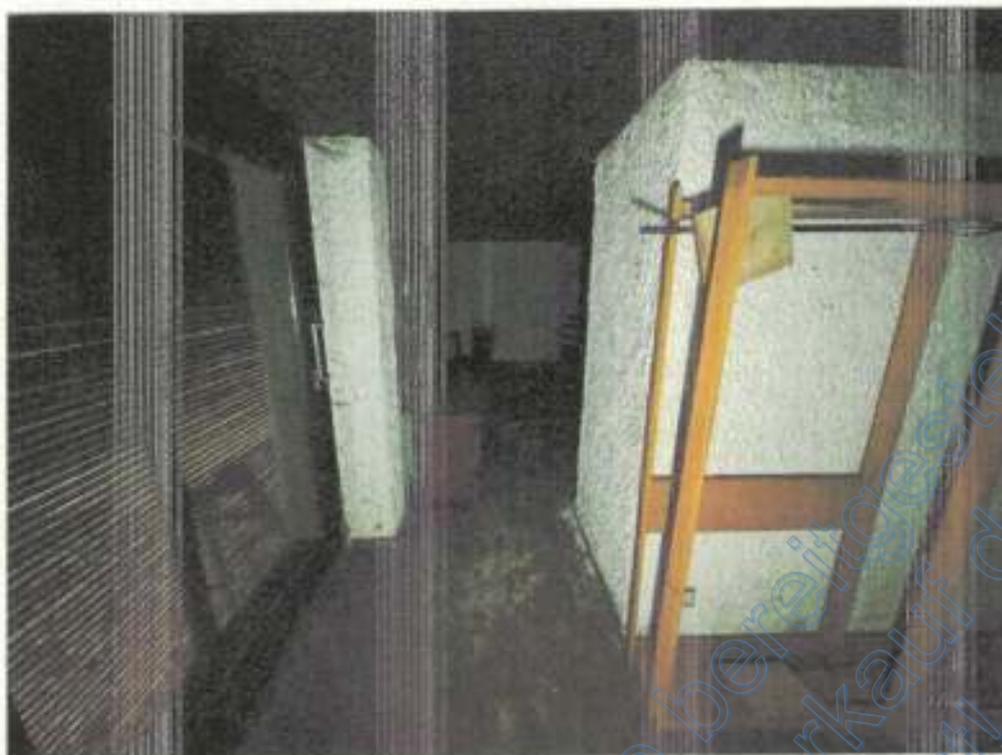
Warmwasser



Heizung



Raum



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



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