

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

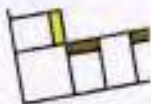
**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

MICHAEL PFEIFFER

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT

Waldstraße 4 · 67098 Bad Dürkheim · fon: 0 63 22 94 194-55 · fax: -56

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

**Verkehrswertgutachten**

i. S. v. § 194 BauGB

Aktenzeichen**1 K 18/24** des Amtsgerichts Neustadt an der Weinstr.**Bewertungsgegenstand****Wohnhaus mit Nebengebäuden****Wohnfläche circa 152 m²****Grundstück 464 m²****Anschrift****Dorfstraße 43****67471 Elmstein****OT Iggelbach**

Der Verkehrswert (Marktwert)	beträgt	114.500,-- €
Darin enthaltener Bodenwertanteil	25.520 €	Stichtag 12.03.2025

Inhalt:

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein
2. Lagebeschreibung
3. Grundstücksbeschreibung
4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Baubeschreibung
7. Mietverhältnisse
8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens
9. Marktfaktoren
10. Eingangsgrößen
11. Sachwert
12. Ertragswert
13. Verkehrswert

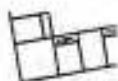
Anlagen

Vorbehalt

Die Wertermittlung basiert auf den benannten Unterlagen und den Erkenntnissen des Sachverständigen bei Durchführung des Ortstermins sowie den zur Wertermittlung getätigten Recherchen wie im Gutachten dargestellt. Wo sich das Gutachten auf Annahmen oder Angaben stützt, ist dies entsprechend formuliert.

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach Ansicht, Bauteilöffnungen und weitergehende Untersuchungen werden im Rahmen von Verkehrswertermittlungen nicht durchgeführt, sondern bleiben Bauschadensgutachten vorbehalten. Haustechnische Anlagen können im Rahmen der Ortsbegehung nicht auf Funktion geprüft werden. Ich unterstelle – soweit im Gutachten nicht anders beschrieben – einen funktionsfähigen Zustand.

Schäden und Mängel sind insoweit beschrieben, als diese bei Ortsbesichtigung festgestellt wurden (und von mir als Schaden bzw. Mangel gewertet werden).



1. Allgemein

Auftraggeberin	Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße Robert-Stolz-Straße 20 67433 Neustadt an der Weinstraße
Bewertungsgegenstand	Ein - Zweifamilienwohnhaus (historisch) und Nebengebäude bzw. Nebenflächen (Anbauten)
In	67471 Elmstein, Dorfstraße 43
Grundbuch Blatt 3729	Von Elmstein, Amtsgericht Neustadt an der Weinstr.
Bestandsverz. Lfd. Nr. 1	Gemarkung Elmstein, Flurstück 2247/14 Größe 464 m ² Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 43
Katasterdaten	Wie Bestandsverzeichnis.
Art des Wertes	Auftragsgemäß ist der Verkehrswert zu ermitteln. Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB definiert und entspricht nach gängiger Interpretation dem wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall.
Gutachtenzweck	Feststellung des Verkehrswert im Rahmen des Zwangs- versteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Aktenzeichen 1 K 18/24
Objektbezogene Unterlagen für die Wertermittlung relevant	Grundbuchauszug vom 17.02.2025 Liegenschaftskarte Grundriss Erdgeschoss (aus Bauakte)
Ortsbesichtigung	12.03.2025
Bewertungstichtag	12.03.2025 Tag der Ortsbesichtigung



1. Allgemein

Rechtsgrundlagen der
Wertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Marktdaten

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
(kurz: LGMB 2025)

herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für
Grundstückswerte (kurz: oGAG) für den Bereich des Landes
Rheinland-Pfalz

und weiter wie im Gutachtentext bezeichnet.

Hinweis

Innerhalb des Verkehrswertgutachtens wird Bezug auf die
Vorschriftenlage genommen, die Bewertungsverfahren und
Wahl der Eingangsgrößen mit Quellenangabe dargestellt.

Um das Gutachten nicht unnötig zu überfrachten, verzichte ich
bewusst auf eine umfangreiche und detaillierte theoretische
Darstellung der Wertermittlungsverfahren, Vorschriften, Kopien
aus Marktberichten und dergleichen mehr.

Wertgutachten sind kein Sachverständigen-Tutorial.

Hierzu verweise ich auf die Vorschriften und die entsprechende
Fachliteratur.



2. Lage

Lage Makro

Elmstein, Ortsteil Iggelbach, – Pfälzerwald Gemeinde

Kreis Bad Dürkheim, Verbandsgemeinde Lambrecht.

2.418 Einwohner (Stand 31.12.2023),
abnehmend, minus 13% (364 EW) seit 2003

Hoher Anteil älterer Menschen, auf 100 EW zwischen 20 und unter 65 Jahren kommen 43 Menschen mit 65 Jahren und älter.

Quelle: Statistisches Landesamt Rh.-Pfalz

Keine nennenswerten Wirtschaftsfaktoren am Ort, Fremdenverkehr beschränkt sich überwiegend auf Tagesausflügler (Wandern, Mountainbiken).

Entsprechend der geringen Einwohnerzahl (die sich auf mehrere Ortsteile und Annexe verteilt) besteht ein nur eingeschränktes infrastrukturelles Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, zurzeit ist eine Grundversorgung im Hauptort und im Ortsteil Iggelbach noch über Dorfladen und Minishop (Nachbarschaftsladen) gewährleistet, TanteEnso-Markt (Minisupermarkt – www.tanteenso.de) in Elmstein derzeit im Bau. Grundschule im Hauptort, Kita auch im Ortsteil.

Verkehrsmäßig durch die L 499 und Kreisstraßen K 17 und K 19 erschlossen, Buslinie nach Neustadt an der Weinstraße. DB-Bahnhof (Nahverkehr) im 14 km entfernten Lambrecht. Entfernung zu den Städten Kaiserslautern und Neustadt a. d. Weinstr. ca. 32 und 22 km. Nächste Anbindung an Bundesautobahn: Anschlussstelle Neustadt.

Standortvorteil ist die naturnahe Lage.

Mikrolage, Umfeld

Im gewachsenen Ortsbereich, Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser historischer Bauart.

Beurteilung

Mittlere Wohnlage im Ortsgebiet und einfache Wohnlage in überregionaler Betrachtung.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ordnet Elmstein in das Marktsegment (Lageklasse) 2 ein, auf eine Skala von 1-6 aufsteigend.

Die Lagequalität drückt sich auch im Bodenrichtwert aus.



3. Grundstück, Tatsächliche Eigenschaften

Grundstück	Grundstück mit 464 m ²
Zuschnitt	Im Großen Ganzen rechteckig
Topografie	Hängig: Von Nord nach Süd fallend, so dass der Keller gartenseitig, von Süden her, ebenerdig zugänglich ist.
Bebauung	Freistehendes Einfamilienhaus mit Anbauten, Garage, Hobbywerkstatt, Heizraum, Lagerräume.
Immissionen	Für die innerörtliche Lage untypische Immissionen waren am Ortstermin nicht feststellbar.
Erschließung	Das Grundstück liegt an der Dorfstraße und ist durch diese erschlossen.
Altlast	Von Altlasten im Sinn von schädlichen Bodenverunreinigungen sind nicht anzunehmen, das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster (Bodenschutzkataster) verzeichnet. Gemäß Bescheid der SGD Süd vom 18.02.2025.

4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Beitragslasten	Gewachsener, innerörtlicher Bereich, Erschließungs- und kommunalabgabenbeitragsfrei.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht, das Objekt ist nicht in der Denkmalliste geführt.
Baulast	Aus der eingesehenen Bauakte: Keine Baulasten eingetragen.
Gebietsausweisung gemäß Bebauungsplan	Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan – Beurteilung nach § 34 BauGB – Art und Maß nach Eigenart der näheren Umgebung.
Gebietsausweisung gemäß Flächennutzungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt in einem als Wohnbaufläche dargestellten Gebiet.
Entwicklungsstufe	Baureifes Land (Grundstücksqualität).
Baurecht	Historische Bebauung: Die Konformität mit bei Errichtung geltendem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht kann angenommen werden. Für die Gebäudeerweiterung an die nördliche Grenze liegt die Baugenehmigung vor. Noch wirkende Beanstandungen oder nicht erfüllte Auflagen sind nicht bekannt geworden.



4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abtlg. 2

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Anonymisiert und Anonymisiert (...) gesamtberechtigt nach § 428 BGB; löschar bei Todesnachweis.

Gemäß Bewilligung vom 07.04.1976.

Wertung

Die Berechtigten sind in 1983 und 1991 verstorben.

Die Eintragung kann zur Löschung gebracht werden.

Lfd. Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk

Wertung

Nicht wertrelevant – Nicht zu berücksichtigende ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im Sinn des § 194 BauGB.

Sonstige

Weitere wertrelevante Umstände nicht bekannt oder vermutet.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Objekt (Art und Maß)

Grundstück, bebaut mit

Art

Wohngebäude und angebauten Nebengebäuden.

Maß

Unterkellert, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss; über nördlichem Anbau Dachspeicher und Flachdach.

BGF (Bruttogrundfläche)

BGF Wohnhaus	
Keller	104 m ²
Erdgeschoss	95 m ²
Dachgeschoss ausgebaut	123 m ²
BGF Wohnhaus	322 m²

BGF	Anbauten, Werkstatt, Technik- und Lagerflächen (auf 2 Ebenen)	173 m²
------------	--	--------------------------

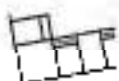
BGF sind die Flächen aller nutzbaren Geschosse eines Gebäudes, inkl. Keller, geschossweise ermittelt nach Außenmaßen.

Wohnfläche

Wohnfläche nach Grobmaß.

Erdgeschoss	70,31 m ²
Obergeschoss	81,25 m ²
Wohnfläche Summe	151,56 m²

Nutzfläche geschätzt	130,00 m²
-----------------------------	-----------------------------



6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig“.

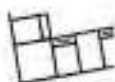
Baujahr	um 1900, Erweiterungen 1953, Aufstockung Anbau 1972
Bauweise	freistehend
Konstruktion	Massivbauweise Sandstein-Mauerwerk und anzunehmend Ziegel, Holzbalkendecken, Decke über Kellergeschoss Stahlsteindecke. Zimmermannsmäßiger Dachstuhl.
Dach	Satteldach, Eindeckung Ziegel, Südseitig (Gartenseite) angehoben – durchgehende Schleppgaube – keine effektive Wärmedämmung.
Fassade	Sichtbar belassenes Sandsteinmauerwerk in Kombination mit Putzfassade, Fenstergewände; Schleppgaube gartenseitig mit Faser-Zementplatten verkleidet (mit hoher Wahrscheinlichkeit asbesthaltig).
Balkon	Balkon gartenseitig vor dem Erdgeschoss auf Kellervorbau, zum Dachgeschoss Dachterrasse auf Anbau. Massive Betonplatte kein Belag, bituminöse Abdichtung auf Flachdach des Anbaus (schadhaft) einfaches Stahlgeländer mit Horizontalfüllung, teils schadhaft.
Fenster	Kunststoff-Rahmenfenster, doppelt verglast, nach Stempel im Glaszwischenraum 2004 – mit Unsicherheit – hier möglicherweise ausgetauschte Glasscheibe, die Fensterrahmen wirken deutlich älter (1980-er Jahre). Überwiegend Rollläden und Klappläden.
Hauseingangstür	Alurahmen-Türelement, Isolierverglasung, Ornamentglas.
Treppe	Massivtreppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss, Natursteinstufenbelag, kein Geländer.
Innenwände	Massivwände Mauerwerk und anzunehmend Holzständerwände.
Innenausbau	Fußböden: Windfang Erdgeschoss mit Natursteinfliesen, Diele mit Werksteinbelag, sonst Teppichböden und/oder PVC-Beläge, Küche und Sanitärräume mit Bodenfliesen. Wände, Raufaser, Anstrich oder glw. Decken mit Holzverkleidung, Kunststoffpaneele, Styroporplatten sonst wie vor. Innentüren als einfache Zimmertüren, lackiert und furniert, Holzumfassungszargen, übliche Beschläge.



6. Beschreibung der baulichen Anlagen

In den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig“.

Innenausbau Forts.	<p>Bad im Erdgeschoss, (zugänglich durch davorliegende Küche) Fußboden gefliest, WC wandhängend, mit Einbau-Spülkasten, Handwaschbecken, teils Wandfliesen halbhoch (alt) Dusch- und WC-Bereich abgetrennt mit Kunststoff-Trennwänden, hier im Nassbereich Kunststoff-Wandverkleidung, Bodengleiche Dusche mit Bodenablauf.</p> <p>Dusche im Obergeschoss, zugänglich von davor liegendem Schlafzimmer, WC mit Waschtisch, zugänglich von davorliegender Küche, einfache bis mittlere Ausstattungsqualität.</p>
Heizung, WW-Bereitung	<p>Viessmann, VITOLADENS 300-C BC3-19, Brennwert, Baujahr 2018, Energieträger Heizöl, Beheizung der Räume über statische Heizkörper. Warmwasserbereitung zentral wie vor.</p> <p>Kaminanschlüsse für diverse Holzöfen.</p>
Elektro	<p>Elektroinstallationen überaltert. Geringe Anzahl von Stromkreisen, Schraubsicherungen. Kein FI-Schutzschalter.</p>
Modernisierungsgrad	<p>Heizungsanlage modernisiert in 2018.</p> <p>Bad Erdgeschoss geschätzt nach 2020 teilmodernisiert unter praktischen (nicht ästhetischen) Erwägungen; im Ergebnis nicht werterhöhend, auch weil die Erschließung des Bades einschl. der Toilette durch die davorliegende Küche einen funktionalen Mangel darstellt.</p> <p>Fenster (Kunststoff) aus den geschätzt 1980-er Jahren – nach ImmoWertA ist die Wertrelevanz der Modernisierung aufgrund Alterung bereits nach 20 Jahren verwirkt.</p> <p>Der Modernisierungsgrad nach ImmoWertV ist als „kleine Modernisierungen im Rahmen laufender Instandhaltungen“ zu beschreiben und mit 2 Modernisierungspunkten (Heizung) zu bewerten.</p>
Gebäudestandard	<p>Im Sinn der ImmoWertV Anlage 4: Standardstufe 2,2 (Skala 1-5) entsprechend einem einfachen Standard.</p>
Grundrissliche Gegebenheiten	<p>Bei der Immobilie handelt es sich um ein sogenanntes „unechtes“ Zweifamilienhaus: Erd- und Dachgeschoss erlauben aufgrund Küche und Bad eine eigenen Haushaltsführung. Die Wohneinheiten sind jedoch nicht voneinander getrennt. Geeignet für bspw. Mehrgenerationen-Nutzung innerhalb der Familie.</p> <p>Funktionale Mängel: Erschließung von Sanitärräumen über die Küchen, ebenso Schlafraum im Dachgeschoss.</p>



6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Energetische Eigenschaften Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Nach augenscheinlicher Beurteilung sind die energetischen Eigenschaften als sehr mäßig zu beurteilen.

Unterhaltungszustand,
Schäden, Mängel

Die Immobilie ist generell in altersentsprechendem mäßigen Zustand. Innenausbau in weiten Teilen abgewohnt und überaltert, jedoch in gegebenem Zustand, auf einfachem Niveau noch nutzbar bzw. wird die Immobilie zum Stichtag noch eigengenutzt.

Stichtagsnah zu beseitigende Schäden:

Schadhafte Abdichtung Dachterrasse.

Anbringen bzw. Ergänzen Geländer Dachterrasse und Treppe – Sicherheitsrelevant.

Hinweise auf Hausschwamm habe ich nicht erhalten.

Funktionale Mängel wie unter Grundriss beschrieben.

Wertung Schäden, Mängel

Die geschätzten Kosten der Schadens-/Mangelbeseitigung werden wertmindernd in Abzug gebracht.

Berücksichtigung der funktionalen Mängel im Sachwertverfahren über einen Abschlag in Höhe von 5%. Im Ertragswertverfahren wird dieser Umstand beim Mietansatz berücksichtigt.

Nebengebäude/-flächen

Funktionsräume, Werkstatt, Holzlager, Heizöllageraum, Garagen im Gebäude integriert, Normstahlöre, Waschküche, Keller unter Wohngebäude, jeweils in einfacher dem Zweck noch genügendem Standard.

Außenanlage

Abfahrt zur tiefer liegenden Hoffläche, Verbundpflaster, Hoffläche mit Straßenbeton (rissig, schadhaft); zweiflügeliges Stahlör zur Straße. Freiflächen als Nutzgarten angelegt, Einfriedung Maschendrahtzaun.

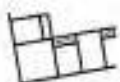
Weitere Bestandteile oder
Zubehör

Keines in der Wertermittlung zu berücksichtigenden.

7. Mieten

Mietverhältnisse

Liegen nicht vor – die Liegenschaft ist vom Miteigentümer eigengenutzt.



8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bodenwertermittlung:	Nach Bodenrichtwert.
Sachwertverfahren ImmoWertV § 35 ff.	Die Berechnung des Sachwertes (maßgeblich für vorwiegend eigen-genutzte Objekte) wird angewendet. Die Herstellungskosten sind Maßstab für den Wert. Der vorläufige Sachwert – im Sinne des Substanzwerts – ist an den Markt anzupassen, hier: Nach vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren, abgeleitet aus dem Verhältnis Erzielter Kaufpreis / Normierte Herstellungskosten. Zur Ableitung des Verkehrswerts aus normiert ermittelten Herstellungskosten (NHK) sind diese mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren.
Ertragswertverfahren ImmoWertV § 27 ff.	Für Objekte, die am Markt aus der Motivation der Ertragserwirtschaftung (Renditeerzielung) heraus gehandelt werden, ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens sachgerecht. Die Ertragsfähigkeit der Immobilie (entsprechend der erwarteten Verzinsung der Investition / des Kaufpreises) ist Maßstab für den Wert. Bei eigengenutzten Objekten steht die ersparte Miete für den Ertrag. Das Ertragswertverfahren wird ebenfalls durchgeführt.
Verkehrswert	Die Erwerbsmotivationen Eigennutzung steht vor der der Renditeerzielung. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet, der Ertragswert dient zur Absicherung / Interpretation des aus dem Sachwertverfahren ermittelten Werts.

9. Marktdaten, Marktfaktoren zum Stichtag

Angewendete Marktdaten	Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte (oGAG) des Landes Rh.-Pfalz leitet die zur Wertermittlung erforderlichen Daten ab und veröffentlicht diese in den jeweiligen Landesgrundstücksmarktberichten (LGMB), hier:
------------------------	--

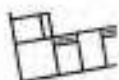
LGMB 2025 – Stichtag der Daten zur Wertermittlung 01.01.2024

Regionaler
Immobilienmarkt

Aufgrund der Lagefaktoren beurteile ich Elmstein als unter-durchschnittlich nachgefragten Wohnstandort in der Region.

Der obere Gutachterausschuss wertet Elmstein in das zweitunterste Marktsegment (Lageklasse) 2 ein.

Die Marktgegebenheiten am lokalen Grundstücksmarkt drücken sich in der Höhe des ausgewiesenen Bodenrichtwertes und den vom oGAG ermittelten Sachwertfaktoren und Liegenschafts-zinssätzen sowie dem Mietpreinsniveau vor Ort aus.



9. Marktfaktoren zum Stichtag

Allgemeine Wertverhältnisse

Die bislang positiven wirtschaftlichen Gegebenheiten, wie ein positiver Konjunkturverlauf, geringe Arbeitslosenzahlen und einem lang anhaltend niedrigen Zinsniveau, Leitzins der EZB vom März 2016 bis Juli 2022: 0,0%, haben durch den zum Stichtag herrschenden Ukraine-Krieg eine Trendwende erfahren: Leitzins zum Stichtag 2,9 %, Tendenz weiter fallend, bedingt durch die festzustellende Rezession.

Allgemeine Wertverhältnisse

Die Konjunkturprognosen sind eingetrübt, die Inflationsrate hat sich derzeit bei rund 2,5 % zum Vorjahresmonat (Stand Feb. 25) stabilisiert, Baufinanzierungszinsen liegen aktuell im Mittel bei 3,8 %.

Weiter fallende Leitzinsen werden keinen größeren Einfluss auf die Baufinanzierungszinsen haben. Die zukünftige Leitzinsentwicklung ist hier schon eingepreist.

Die Allgemeinen Wertverhältnisse sowie die Lage auf dem lokalen Immobilienmarkt finden Eingang und Ausdruck in den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten zur Wertermittlung, insbesondere Bodenrichtwert, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz sowie der Ertragshöhe und dem Baupreisindex.

Marktanpassung

Berücksichtigung aktueller Marktentwicklung

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Statistisch ist ab dem 1. Quartal 2024 eine leichte Erholung der Immobilienpreise festzustellen. Für die abseits gelegenen ländlichen Standorte des Kreises, schätze ich die Preisentwicklung zum Stichtag als konstant ein.



10. Eingangsgrößen

Bodenrichtwert baureif

Für das Bewertungsgrundstück ist ein Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert Mischgebiet 01.01.2024 => 55 €/m²

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:

baureif, erschließungsbeitragsfrei, geschlossene Bauweise, Mischgebiet, Grundstücksgröße 400 m².

Bodenwert

Eine Bodenwertentwicklung vom Stichtag des Bodenwerts zum Bewertungsstichtag ist nicht anzunehmen.

Die wertrelevanten Eigenschaften des Richtwertgrundstücks stimmen ausreichend genau mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Der Richtwert wird angewendet.

Bodenwert			
Baureifes Land	464 m ²	55,0 €/m ²	25.520 €

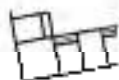
Wirtschaftliche Nutzungsdauern, Alter

Nach ImmoWertV § 4 (3) ist die Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Der Modellwert der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt 80 Jahre.

Das Gebäudealter beträgt über 100 Jahre – in der Wertermittlungssystematik ist maximal auf die wirtschaftl. GND abzustellen.

Aufgrund des geringen Modernisierungsgrad – Modernisierungen sind überwiegend per heute wieder so stark alterswertgemindert, dass sich keine Wertrelevanz mehr ergibt – ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) bei 2 Modernisierungspunkten wie folgt (ImmoWertV – Anlage 2):



10. Eingangsgrößen

Wirtschaftliche Nutzungsdauern, Alter

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) bei 2 Modernisierungspunkten (ImmoWertV – Anlage 2):

$$RND = \text{Alter}^2 / GND \times a - \text{Alter} \times b + GND \times c$$

Mit $a = 1,0767$; $b = 2,2757$; $c = 1,3878$

Es ergibt sich:

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr	1857
GND	80 J.
Alter System	80 J.
Alter rechn.	168 J.
RND rechn.	0 J.
RND wirtschaftl.	15 J.
Alter wirtschaftl.	65 J.
A-Wertmind	81,3%
Relative RND	18,8%

Zur Sachwertermittlung

Herstellungskosten

Nach NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) und der BGF (Bruttogrundfläche),

Typ 1.01 (KG, EG, ausgeb. DG)
Einfamilienhaus, Standard 2,2

744 €/m²

Für die Nebengebäude (Anbauten) setze ich als vergleichbar an

Typ 16.1 Kaltlager Standard 3

350 €/m²

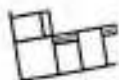
Herstellungskosten

Die NHK beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels des letztveröffentlichten Baupreisindex auf den Stichtag anzupassen.

Basisjahr 2010 - Index 1,847

Berücksichtigung der Außenanlagen mit einem pauschalen Ansatz i. H. v. 5% vom Gebäudewert.

Sonstige Ansätze wie aus der Berechnung ersichtlich.



10. Eingangsgrößen

Zur Sachwertermittlung

Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag

Marktanpassung:

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und Wertermittlungsinstitute stellen fest, dass Immobilien am Markt i. d. R. teils über, teils unter dem Sachwert (i. S. des Substanzwertes) gehandelt werden. Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem „vorläufigen Sachwert“, ist der Sachwert an den Markt anzupassen - ImmoWertV § 8 (2) i. V. m. § 14 (2) und § 21.

Das erfolgt mittels Sachwert-Faktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Der Sachwert-Faktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften ermittelten "vorläufigen Sachwerten".

Sachwertfaktor

Zu Objekten wie dem vorliegenden führt der oGAG in seinem LGMB aus:

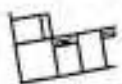
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Die bisherigen Auswertungen zu den Sachwertfaktoren der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser unterstellen immer, dass die Objekte sich in einem zeitgemäßen Gebäudestandard (min. 2,0, im Mittel ca. 3,0)

befinden oder es wird vor dem Hintergrund der Modelltreue nach § 10 ImmoWertV unterstellt, dass der Käufer sie in diesen versetzen wird und die dafür notwendigen Werteinflüsse bei der Kaufpreisfindung einkalkuliert hat. Das Bewertungsmodell berücksichtigt dies durch (fiktive) unterstellte Modernisierungen mit fiktiver Verlängerung der Restnutzungsdauer und Anbringung von marktangepassten Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG) an dem marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Der Grundstücksmarkt zeigt jedoch, dass es auch einen Käuferkreis für Objekte mit nicht mehr zeitgemäßen, aber bewohnbaren Gebäudestandard gibt und dieser Käuferkreis diese Objekte auch in diesem Zustand belässt. In Abgrenzung zu Liquidationsobjekten weisen diese Objekte jedoch noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf. Für diesen speziellen Teilmarkt haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Kaufpreise in einem gesonderten Modell nachbewertet.

Ich wende die für diese spezielle Objektkategorie ermittelten SW-Faktoren an.



10. Eingangsgrößen

Zur Sachwertermittlung

Sachwertfaktor

Der SW-Faktor wie vom Gutachterausschuss veröffentlicht, errechnet sich nach folgender Formel:

$$SWF = a \times (BWN)^b \times (\text{vorl. SW})^c$$

vorl. SW = Sachwert vor Marktanpassung

BWN = Bodenwertniveau

a = 13,227734

b = 0,191229

c = - 0,286411

Der SW-Faktor (Einfamhs.) ergibt sich mit 0,96

Zur Ertragswertermittlung

Ertragswert

Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich aus der Kapitalisierung der Reinerträge mit dem Liegenschaftszins, entsprechend dem Rentenbarwert der Reinerträge, wobei der Bodenwertanteil, als nicht der Alterung unterliegendes Gut, gesondert berücksichtigt wird.

Rohertrag allg.

ImmoWertV § 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Rohertrag marktüblich

Der ober Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem LGMB 2025, zum Stichtag 01.01.2024 für das Marktsegment 2 eine durchschnittliche Miete von 6,50 €/m², bei 150 m² Fläche und einem vergleichbaren Bodenwertniveau.

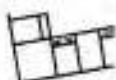
Zum Bewertungsstichtag erkenne ich aufgrund der Lage und Objektqualität keine zu berücksichtigende Mietentwicklung.

Unter Berücksichtigung der funktionalen Mängel nehme ich einen Abschlag in Höhe von rund 5% auf 6,20 €/m² vor.

In der Ertragswertermittlung wird angesetzt:

Rohertrag für 152 m² WF rund 940 €/Mnt.

Inklusive der Nebenflächen.



10. Eingangsgrößen

Zur Ertragswertermittlung

Bewirtschaftungskosten

Nach ImmoWertV – Kostenstand 2024 - betragen die nicht auf den Mieter übertragbaren Bew.-Kosten

Verwaltung	1-Fam.-Hs.		351 €
Inst.-hltg	Whs. auf WF	13,80 €/m²	2.098 €
	Garage	Oben enthalten	
Mietausfallwagnis		2%	226 €
Summe Bewirtschaftung		jährlich	2.675 €

Liegenschaftszinssatz

Der L-Zins ist der Zinssatz mit dem Verkehrswerte (Kaufpreise) marktüblich über die Miete verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus dem Marktgeschehen abgeleitet und veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz steht insbesondere in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und der jeweiligen Immobilienkategorie. Im Liegenschaftszins drücken sich - wie bei jeder Kapitalanlage - die mit der Investition verbundenen Chancen und Risiken aus.

Die Frage nach dem Immobilienwert lautet: Wie hoch muss das eingesetzte Kapital sein, um bei gegebenem Zinssatz den entsprechenden Ertrag zu erhalten.

Der Gutachterausschuss veröffentlichten den L-Zins für Einfamilienhäuser nach folgender Formel für das Marktsegment 2:

$$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel. RND})$$

GND	80 Jahre	a=	1,396023
RND	15 Jahre	b=	0,005676
Rel. RND	0,18750	c=	-0,161330

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich mit 2,53 %.

10. Eingangsgrößen

Für beide Verfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ImmoWertV § 8 (boG)

boG

... wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Bauschäden und -mängel, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Prinzipiell steht der Markt Bagatellschäden und Mängeln bei Gebäuden vorliegender Altersklasse toleranter gegenüber, als dies bei neuwertigen Objekten der Fall ist.

Davon ausgenommen sind in diesem Bewertungsfall:

Schadhafte Abdichtung Dachterrasse – Gefahr von Folgeschäden an der Konstruktion.

Sicherheitsrelevante Mängel Geländer Dachterrasse und kein vorhandenes Geländer (Absturzsicherung) Geschosstreppe.

Die Tatsache, dass in Gebäuden dieser Altersklasse mit Nutzerwechsel Schönheitsreparaturen vorgenommen werden müssen, ist die Regel und stellt somit keine besonders zu berücksichtigende Objekteigenschaft dar.

Ebenso ist eine gewisse Feuchtigkeitsbelastung in Kellergeschossen dem Baualter geschuldet und nicht als Mangel zu werten.

Ich setze wertmindernd an:

Erneuerung Abdichtung Flachdach (Dachterrasse)

42 m² x 200 €/m² => 8.400 €

Geländer Dachterrasse unterste, fehlende Verbretterung

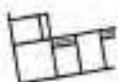
22 m x 25 €/m => 550 €

Treppengeländer einfach pausch. 1.000 €

Wertminderung in Summe gerundet 10.000 €

Kostenschätzung zur Wertfindung – tatsächliche Kosten können davon abweichen.

Für funktionale Mängel nehme ich einen pauschalen Abschlag in Höhe von 5 % auf den Sachwert vor. Im Ertragswert ist dieser wohnwerteinschränkende Umstand beim Ansatz des Ertrags berücksichtigt.



11. Sachwert

Einfamilienhaus	NHK Standard 2,2 Typ 112 Wohnhaus	m²/BGF	744 €
BGF	Teilfläche	322 m²	NHK absolut 239.568 €
Anbauten Lager, Wirtschaftsräume	NHK Standard 3,0 Typ 16.1 Kaltlager	m²/BGF	350 €
BGF	Teilfläche	173 m²	NHK absolut 60.550 €
Summe NHK			300.118 €
Baupreisindex	zum Stichtag	2010=100	1,847
NHK nach Korrektur			554.318 €
Alterswertminderung	linear	81,3%	450.661 €
Gebäudeherstellungswert	Zeitwert		103.657 €
Besondere Bauteile	Balkon, Dachterrasse	Zeitwert	2.000 €
Besondere Ausstattung	Keine		
Nebengebäude	in BGF "Kaltlager"		
Gebäudeherstellungswert gesamt			105.657 €
Aussenanlagen	von Gebäudeherstellungswert	pauschal 5,0%	5.283 €
Herstellungskosten gesamt		81%	110.940 €
zzgl. Bodenwert		19%	25.520 €
Sachwert des bebauten Grundstücks vor Marktanpassung		100%	136.460 €
Sachwertfaktor			0,96
Sachwert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG			131.002 €
ImmoWertV § 8 (3)	Bauliche Schäden/Mängel		-10.000 €
	Grundrissliche Mängel	-5%	-6.550 €
Sachwert			114.452 €

Seitenwechsel zur besseren Übersichtlichkeit.



12. Ertragswert

Haus Vertragsmiete	940 €/Mnt	152 m²	6,20 €/m²	11.280 €/Jahr
Scheune, Garage				inklusive
Rohertrag (gerundet)	940 €/Mnt	152 m²		11.280 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten				-2.675 €/Jahr
Reinertrag				8.605 €/Jahr
Bodenwertverzinsungsbetrag				-646 €/Jahr
Liegenschaftszins		2,530%		
Bodenwert Grundstück		25.520 €		
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				7.959 €/Jahr
Ermittlung des Ertragswerts des baulichen Anlage			V = 12,35	98.294 €
bei Restnutzungsdauer	15 Jahre			
und Liegenschaftszins	2,530%			
zzgl. Bodenwertanteil				25.520 €
Ertragswert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG				123.814 €
ImmoWertV § 8(3) Mängel				-10.000 €
Ertragswert				113.814 €

13. Verkehrswert

Der Ertragswert in Höhe von 113.814 € bestätigt den mit 114.452 € ermittelten Sachwert in enger Toleranz.

Der Sachwert ist zuverlässig zur Ableitung des Verkehrswerts geeignet. Entsprechend der Handlungsweise des Marktes wird der Verkehrswert gerundet ausgewiesen.

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt

114.500 €

Bad Dürkheim, 10.04.2025

Dipl.-Ing (FH) Architekt Michael Pfeiffer

Anlagen

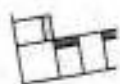
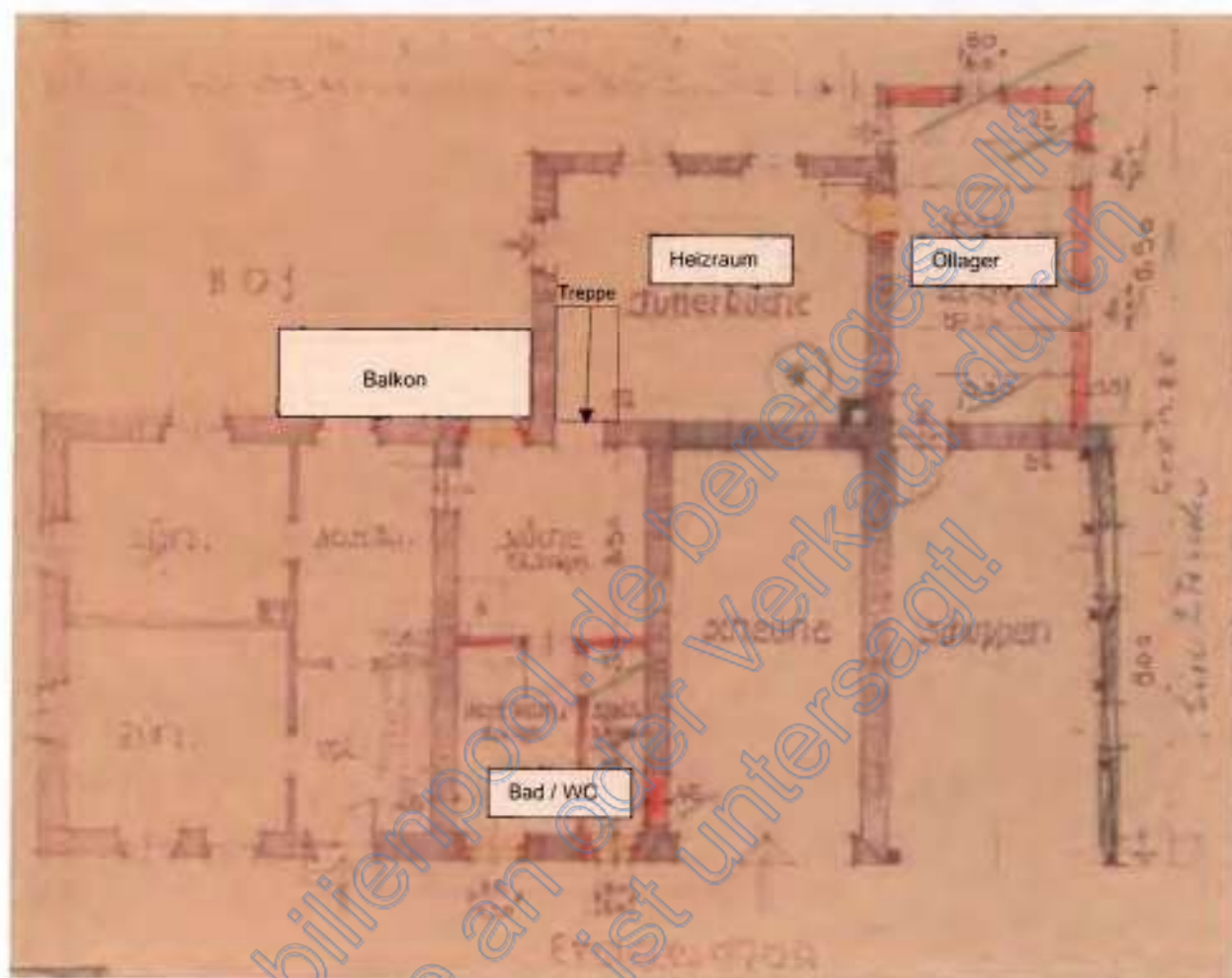


Lage überregional, Liegenschaftskarte Quelle LVermGeo

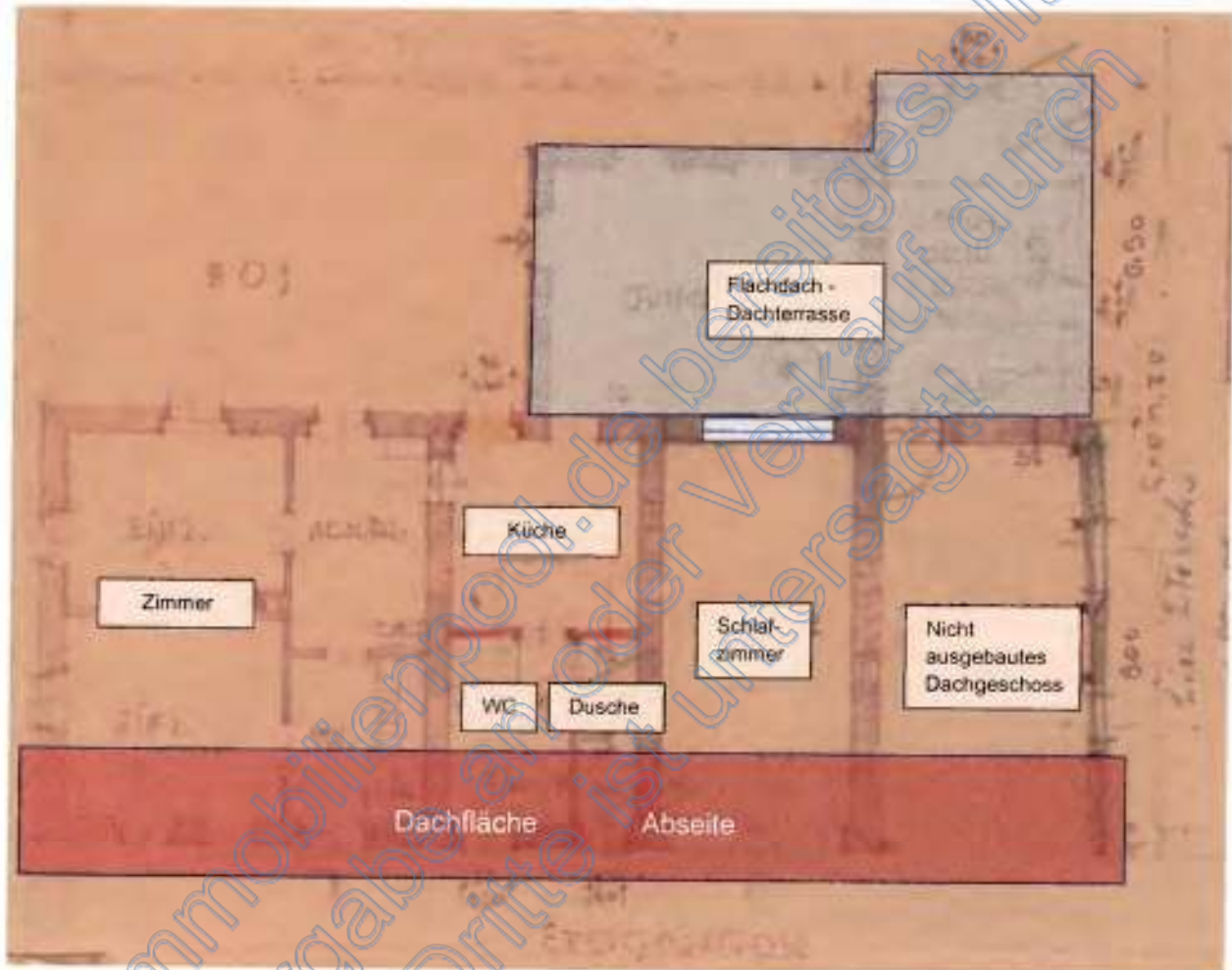
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



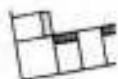
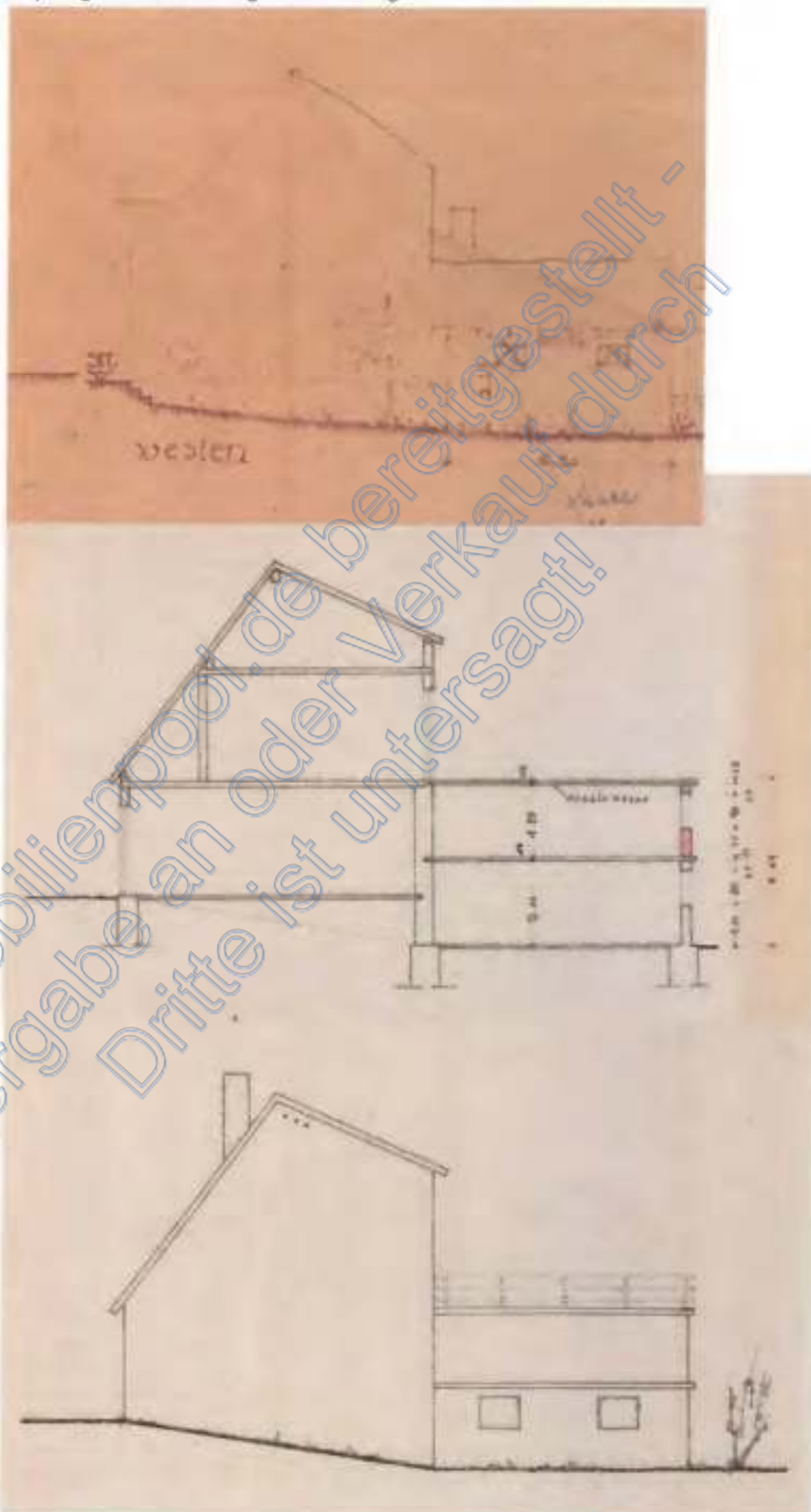
Grundriss Erdgeschoss



Prinzipskizze Dachgeschoss auf Grundlage Erdgeschoss-Grundriss



Schnitte Seitenansicht Ursprung und Erweiterung / Aufstockung



Wohnflächenzusammenstellung

Nach Aufmaß

Wohnfläche Grobaufmaß EG		
Windfang		3,85 m ²
Flur		12,00 m ²
Zimmer Nord		12,24 m ²
Zimmer Süd		14,13 m ²
Küche		15,96 m ²
Bad hinter Küche		9,98 m ²
Balkon	25,0%	2,15 m ²
Summe Erdgeschoss		70,31 m ²

Wohnfläche Grobaufmaß OG		
Diele		14,63 m ²
Zimmer Nord		14,55 m ²
Zimmer Süd		5,94 m ²
Küche		15,68 m ²
WC hinter Küche		4,02 m ²
Schlafzimmer		18,60 m ²
Dusch-Bad hinter Schlafz.		2,51 m ²
Dachterrasse auf Anbau	12,5%	5,32 m ²
Summe Obergeschoss		81,25 m ²

Wohnfläche gesamt		151,56 m ²
-------------------	--	-----------------------

Balkon nach WofIV zu 25% (Regelsatz) angesetzt.

Dachterrasse (übergroß) mit wohnwertrelevanten 12,5% angesetzt.



Fotodoku
Ansichten
Von Norden



Fotodoku
Ansichten
Gartenseite



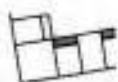
Ausstattung
(unter Vermeidung
persönlicher
Ausstattungsgegenstände)



Windfang, Treppe in DG

Zimmer EG

Küche DG, Zugang Dachterrasse



Bad Erdgeschoss



Elektro Unterverteilung



Heizungskeller



Garage

