

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:  
Einfamilien-Wohnhaus, Kandelbrunnenstraße 14, 66887 Rammelsbach  
durch

Dipl.-Ing. Oliver Reichelt  
Bausachverständigenbüro Reichelt  
Turnerstr. 9  
67732 Hirschhorn  
Tel: 0171-6470919  
Fax: 06308-209731  
E-Mail: info@ib-reichelt.de

am 06.02.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 01.12.2023 ermittelt mit

**169.000 Euro**

Az.: 1 K 21/23 (2)  
Fertigung 1 von 1

## **Beschreibung**

**Objektart:** **Einfamilien-Wohnhaus**

**Grundstücksadresse:** Kandelbrunnenstraße 14  
66887 Rammelsbach

**Grundbuch Eintrag 1:** Blatt: 701

**Kataster:** Gemarkung: Rammelsbach  
Flurstück: 40  
Größe (m<sup>2</sup>): 154

**Auftraggeber:** Amtsgericht Kusel  
Trierer Straße 71  
66869 Kusel

**Eigentümer:** #####

**Grund der Gutachtenerstellung:** **Zwangsversteigerung**

**Verkehrswert:** **169.000 Euro**

**Wertermittlungsstichtag:** **01.12.2023**

**Qualitätsstichtag:** **01.12.2023**

**Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.**

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Allgemeine Objektdaten .....	6
Ausführliche Objektbeschreibung .....	9
Gebäudebeschreibung Hauptgebäude .....	11
Energetische Eigenschaften (GEG) Hauptgebäude .....	13
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert Hauptgebäude .....	16
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude .....	19
Von den NHK nicht erfasste Bauteile .....	20
Sachwert Anbau .....	20
Von den NHK nicht erfasste Bauteile .....	23
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) .....	23
Ertragswert .....	23
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	29
Haftungsausschluss .....	29
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Hauptgebäude .....	30
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Anbau .....	30
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Hauptgebäude .....	31
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Anbau .....	32
Anlage Bauschäden detailliert .....	33
Anlage Bilder .....	34
Anlage Bilder .....	35
Anlage: Grundriss Kellergeschoß Anbau.....	36
Anlage: Grundriss Erdgeschoß Anbau .....	37
Anlage: Grundriss Dachgeschoß Anbau .....	38
Anlage: Schnitt Anbau .....	39

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	01.12.2023
Wertermittlungsstichtag	01.12.2023

Gebäude 1: Hauptgebäude Baujahr: 1885	
Gebäude 2: Anbau Baujahr: 2000	
Wohn- / Nutzfläche	126,05 m <sup>2</sup> / 18,88 m <sup>2</sup>

Summe Sachwert gesamt:	169.000 Euro
Rohertrag	8.753,16 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 613,72 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	2,80 %
Vervielfältiger	22,50
Mittlere Restnutzungsdauer	36 Jahre
Sachwertfaktor	1,200
Baumängel und Schäden	18.445,00 Euro
Rechte und Belastungen	keine
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.340,75 Euro / m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert</b>	<b>8.527 Euro</b>
<b>Sachwert</b>	<b>169.000 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>169.000 Euro</b>
---------------------	---------------------

**Auftrag:**

Aktenzeichen: 1 K 21/23 (2)  
 Ortstermin: 01.12.2023  
 Wertermittlungstichtag: 01.12.2023  
 Qualitätsstichtag: 01.12.2023

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

**Objektangaben:**

Objektart: Einfamilien-Wohnhaus  
 Erbbaurecht: nein  
 Anschrift: Kandelbrunnenstraße 14  
 66887 Rammelsbach  
 Anzahl Flurst.: 1  
 Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 154 m<sup>2</sup>  
 Denkmalschutz: nein

**Grundbucheintragungen:**

**Grundbuchauszug Nr. 1**

Grundbuchauszug vom 05.10.2023  
 Amtsgericht: Kusel  
 Grundbuch: Rammelsbach  
 Blatt: 701

**Grundbuch (Eintrag Nr: 1)**

Gemarkung: Rammelsbach  
 Flur / Flurst.: 40  
 Größe (m<sup>2</sup>): 154  
 Bestandsverzeichnis: Gebäude- u. Freifläche Kandelbrunnenstr. 14

**Bebauung:**

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Hauptgebäude	1885	92	232	232	
Anbau	2000	53	73	73	
<b>Summe gesamt:</b>		<b>145 m<sup>2</sup></b>	<b>305 m<sup>2</sup></b>	<b>305 m<sup>2</sup></b>	

Maß der baulichen Nutzung: 1,98

## **Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Anwesen besteht aus dem ursprünglichen Gebäudeteil aus dem Baujahr 1885 und einem neueren Anbau aus dem Jahr 2000. Das eingeschossige Gebäude hat ein ausgebauten Dachgeschoss. Im Zuge der Gebäudeerweiterung im Jahr 2000 erfolgte eine grundlegende Sanierung des Altbestandes. Das Dach wurde beidseitig mit je einer Schleppgaube erweitert. Die Gauben sind in den Bauakten nicht vorhanden. Außerdem wurde das Gebäude auf der Westseite um einen massiv angebauten Balkon erweitert. Auf der Ostseite wurde im Dachgeschoss ein ca. 2 m<sup>2</sup> großer Holzbalkon angebaut.

## **Allgemeine Objektdaten**

### **Auftrag und Zweck des Gutachtens:**

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kusel vom 02.11.2023, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.

### **Ortsbesichtigung:**

Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:

die Eigentümer,  
der Sachverständige

Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigefügten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

Wertermittlungsverfahren:

Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden im Wesentlichen eigengenutzt. Ihre Zweckbestimmung ist nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrags gerichtet. Der Verkehrswert wird daher im Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) unter Ansatz von gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

**Wertermittlungstichtag: 01.12.2023**

**Qualitätstichtag: 01.12.2023**

**Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungstichtag.**

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 05.10.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Flurkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Bauzeichnungen aus den Bauakten
- Mündliche Auskunft der Stadt Kusel über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Auskunft über die beitragsrechtliche Situation der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan
- Baulasten-Verzeichnis des Landkreis Kusel

#### Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung).
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Literatur:

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016

[2] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

[3] Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Rheinland-Pfalz

[4] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Lage:

Ort (großräumige Lage):

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kusel
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde
Kusel-Altenglan;	Ortsgemeinde
Rammelsbach hat ca. 1.430 Einwohner	
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene
größere Stadt:	Kaiserslautern (ca. 48
km entfernt)	
	Landeshauptstadt:
entfernt)	Mainz (ca. 100 km
6 km entfernt)	Autobahnzufahrt:
	AS 7 Kusel; A62 (ca.
500m entfernt)	Bahnhof:
	Rammelsbach (ca.
(ca. 73 km entfernt)	Flughafen:
	Saarbrücken Ensheim

Umgebung (kleinräumige Lage):

innerörtliche Lage:  
Die Entfernung zum Stadtzentrum Kusel beträgt ca. 3 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt;  
Schule ca. 3 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle Bahnhof) in fußläufiger Entfernung;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt;  
einfache Wohnlage  
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:  
überwiegend wohnbauliche Nutzungen  
Beeinträchtigungen: keine  
Topografie: leicht hängig

### Grundstück:

Größe:

154 m<sup>2</sup>

Zuschnitt:

Straßenfront:  
ca. 15 m insgesamt;  
mittlere Tiefe:  
ca. 10 m;  
Grundstücksgröße:  
insgesamt 154 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

Bodenverhältnisse:

Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund angenommen.  
Straßenart: örtliche Verbindungsstraße  
Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Erschließung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Lage an öffentlicher Straße: ja  
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplans, es befindet sich im Innenbereich (§ 34 BauGB), die Bebaubarkeit richtet sich nach der Umgebungsbebauung / in Verbindung mit örtlichen Baulinien / Bauvorschriften (z. B. Gestaltungssatzungen). Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

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

Privates Recht:

grundbuchlich gesicherte Belastungen:  
Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.10.2023 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rammelsbach Blatt 701 keine wertbeeinflussende Eintragung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## **Gebäudebeschreibung**

Baujahr urspr. Gebäude:	1885 (ca. im Jahr 2000 renoviert)
BGF:	232 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche:	92 m <sup>2</sup>
Baujahr Anbau:	2000
BGF:	73 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche:	34 m <sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Fundamente:	- Gebäude aufgrund des Baujahrs und der erkennbaren Bauweise vermutlich mit Bruchstein-Fundamentierung.
Außenwände:	- Außenwände im Kellergeschoss als Bruchsteinmauerwerk, im Anbau Beton-Hohlblock oder Ziegelsteine.
Innenwände:	- Mauerwerk, Holzständerwände
Decken:	- Bruchsteingewölbe, Holzbalkendecke, Im Anbau Betondecke
Dächer:	- geneigtes Satteldach mit fester Bedachung (Dachsteine); Konstruktion in Holz
Treppen:	- Treppen einläufig ohne Zwischenpodest
Dämmungen:	Im Dach unbekannt; Die Fassade ist nicht gedämmt
Sonstiges:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es gibt keinen Garten.
	Außenanlagen: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung.

### **Ausstattung:**

Türen:	-Hauseingangstüre als Alutür, sonstige Türen als Füllungstüren in Holzzargen, lackiert ohne Glasauschnitt, Beschläge in Leichtmetall / Messing
Fenster:	- Kunststofffenster mit Sprossen und Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall.
Fußböden:	- Wohnbereich mit Laminat, sanitäre Räume / Küche mit Fliesen, Kellerräume mit Zementestrich, gefliest
Wände und Decken:	- Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Sanitäre Räume gefliest / teilgefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Sanitäre Einrichtungen:	- Toilette mit Boden-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasser.
Elektroinstallation:	- Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, wenige Schaltkreise, Leitungen überwiegend unter Putz gelegt.
Heizung:	- Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung, Baujahr ca.

2000. Heizkessel als Brennwertkessel, Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen, zentrale Warmwasserversorgung

- Sonstiges: - teilweise mangelnde Raumhöhen im Dachgeschoss und Durchgangshöhen an den Türen im Dachgeschoss.
- Außenanlagen: - Kleiner Hof mit Zufahrt zur Garage, gepflastert
- Beurteilung: - Das Gebäude weist im Außenbereich einen guten Bauzustand auf, die Instandhaltungsmaßnahmen wurden vor längerer Zeit durchgeführt, es besteht leichter Reparaturstau an der Fassade und den Balkonen. Im Dachgeschoss und im Keller besteht erhöhter Unterhaltungstau. Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt. Im Erdgeschoss besteht kein erkennbarer Instandhaltungstau. Im Bad an der Decke gibt es einen Wasserschaden.
- Barrierefreiheit: Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen nicht.

### **Baumängel und -schäden:**

- Kellergeschoß: - Feuchtigkeitsschäden an den Außenmauern aufsteigend bis ca. 1,20 m Höhe im gesamten Kellerbereich
- Mauerwerk: - Mauerrisse senkrecht / waagrecht verlaufend / netzförmig, im Keller und teilweise an der Fassade
- Decken: - Feuchteschaden in der Decke zwischen EG und DG
- Dach: - Keine Schäden erkennbar
- Fenster/Türen: - teilweise undicht schließend / schwer gängig infolge Abnutzung
- Fußböden: - Beläge im DG uneben mit mittleren Abnutzungen
- Elektro: - Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nur bedingt den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.
- Sanitäre Einrichtungen: - Sanitärobjekte mit leichten Abnutzungen und Verschmutzungen
- Heizung und Warmwasser: - Die Heiz- und Warmwasserleitungen sind auf Putz verlegt und sind teilweise unzureichend isoliert.
- Schall- und Wärmeschutz: - Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes:
  - Außenwände
  - Decken
  - Trennwände
  - Dach
  - Fenster und Türen

## **Energetische Eigenschaften (GEG)**

Baujahr: 1885 (ca. im Jahr 2000 renoviert)  
BGF: 232 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 92 m<sup>2</sup>

### **Energetische Qualität:**

Energieausweis: Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor.

### **Anlagentechnik:**

Heizkessel: Der Heizkessel wurde ca. im Jahr 2000 ausgetauscht. Betrieben wird eine Gas-Brennwertgerät.

Leitungen, Armaturen: Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen heizungstechnischer Anlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, sind nach Anlage 8 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) teilweisegedämmt.

Nachrüstverpflichtungen: Die Nachrüstverpflichtungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der Anlagentechnik sind erfüllt.

### **Gebäudehülle:**

Oberste Geschossdecke: Spitzboden war nicht einsehbar. Dämmstandard unbekannt

Fenster: Die Fenster wurden im Jahr ca. 2000 erneuert. Ihr Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) ist nicht bekannt.

Außenwände: Die Außenwände sind nicht gedämmt.

Dachflächen: nicht bekannt

Keller: Die Decke zum unbeheizten Keller ist nicht gedämmt

### **Anmerkung:**

Baupläne liegen nur zum in Jahr 2000 erstellten Anbau vor. Diese wurden von der Kreisverwaltung Kusel zur Verfügung gestellt. Die tatsächlich vorhandenen Dachgauben sind in den vorliegenden Plänen nicht dargestellt.

## Bodenwertermittlung

### Anmerkung zur Bodenwertermittlung:

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 beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden  
mündlich erkundet.

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

### Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:

Indirekter Vergleich (Richtwert)

### Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder aus den  
Richtwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden. Das direkte  
Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück  
genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen. Der Bodenwert wird aus dem  
Richtwert abgeleitet. Die Richtwerte gelten jeweils für das erschließungsbeitragsfreie und unbebaute  
Grundstück. Sie stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch  
Zu- oder Abschläge zu erfassen.

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

WGFZ – Umrechnung:

individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

Anpassung für

Zeit:	7,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	15,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

**Anpassungsfaktor:**

**1,2305**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2022:	45,00 Euro / m <sup>2</sup>
WGFZ:	1,98
Faktor:	1,2305
<b>Bodenwert (45,00 Euro / m<sup>2</sup> x 1,2305):</b>	<b>55,37 Euro / m<sup>2</sup></b>

Grundstücksgröße: 154 m<sup>2</sup>

**Bodenwert gesamt (154 m<sup>2</sup> x 55,37 Euro / m<sup>2</sup>): 8.527 Euro**  
**Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen): 8.527 Euro**

## Sachwert des ursprünglichen Gebäudes

### Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Reihenmittelhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudestandards:	berechnet

#### Gebäudestandards:

**Kostengruppe: Außenwände**  
**Wägungsanteil: 23 %**  
**NHK: 139,72 Euro**

Beschreibung:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK:	575,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	0,50

Beschreibung:	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	640,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 107,40 Euro**

Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	640,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,20

Beschreibung:	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
NHK:	735,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,80

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 80,85 Euro**

Beschreibung:	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
NHK:	735,00 Euro (Standardstufe 3)

Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Innenwände und -türen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 75,63 Euro**

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen  
 NHK: 640,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

Beschreibung: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen  
 NHK: 735,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 75,63 Euro**

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung  
 NHK: 640,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

Beschreibung: Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz  
 NHK: 735,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Fußböden**  
**Wägungsanteil: 5 %**  
**NHK: 34,38 Euro**

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung  
 NHK: 640,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten  
 NHK: 735,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 61,88 Euro**

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest  
 NHK: 640,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  
 NHK: 735,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 66,15 Euro**

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung,  
 Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  
 NHK: 735,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung**  
**Wägungsanteil: 6 %**  
**NHK: 38,40 Euro**

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen  
 NHK: 640,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 67 Jahre  
**NHK errechnet: 680,02 Euro**

NHK gewählt: 680,02 Euro/m<sup>2</sup>

**BGF aus Wohn-/Nutzfläche:**

Wohn-/Nutzfläche: 91,60 m<sup>2</sup>  
 Faktor : 1,95  
 BGF : 178,63 m<sup>2</sup>

**Korrekturfaktoren:**

für die Wohnungsgröße (keine Angabe): 1,00  
 für die Grundrissart (keine Angabe): 1,00

**Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2023):**

Bundesland: Rheinland-Pfalz  
 Stadt-/Landkreis: LK Kusel  
 → 0,934

**Baunebenkosten:**

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %  
 Ausgangswert: 635,00 Euro/m<sup>2</sup>

**Indexermittlung:**

Gebäudeart: Wohngebäude  
 Index zum Stichtag (August 2023): 178,30

**Wertminderung wegen Alter:**

Baujahr: 1885  
 Stichtag: 2023  
 Alter zum Stichtag: 138 Jahre  
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre  
 Berechnung für Restnutzungsdauer: Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)  
 Restnutzungsdauer rechn.: 15 Jahre  
 Restnutzungsdauer angen.: 15 Jahre  
 Berechnungsauswahl: linear

Minderung / Alter: 81,3 %

**Berechnung:**

BGF(m<sup>2</sup>) / BRI(m<sup>3</sup>) x NHK x Index = Summe  
 179 x 635,00 Euro/m<sup>2</sup> x 1,7830 = 202.664,69 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):  
 37.850,00 Euro  
 Herstellungskosten der baulichen Anlagen: 240.514,69 Euro  
 Alterswertminderung (81,3 %): 195.538,44 Euro  
 vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen: 44.976,25 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert): 4.810,29 Euro  
 vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: 4.810,29 Euro

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 49.786,54 Euro**  
**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 49.800,00 Euro**

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude**  
 (Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

**Gebäude: Hauptgebäude**

Baujahr: 1885  
 Bewertungsstichtag: 2023  
 Gebäudealter: 138 Jahre  
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer: -58 Jahre

**Modernisierungselemente:**

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt

**Modernisierungsgrad in Punkten: 2 von 20**  
**kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude: **Hauptgebäude**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Balkon Westseite 11 m <sup>2</sup>		7.750,00 Euro	1,00	7.750,00 Euro
	2 große Schleppgauben (7,0 x 1,50 m)		27.600,00 Euro	1,00	27.600,00 Euro
	Einbauküche		2.500,00 Euro	1,00	2.500,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 37.850,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 37.850,00 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 0 Stellen) : 37.850,00 Euro**

## Sachwert Anbau

**Daten für Sachwertberechnung:**

Auswahl Bezugseinheit: BGF  
 Berechnungsgrundlage: NHK 2010  
 Typ: Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut  
 Gebäudestandards: berechnet

**Gebäudestandards:**

**Kostengruppe: Außenwände**  
**Wägungsanteil: 23 %**  
**NHK: 180,55 Euro**

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)  
 NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 117,75 Euro**

Beschreibung: Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)  
 NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 86,35 Euro**

Beschreibung: Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haus tür mit zeitgemäßem Wärmeschutz

(nach ca. 1995)  
 NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Innenwände und -türen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 80,85 Euro**

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen  
 NHK: 685,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

Beschreibung: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen  
 NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 86,35 Euro**

Beschreibung: Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz  
 NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Fußböden**  
**Wägungsanteil: 5 %**  
**NHK: 36,75 Euro**

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung  
 NHK: 685,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten  
 NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 70,65 Euro**

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  
 NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 70,65 Euro**

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  
 NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)

Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung**  
**Wägungsanteil: 6 %**  
**NHK: 41,10 Euro**

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen  
 NHK: 685,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 69 Jahre  
**NHK errechnet: 771,00 Euro**

NHK gewählt: 771,00 Euro/m<sup>2</sup>

**BGF aus Wohn-/Nutzfläche:**

Wohn-/Nutzfläche: 53,33 m<sup>2</sup>  
 Faktor : 1,95  
 BGF : 103,98 m<sup>2</sup>

**Korrekturfaktoren:**

für die Wohnungsgröße (keine Angabe): 1,00  
 für die Grundrissart (keine Angabe): 1,00

**Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2023):**

Bundesland: Rheinland-Pfalz  
 Stadt-/Landkreis: LK Kusel  
 → 0,934

**Baunebenkosten:**

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %  
 Ausgangswert: 720,00 Euro/m<sup>2</sup>

**Indexermittlung:**

Gebäudeart: Wohngebäude  
 Index zum Stichtag (August 2023): 178,30

**Wertminderung wegen Alter:**

Baujahr: 2000  
 Stichtag: 2023  
 Alter zum Stichtag: 23 Jahre  
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre  
 Berechnung für Restnutzungsdauer: einfach  
 Restnutzungsdauer rechn.: 57 Jahre  
 Restnutzungsdauer angen.: 57 Jahre  
 Berechnungsauswahl: linear  
 Minderung / Alter: 28,8 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
104	x	720,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,7830	=	133.511,04 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	2.500,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	136.011,04 Euro
Alterswertminderung (28,8 %)	39.171,18 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	96.839,86 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (1,00 % vom Sachwert):	1.360,11 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.360,11 Euro
<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:</b>	<b>98.199,97 Euro</b>
<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:</b>	<b>98.200,00 Euro</b>

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

### Gebäude : Anbau

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Holz- Balkon Giebelseite 2m <sup>2</sup>		1.250 Euro	1,00	1.250,00 Euro
	Küche im DG		1.250 Euro	1,00	1.250,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile:	2.500,00 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000	2.500,00 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 0 Stellen) : 2.500,00 Euro**

## Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	148.000,00 Euro
Bodenwert:	8.526,98 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	156.526,98 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 1,200 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	187.832,38 Euro

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden:

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -18.445,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt:	169.387,38 Euro
<b>Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 4 Stellen):</b>	<b>169.000,00 Euro</b>

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen

Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen 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.

### **Baupreisindex**

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

### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

### **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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

### **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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

#### **Alterswertminderung**

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

#### **Sachwertfaktor**

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

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

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

## Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m <sup>2</sup> (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)	manuell/ berechnet
Wohnung	5,45	manuell	126,50	689,43	8.273,16	2,80	manuell

Zwischensumme: 8.273,16 Euro

Garagen / TG-Stellplätze: 1 Stpl.  
40,00 Euro / Stpl. → 480,00 Euro

**Mieteinnahmen / tatsächliche Miete: 8.753,16 Euro**

**Summe angemessene Miete: 8.753,16 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 0,16 % 0,10 Euro / W-/NFL 12,91 Euro

Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze): 20,22 % 97,06 Euro / W-/NFL 97,06 Euro

Verwaltungskosten: 3,76 % 2,60 Euro / W-/NFL 328,69 Euro

Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,38 Euro / W-/NFL 175,06 Euro

Miet-Reinertrag: 56,16 Euro / W-/NFL 8.139,44 Euro

**Miet-Reinertrag: 8.139,44 Euro**

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung Zins [%]  
Wohnung 2,80 %

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,80 %

#### Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):  
8.526,98 Euro 238,76 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 7.900,68 Euro**

mittlere Restnutzungsdauer: 36 Jahre

Zinssatz: 2,80 %

Vervielfältiger: 22,50

**Gebäudeertragswert: 177.765,30 Euro**

zzgl. Bodenwert: 8.526,98 Euro

**Ertragswert: 186.292,28 Euro**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 186.292,28 Euro

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Minderung / Baumängel und Schäden:  
aus Bauschadenermittlung

- 18.445,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

-18.445,00 Euro

**Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 4 Stellen):****168.000,00 Euro****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 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 der ImmoWertV Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**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.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der

Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

#### **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.

#### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der

Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen

Liegenschaftszinssätze

als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

#### **Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert = 2,8 % (Marktsegment 2)

Einflussfaktor „Objektgröße“ x 1,00

Einflussfaktor „Lage“ x 1,00

Einflussfaktor „Anbauart“ x 1,00

## Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

### Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

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

### Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	8.527 Euro
Sachwert:	169.000 Euro
Ertragswert:	168.000 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

<b>Verkehrswert:</b>	<b>169.000 Euro</b>
<b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b>	<b>169.000 Euro</b>

Hirschhorn, den 06.02.2024



## Haftungsausschluss

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten nur mit Zustimmung des zuständigen Amtsgerichts veröffentlicht werden.



## Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Hauptgebäude

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m <sup>2</sup> )	Raumfläche (m <sup>2</sup> )	Nutz- fläche	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Geschoss 1</b>									
<b>Summe</b>								nein	<b>0,000</b>
<b>Geschoss 1</b>									
<b>Geschoss 2</b>									
	Wohnen	4,000	3,300	0,97	1,000		12,804	nein	
	Essen	3,980	3,300	0,97	1,000		12,740	nein	
	Kochen	3,980	3,900	0,97	1,000		15,056	nein	
	Bad	4,000	1,980	0,97	1,000		7,682	nein	
	Flur	4,000	1,800	0,97	1,000	6,984			
		0,900	3,000	0,97	-1,000	-2,619	4,365	nein	
<b>Summe</b>									<b>52,648</b>
<b>Summe</b>									<b>52,648</b>
<b>Geschoss 2</b>									
<b>Geschoss 3</b>									
	Kind1	3,300	4,250	0,97	1,000		13,604	nein	
	Kind 2	4,080	2,800	0,97	1,000		11,081	nein	
	Bad	5,580	1,650	0,97	1,000		8,931	nein	
	Flur	1,250	2,100	0,97	1,000	2,546			
		1,800	3,100	0,97	1,000	5,413			
		0,900	3,000	0,97	-1,000	-2,619	5,340	nein	
<b>Summe</b>									<b>38,956</b>
<b>Summe</b>									<b>38,956</b>
<b>Geschoss 3</b>									

<b>Summe gesamt:</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>91,604</b>
	<b>Nutzfläche</b>	<b>0,000</b>
	<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	<b>91,604</b>

## Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Anbau

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m <sup>2</sup> )	Raumfläche (m <sup>2</sup> )	Nutz- fläche	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Geschoss 1</b>									
	Garage	3,885	5,010	0,97	1,000		18,880	ja	
Summe									<b>18,880</b>
<b>Summe Geschoss 1</b>									<b>18,880</b>

<b>Geschoss 2</b>									
	Wohnen	3,950	5,140	0,97	1,000		19,694	nein	
Summe									<b>19,694</b>
<b>Summe Geschoss 2</b>									<b>19,694</b>

<b>Geschoss 3</b>									
	Schlafen	3,850	3,950	0,97	1,000		14,751	nein	
Summe									<b>14,751</b>
<b>Summe Geschoss 3</b>									<b>14,751</b>

<b>Summe gesamt:</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>34,445</b>
	<b>Nutzfläche</b>	<b>18,880</b>
	<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	<b>53,325</b>

## Anlage Bauschäden detailliert

Gebäude: **Hauptgebäude**

Preise: netto

### Bauschäden

<b>Teilleistung</b>	<b>Menge</b>	<b>Einheit</b>	<b>Einheitspreis</b>	<b>Gesamtpreis</b>
Wasserschaden in der EG-Decke im Bad	1,00	psch	10.000,00 Euro	10.000,00 Euro
beschädigte Tür im DG	1,00	psch	400,00 Euro	400,00 Euro
Wertminderung für teilweise geringe Raumhöhe im DG	30,00	m2	170,00 Euro	5.100,00 Euro

Summe Kosten insgesamt:		15.500,00 Euro
Umsatzsteuer:	19,00 %	2.945,00 Euro
Zwischensumme:		18.445,00 Euro
 Kostenaufwand:		 18.445,00 Euro
<b>Kostenaufwand insgesamt:</b>		<b>18.445,00 Euro</b>
<b>Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 0 Stellen):</b>		<b>18.445,00 Euro</b>

## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kandelbrunnenstraße 14, 66887, Rammelsbach

Aktenzeichen: 1 K 21/23 (2)

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Oliver Reichelt, Bausachverständigenbüro Reichelt, Turnerstr. 9, 67732 Hirschhorn, Tel.:0171-6470919, Fax:06308-209731, E-Mail:info@ib-reichelt.de

Bild: 1 / 3

Beschreibung:

Ansicht von Süden



Bild: 2 / 3

Beschreibung:

Ansicht von Osten



## **Anlage Bilder**

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kandelbrunnenstraße 14, 66887, Rammelsbach

Aktenzeichen: 1 K 21/23 (2)

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Oliver Reichelt, Bausachverständigenbüro Reichelt, Turnerstr. 9, 67732 Hirschhorn, Tel.:0171-6470919, Fax:06308-209731, E-Mail:info@ib-reichelt.de

Bild: 3 / 3

Beschreibung:

Ansicht von Norden



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kandelbrunnenstraße 14, 66887, Rammelsbach

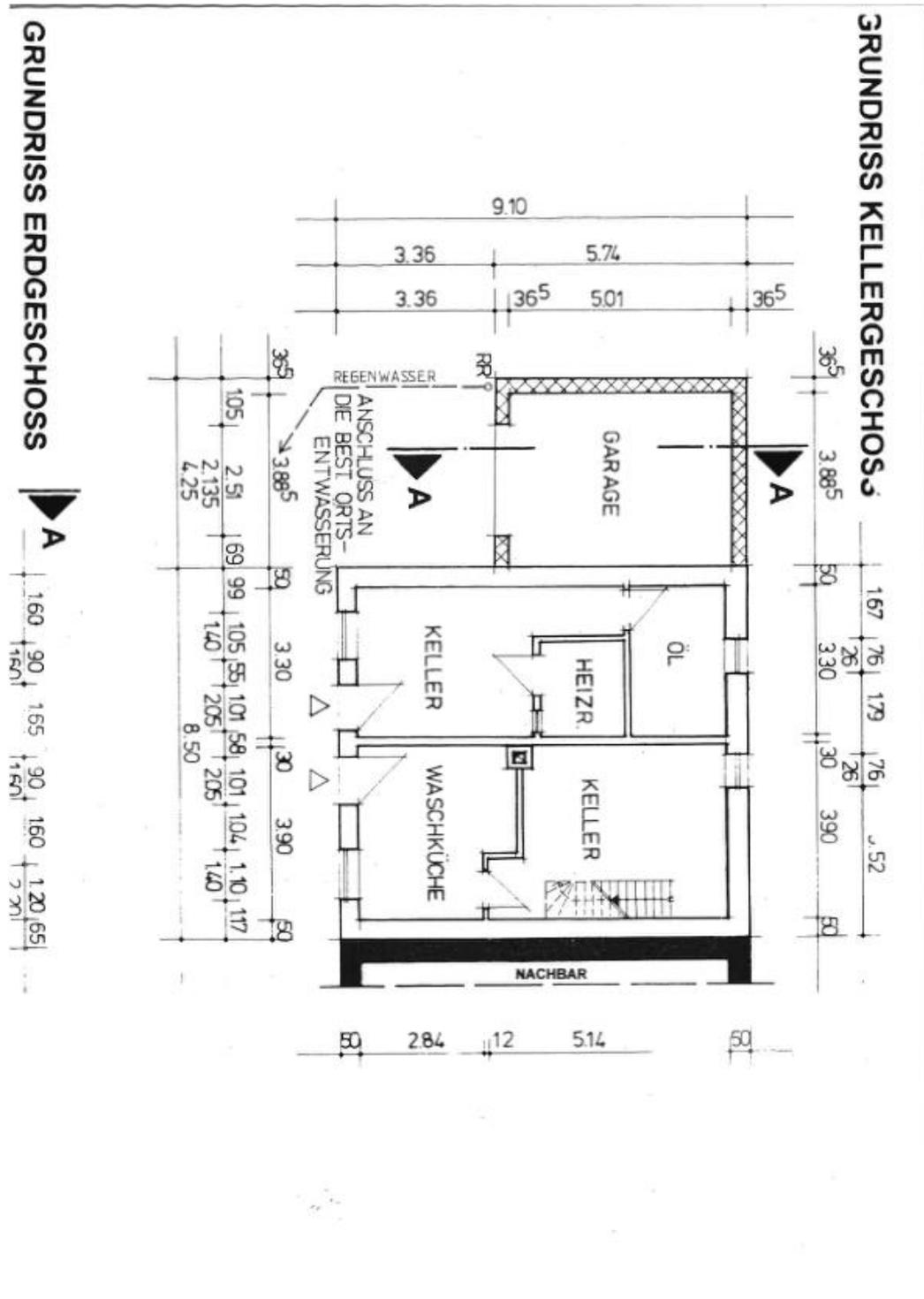
Aktenzeichen: 1 K 21/23 (2)

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Oliver Reichelt, Bausachverständigenbüro Reichelt, Turnerstr. 9, 67732 Hirschhorn, Tel.:0171-6470919, Fax:06308-209731, E-Mail:info@ib-reichelt.de

Anlage: 1 / 4

Beschreibung:

Kellergeschoss Anbau





## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kandelbrunnenstraße 14, 66887, Rammelsbach

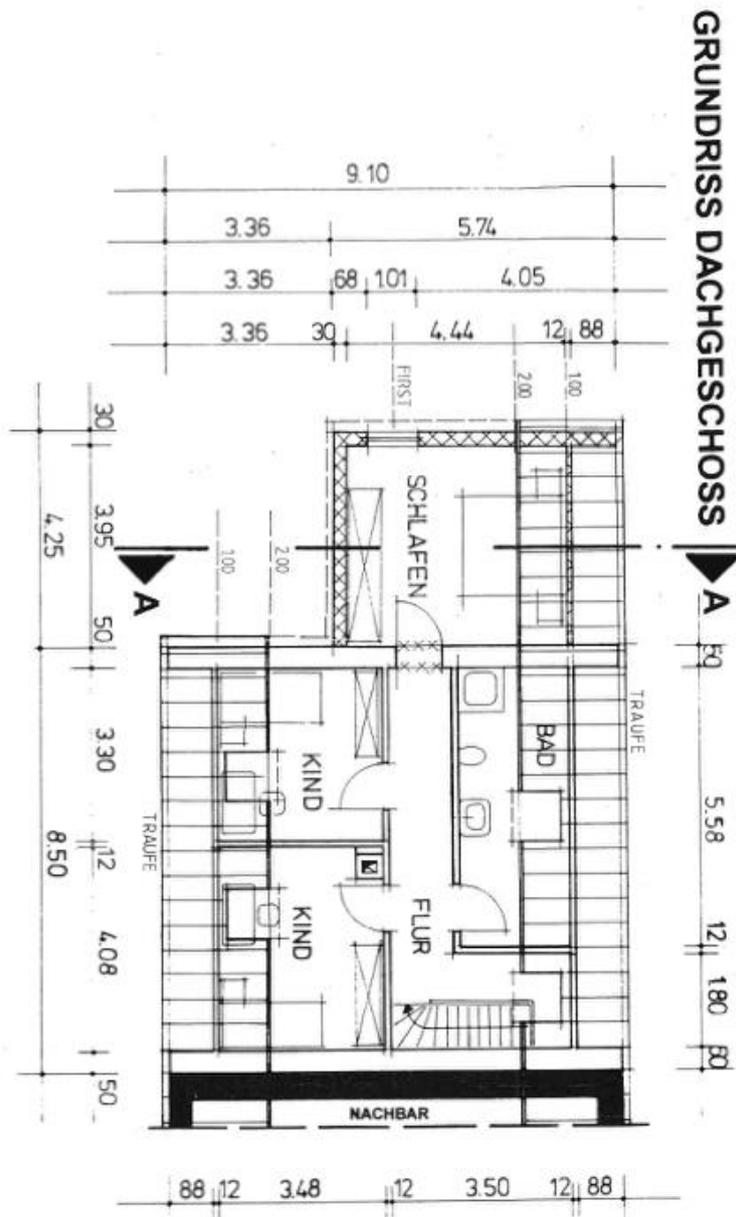
Aktenzeichen: 1 K 21/23 (2)

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Oliver Reichelt, Bausachverständigenbüro Reichelt, Turnerstr. 9, 67732 Hirschhorn, Tel.:0171-6470919, Fax:06308-209731, E-Mail:info@ib-reichelt.de

Anlage: 3 / 4

Beschreibung:

Dachgeschoss Anbau



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kandelbrunnenstraße 14, 66887, Rammelsbach

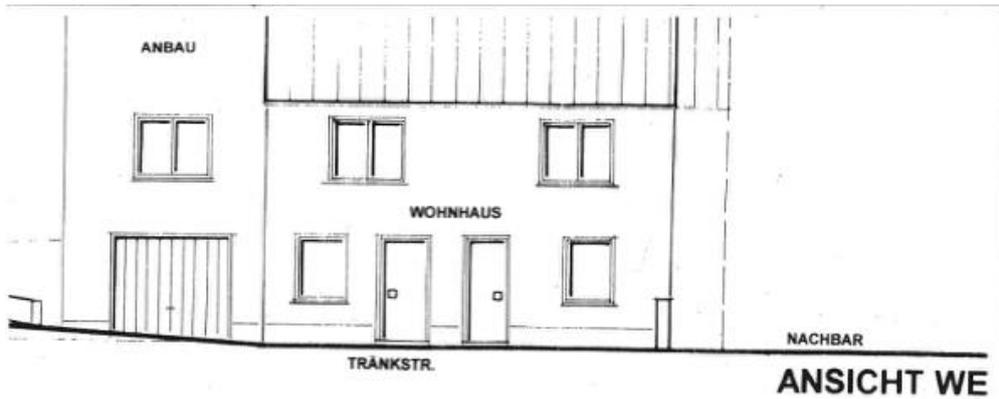
Aktenzeichen: 1 K 21/23 (2)

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Oliver Reichelt, Bausachverständigenbüro Reichelt, Turnerstr. 9, 67732 Hirschhorn, Tel.:0171-6470919, Fax:06308-209731, E-Mail:info@ib-reichelt.de

Anlage: 4 / 4

Beschreibung:

Schnitt Anbau



### CHNITT A-A

