

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!**

## Dipl. Ing. Ute Hönig

von der IHK öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Am Hipperling 23  
67271 Battenberg  
Telefon: 06359/840-800  
Telefax: 06359/840-802  
E-Mail: hoenig-battenberg@t-online.de

Amtsgericht Grünstadt

Tiefenthaler Straße 8  
67269 Grünstadt

Datum: 03.09.2024

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung** bebaute  
**Grundstück in 67319 Wattenheim, Am Steinbruch 11**



XX ./ XX

Az. des Gerichts:

1K 22/23

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
23.08.2024 ermittelt mit rd.

**296.000.- €.**

### Ausfertigung: PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen und eine PDF-Version.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.5.1	Wohnung Erdgeschoss und Dachgeschoss .....	11
3.2.5.2	Kellergeschoss, Einliegerwohnung .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Garage .....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.4	Sachwertermittlung .....	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	15

4.4.3	Sachwertberechnung .....	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	18
4.5	Ertragswertermittlung .....	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	24
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	27
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	28
4.6	Verkehrswert .....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>33</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	34
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>35</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Objektadresse:	Am Steinbruch 11 67319 Wattenheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wattenheim, Blatt XXXX, lfd. Nr. 1  Gemarkung Wattenheim, Flurstück 1554/65, zu bewertende Fläche 684 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Grünstadt vom 05.06.2024 soll ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert erstellt werden im Zwangsversteigerungsverfahren:
------------------	--

XXXX

gegen

XXXX

Wertermittlungsstichtag:	23.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.08.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	23.08.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Außenbesichtigung; Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Eigentümer:	XXXX XXXX

herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Von der Gläubigerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
---	--

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohnflächen

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 03.09.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.07.2024
- überschlägige Überprüfung /Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen; die Ermittlungen dienen ausschließlich der Gutachtenerstellung
- Bauakte vom Bauarchiv Kreisverwaltung Bad Dürkheim
- Übernahmebericht und Fotos vom ehem. Zwangsverwalter

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Besichtigung des Anwesens erfolgte von außen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.  
Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den erhaltenen Unterlagen (wie vor beschrieben), nach dem „äußeren Eindruck“ bei der Ortsbesichtigung und den daraus getroffenen Annahmen.  
Sollten diese Annahmen nicht zutreffen ist das Gutachten diesbezüglich zu überarbeiten.

**Anmerkung:**

Die im Übernahmebericht des Zwangsverwalters enthaltenen Beschreibungen werden im Gutachten berücksichtigt.

Die erhaltenen Bilder werden aus rechtlichen Gründen nicht im Gutachten abgebildet.

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



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Dürkheim
Ort und Einwohnerzahl:	Wattenheim (ca. 1.643 Einwohner); Ortsteil von der Verbandsgemeinde Leiningerland (ca. 31.489 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim, Ludwigshafen, Kaiserslautern  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz  <u>Bundesstraßen:</u> B47 (nach Hettenleidelheim und Eisenberg)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A6 Saarbrücken-Mannheim

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt (Supermärkte in Hettenleidelheim); Schulen (Grundschule) und Ärzte vor Ort; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 13 km entfernt (in Grünstadt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1 bis 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 684,00 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wattenheim, Blatt XXX folgende Eintragung. Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. <b>Annahme: Der vorhandene Erdtank für Heizöl ist intakt und es geht von diesem keine Gefahr aus.</b>

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.



## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Änderung und Erweiterungsplan II zum Bebauungsplan Kerkenhütte“ von 1998 folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 4):

WR = reines Wohngebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise;  
FD 0-5 °;  
SD/WD 15-38 °

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der erhaltenen Bauakte durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Bzgl. des Brandschutzes erfolgt keine Beurteilung/ Bewertung.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt war augenscheinlich eigengenutzt und ist Zt. unbewohnt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Anmerkung:** Die Beschreibungen und Fotos aus dem Übernahmebericht der ehem. Zwangsverwaltung wurden berücksichtigt

#### 3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Annahme: Bad EG, Küche EG und diverse Böden über die Jahre (augenscheinlich vermutet lt. vorliegender Fotos)
Außenansicht:	Fassade: Sichtmauerwerk Sockel: Beton mit Anstrich (siehe Fotos)

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss (siehe Grundrissplan):

**Souterrainwohnung:** Wohn-/Esszimmer, Küche, 2 Zimmer, Bad, Flur, Terrasse (lt. Beschreibungen);

vermutlich Keller, Heizungsraum, Flur

**Wohnung EG+DG:**

Erdgeschoss (siehe Grundrissplan):

Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Zimmer (Ankleide), Bad, Flur, Terrasse (lt. Beschreibungen)

Dachgeschoss (siehe Grundrissplan):

Schlafzimmer 1, Duschbad, Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank (lt. Beschreibungen)

**Anmerkung:** der lt. Planunterlagen ausgewiesen Speicherraum wurde vermutlich lt. Beschreibung aus dem Übernahmebericht zu einem Schlafzimmer ausgebaut.

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

(siehe Baubeschreibung aus der Bauakte)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Außenwände Beton; Innenwände Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk  nichttragende Innenwände Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt Eingangsüberdachung (siehe Foto)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen (siehe Foto); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff (siehe Foto)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Tank im Erdreich, Tankgröße ca. 7.000 Liter, siehe Planunterlagen, Tektur vom Dez. 1973
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

(lt. Baubeschreibung, Beschreibungen Übernahmebericht und daraus getroffenen Annahmen)

#### 3.2.5.1 Wohnung Erdgeschoss und Dachgeschoss

Bodenbeläge:	PVC, Laminat, Parkett, Fliesen; Terrasse und Balkon: Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Tapeten; Küche: Fliesenspiegel (vermutet nach Foto); Bad: Fliesen, ca. 1,60-1,80 m hoch, darüber Anstrich (augenscheinlich nach Fotos aus Übernahmebericht)
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen; divers
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; DG: Dachflächenfenster Rollläden aus Kunststoff; große Schiebeelemente vermutl. divers; Fensterbänke außen aus Aluminium (augenscheinlich)
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Naturholzfurnier; Holz-/Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad, EG:</u> Wanne, wandhängendes WC, Waschbecken/Waschtisch (Übernahmebericht)  <u>Duschbad, DG:</u> Dusche, WC, Handwaschbecken (Übernahmebericht)
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Schimmel, Feuchtigkeitsschäden (gewölbte Holzpaneelen-Decke im begehbaren Kleiderschrank)

#### 3.2.5.2 Kellergeschoss, Einliegerwohnung

Bodenbeläge:	PVC, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Annahme: Putz, Tapeten, Raufasertapeten, Fliesen in den Nassräumen
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen/ Paneelen, Raufasertapeten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff; große Schiebeelemente vermutlich divers; Fensterbänke außen aus Aluminium (augenscheinlich)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür

	<u>Zimmertüren:</u> divers
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Wanne, WC, Handwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	massiver Schimmelbefall (lt. Übernahmeprotokoll)

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung (Vordach), überdachte Terrasse und Balkon, Terrasse Souterrain, Satellitenspiegel, Erdtank für Heizöl
Bauschäden und Baumängel:	wie vor beschrieben
Allgemeinbeurteilung:	Nach dem erhaltenen äußeren Eindruck bei der Besichtigung und den Beschreibungen lt. Übernahmebericht ist ein Unterhaltungsstau vorhanden und es besteht ein vermutlich allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, sowie ein Sanierungsbedarf (z.B. Schimmelbeseitigung, Feuchteschäden usw.).

## 3.3 Garage

### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Bauakte)
Garage:	Fertigarage, massiv, Schwingtor aus Stahl, Flachdach

**Anmerkung:** Unterhaltungsstau vorhanden (stellenweise Betonabplatzungen, siehe Foto)

## 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;  
Wegebefestigung, Hofbefestigung, Mauern, Mülltonnenbox;  
Gartenanlagen und Pflanzungen;  
Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

**Anmerkung:**

Die Außenanlage befindet sich in einem verwilderten Zustand.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 67319 Wattenheim, Am Steinbruch 11 zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wattenheim	XXXX	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wattenheim		1554/65	684 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **215,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	684 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2024 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)	=	<b>215,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.08.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 215,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	684	× 0,98	LGMB 2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 210,70 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>210,70 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	684 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	144.118,80 € <b>rd. 144.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2024 insgesamt **144.000,00 €**.

## 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 (Altswertminderung) abzuleiten.

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

#### Normalherstellungskosten

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

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

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	757,00 €/m² BGF	317,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	352,00 m²	17,40 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	37.800,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	304.264,00 €	5.515,80 €
<b>Baupreisindex (BPI) 23.08.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	544.936,82 €	9.878,80 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	544.936,82 €	9.878,80 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	12 Jahre
• prozentual		62,50 %	80,00 %
• Faktor	x	0,375	0,2
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	204.351,31 €	1.975,76 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>206.327,07 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.316,35 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>216.643,42 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>144.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>360.643,42 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>360.643,42 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>64.898,12 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>295.745,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>296.000,00 €</b>

#### 4.4.4 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 (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	56,5 %	43,5 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)



Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	56,5	409,63
3	835,00	43,5	363,23
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			772,86
gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 772,86 €/m² BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 Im-  
 moWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG (einseitig) × 0,980

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 757,40 €/m² BGF  
 rd. 757,00 €/m² BGF

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,7	0,3	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	70,0 %	30,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	70,0	171,50
4	485,00	30,0	145,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,3			317,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 317,00 €/m² BGF  
rd. 317,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- ungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Wohnungsbau, Einliegerwohnung	20.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Heizöltank, Erdtank	5.000,00 €
Vordach	1.500,00 €
Terrasse und Balkon mit Überdachung	7.500,00 €
Terrasse	3.000,00 €
Satellitenspiegel, 2 Stück	800,00 €
Summe	37.800,00 €

**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. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (206.327,07 €)	10.316,35 €
Summe	10.316,35 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das (gemäß Bauakte) ca. 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert (**Annahme**).

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

Hieraus ergeben sich 1,75 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,75	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Summe		1,75	0,0	

Ausgehend von den 1,75 Modernisierungspunkten (Annahme), ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1973 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

**Sachwertfaktor: 1,00**, lt. Landesgrundstücksmarktbericht 2023 und Empfehlungen des regionalen Gutachterausschusses

### 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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>geschätzte Marktreaktion auf:</b>	-61.898,12 € *
- Unterhaltungsstau und Sanierungsbedarf (Schimmelbelastung, Feuchtigkeitsschäden, Zustand der Außenanlage);	
- vermutl. vorh. Renovierungs- und Modernisierungsbedarf;	
(Unsicherheiten, da nur Besichtigung von außen möglich, nicht einschätzbares Ausmaß der vorh./ beschriebenen Gegebenheiten)	
• prozentuale Schätzung:	
-30,00 % von 206.327,07 €	
Weitere Besonderheiten ( <b>Marktreaktion</b> auf vorh. Erdöltank)	-3.000,00 €
• pauschale Schätzung	
<b>Summe</b>	<b>-64.898,12 €</b>

\*) Anmerkung: Hier handelt es sich nicht um Beseitigungskosten bzw. Kosten für Modernisierungs- und Renovierungsaufwand.



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines



normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> ) ca.	Anzahl (Stck.)	geschätzte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  Garage		EG	167,00		7,20	1.202,40	14.428,80
		Souterrain	55,00		6,20	341,00	4.092,00
		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			222,00	1,00		1.593,40	19.120,80

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **19.120,80 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung)

– **4.298,02 €**

**jährlicher Reinertrag**

= **14.822,78 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**2,29 %** von **144.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **3.297,60 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **11.525,18 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **2,29 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **30** Jahren Restnutzungsdauer

× **21,529**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **248.125,60 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **144.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert**

= **392.125,60 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

+ **-45.000,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

= **347.125,60 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

– **64.898,12 €**

**Ertragswert**

= **282.227,48 €**

**rd. 282.000,00 €**

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

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

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

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

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 351,00 €	702,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	222,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	3.063,60 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		382,42 €
Summe			4.298,02 €

### 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: 2,29 %**, nach Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023 zum 1.1.2022 (Empfehlung)

### 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.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
pauschale Schätzung, zeitliche Anpassung an den Wertermittlungstichtag (Empfehlung)	-45.000,00 €
Summe	-45.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>geschätzte Markreaktion auf:</b> - Unterhaltungsstau und Sanierungsbedarf (Schimmelbelastung, Feuchtigkeitsschäden, Zustand der Außenanlage); - vermutl. vorh. Renovierungs- und Modernisierungsbedarf; (Unsicherheiten, da nur Besichtigung von außen möglich, nicht einschätzbares Ausmaß der vorh./ beschriebenen Gegebenheiten) <ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung: -30,00 % von 206.327,07 €</li> </ul> Weitere Besonderheiten ( <b>Markreaktion</b> auf vorh. Erdöltank) <ul style="list-style-type: none"> <li>pauschale Schätzung</li> </ul>	-61.898,12 € *           -3.000,00 €
Summe	-64.898,12 €

\*) Anmerkung: Hier handelt es sich nicht um Beseitigungskosten bzw. Kosten für Modernisierungs- und Renovierungsaufwand.



#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **296.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **282.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 67319 Wattenheim, Am Steinbruch 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wattenheim	XXXX	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wattenheim		1554/65

wird zum Wertermittlungstichtag 23.08.2024 mit rd.

**296.000 €**

**in Worten: zweihundertsechsendneunzigtausend Euro**

geschätzt.

Battenberg, den 03. September 2024

---

Dipl.-Ing. Ute Hönig



### **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 3.000.000,00 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung 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

**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)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, 10. Auflage 2023
- [4] Gabriele Bobka, Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage
- [5] Kröll Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011

[6] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.02.2024) erstellt.

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

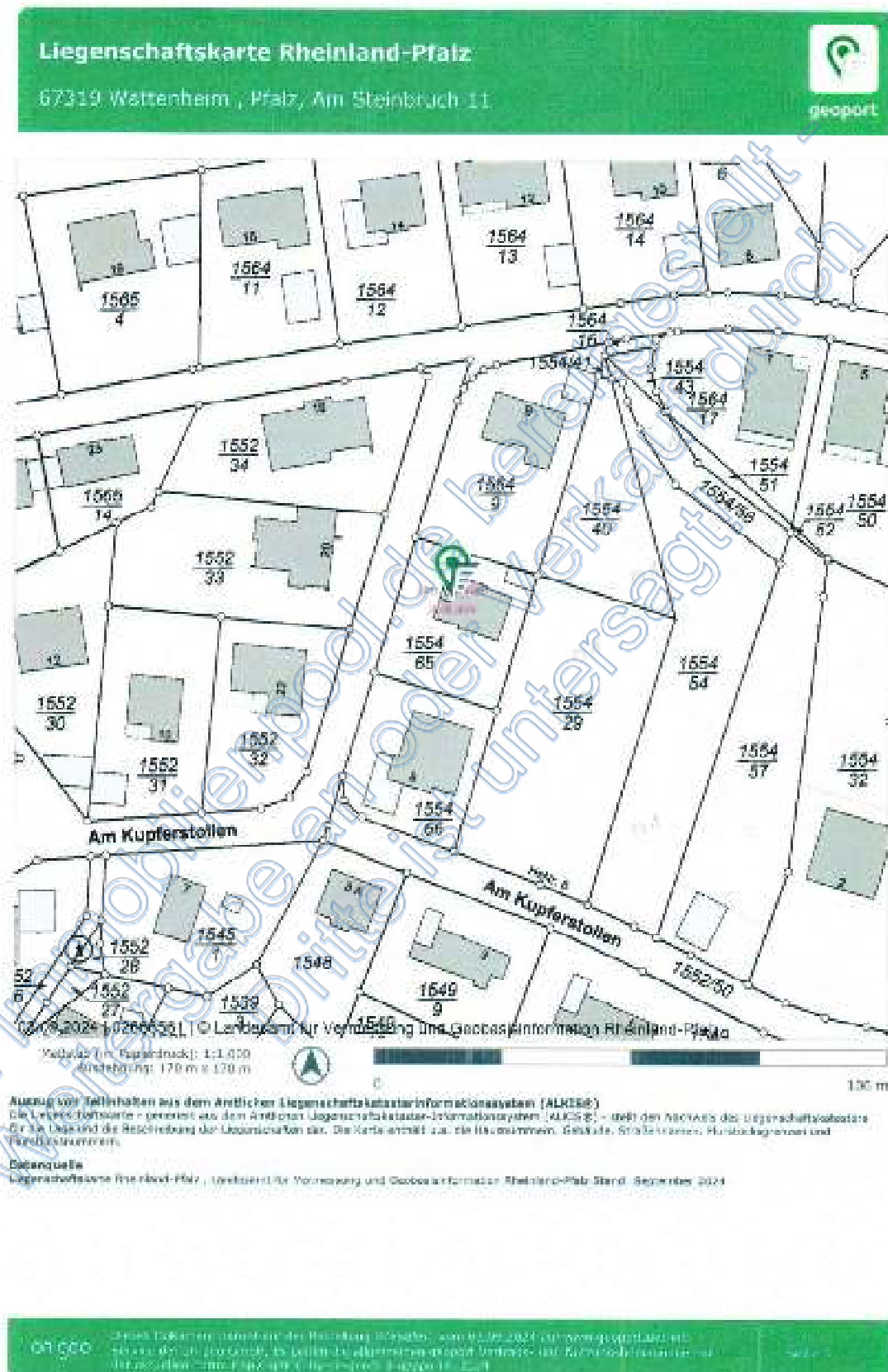
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Fotos
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, umbauter Raum, nach Bauakte

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



Anlage 1: maßstabverzerzte Darstellung



Anlage 2:



Eingangsbereich , Ansicht Norden)



Regenfallrohr



Regenfallrohr aus Kunststoff



Eingangsbereich mit Überdachung





Eingang



Kellerfenster



rückwärtige Ansicht (Osten)



rückwärtige Ansicht



Garten (östlich)



Einfahrt/Eingang



vermutlich Schacht mit Füllungsanlage für Öltank





Fertigarage, massiv



Garage, stellenweise Betonabplatzungen



Garageneingang



Haustür





Ansicht und Gartenanlage, straßenseitig



Separater Eingang KG





Ansicht gartenseitig, Garten (Süden)







Terrassen und Balkon



Mülltonnenbox



Zugang Haus





Straßenansicht (Westen)



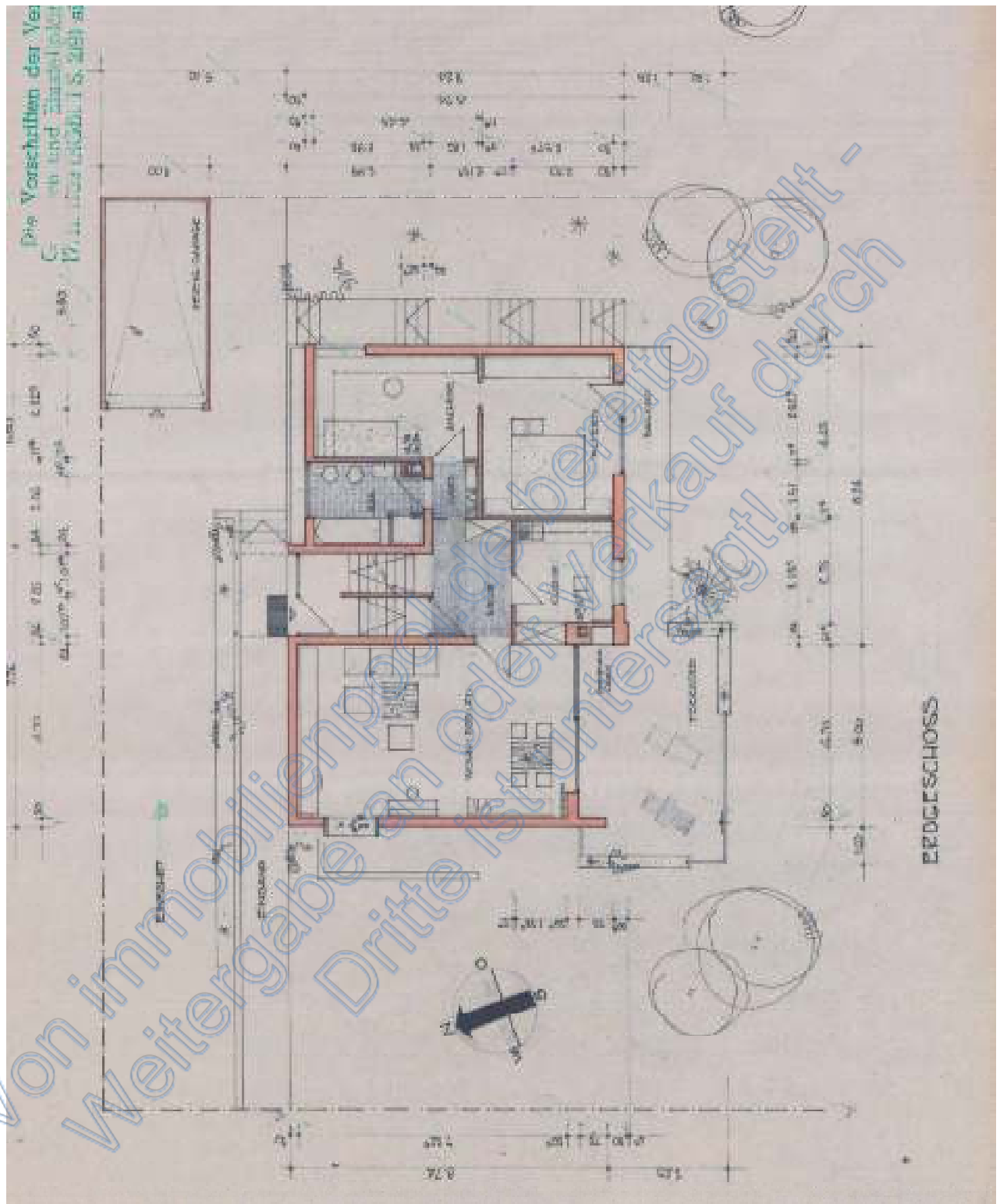


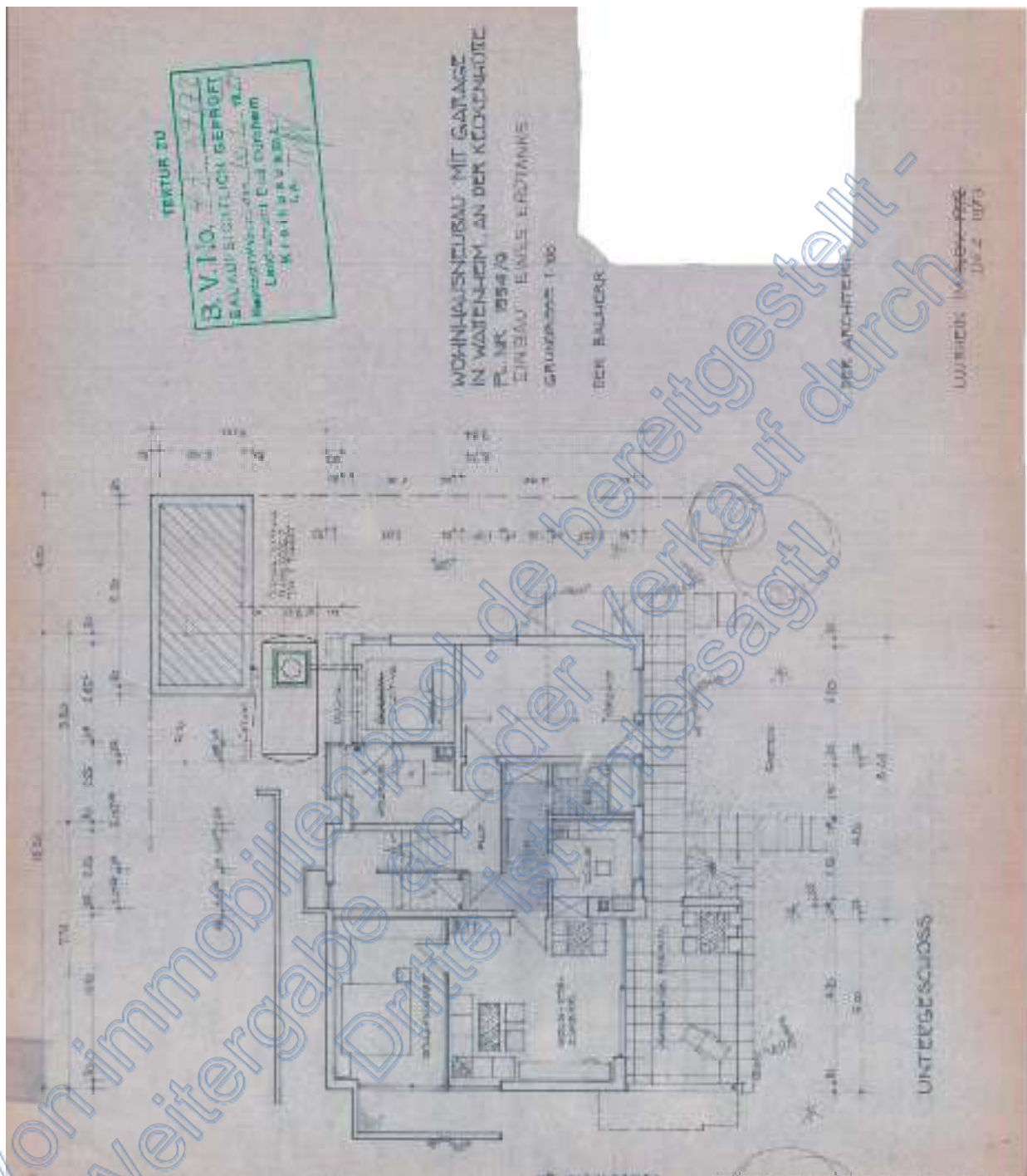
Straßenansicht



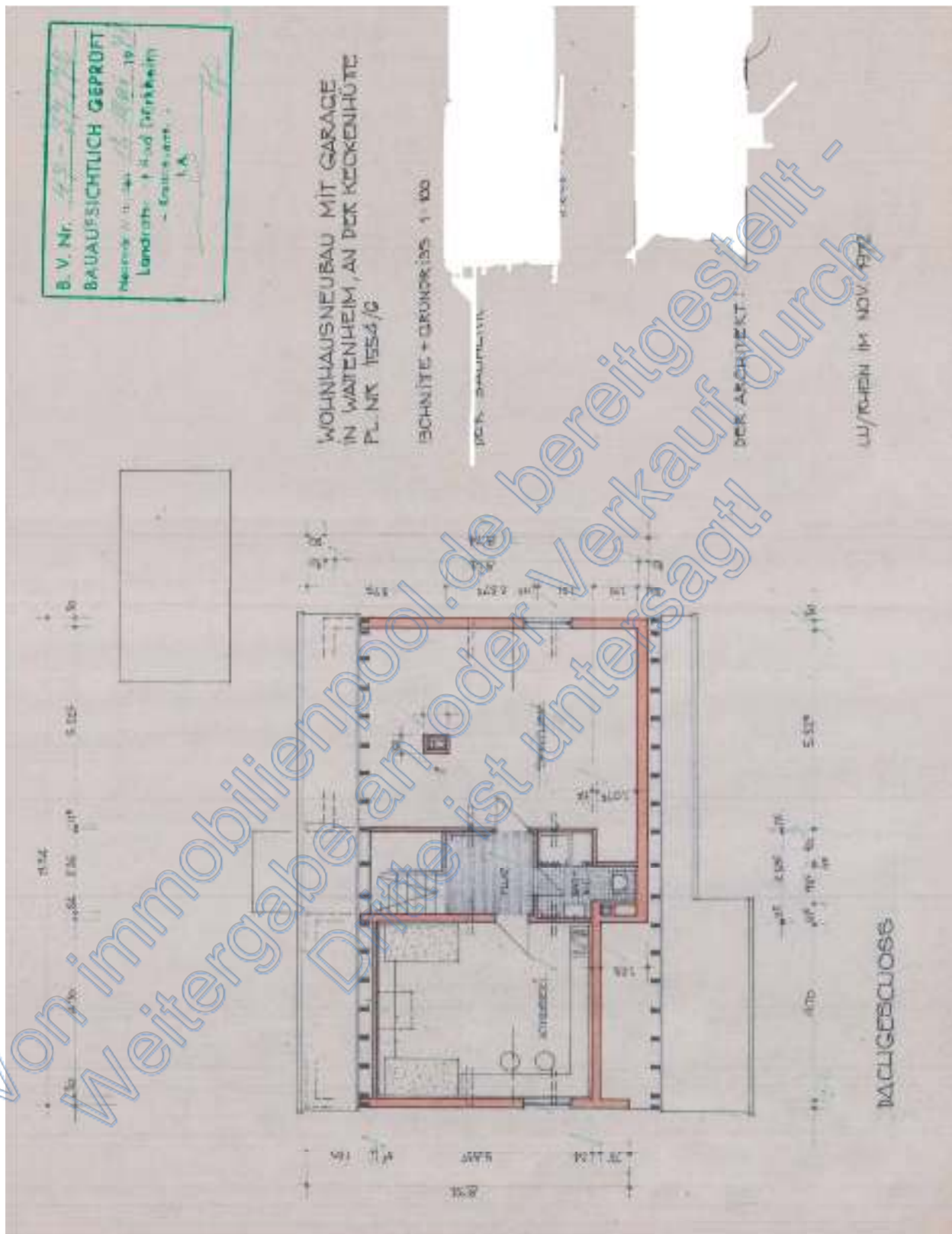
Dachfläche

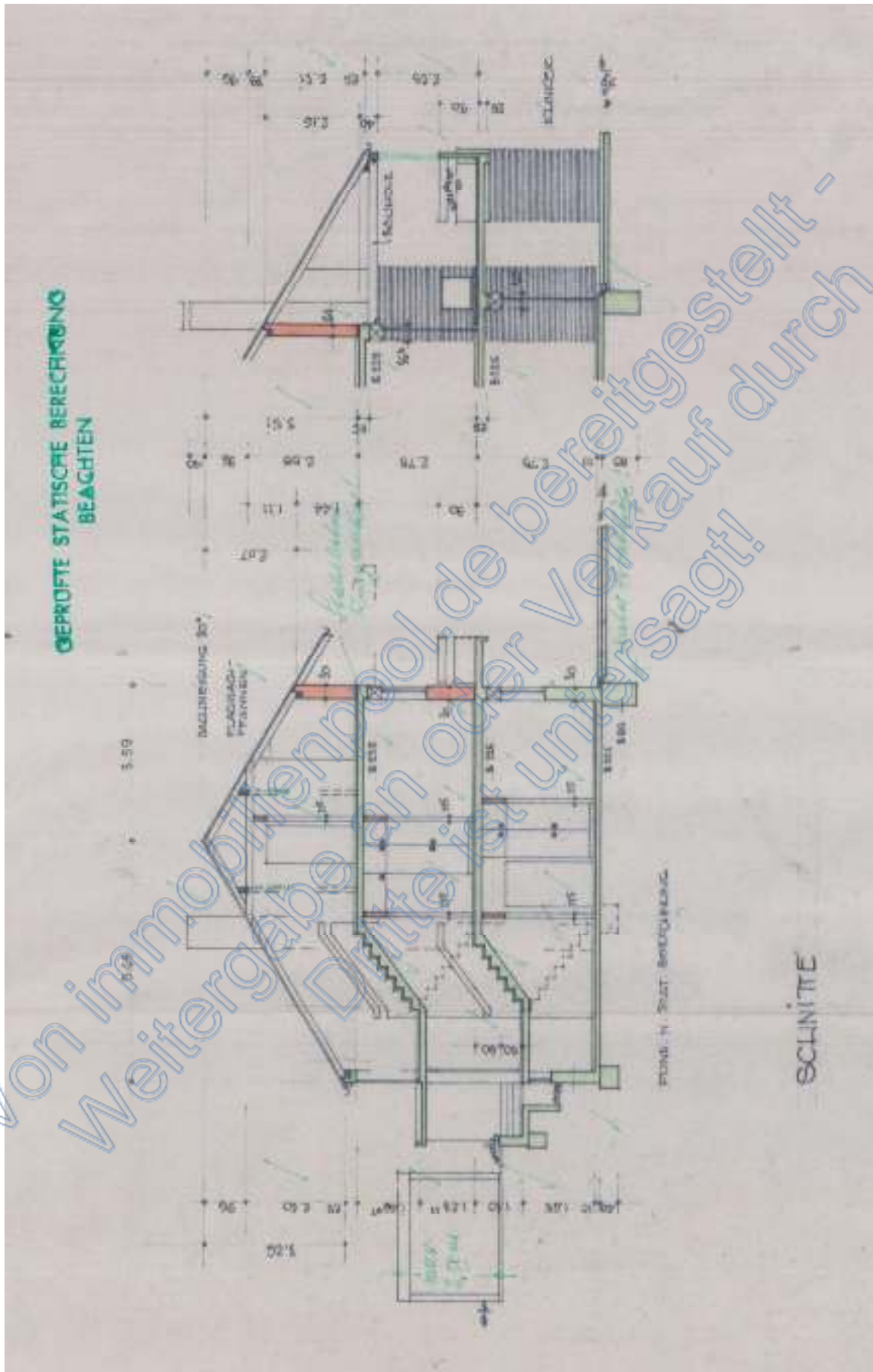
Anlage 3: maßstabverzerrte Darstellungen

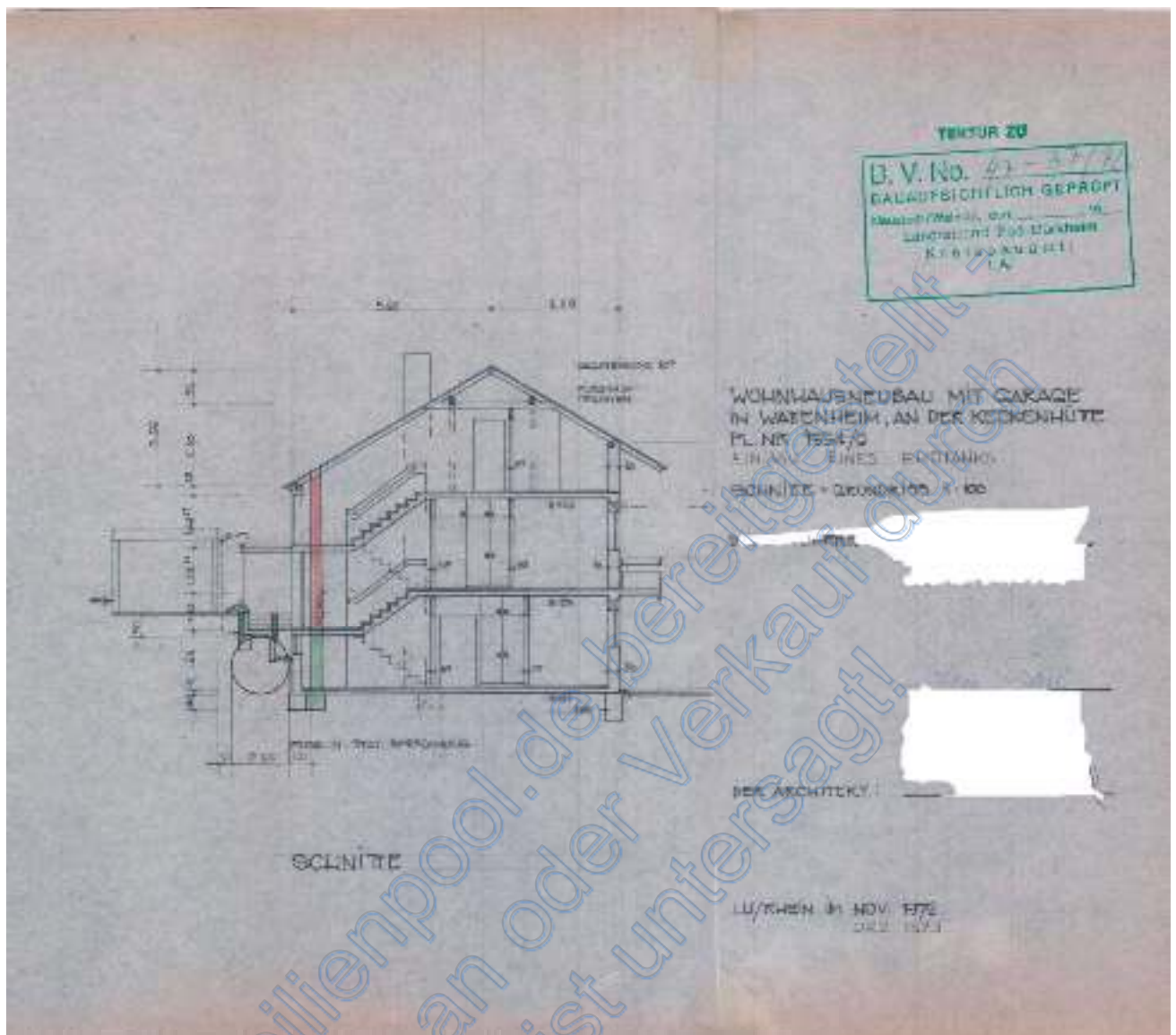














## Anlage 4:

Anmerkungen beachten! **Wohnflächenberechnung** Nichtzutreffendes streichen!

und Erklärung über Nutzung der Wohnung

Anlage zum Antrag de \_\_\_\_\_ (Name des Antragstellers)

Bauort Wattenheim/Pfalz an der Zeckenhütte Str. Nr. \_\_\_\_\_

a) Der Berechnung liegen die Feingab-Robbau-Maße zugrunde

1. Wohnung: Erd- u. Dachgeschoss

Kochküche <sup>1)</sup>	$2,70 + 2,70 + 1,355 = 6,755$	8,40	qm
Wohnküche	$4,70 + 7,325$	34,40	qm
Wohnzimmer			qm
Schlafzimmer	$4,45 + 3,575$	14,91	qm
Schlafzimmer	$2,825 + 4,45$	12,57	qm
Speisekammer	$2,825 + 4,45 + 4,70 + 3,575 = 15,55$	24,13	qm
Flur+Schrank	$3,135 + 2,135 + 1,51 + 1,26$	8,04	qm
Bad/WC	$2,25 + 2,85 = 5,10$	6,41	qm
Flur D.G.	$2,25 + 2,175$	5,17	qm
Dusche u. WC	$2,385 + 1,51 + 0,985 + 1,19 = 6,07$	4,28	qm
	$+ 1/2$		
Summe		119,99	qm
	(3% für Putzflächen <sup>2)</sup> )	3,60	qm
			qm
Balkon:		Summe	116,59 qm
gewerblich oder beruflich genutzte Flächen:			
$(5,90 + 1,50 + 0,610 + 0,65) \cdot 1/2$		12,32	qm
$7,50 + 1,25 + 1/2$		4,69	qm
Summe			qm
(3% für Putzflächen <sup>2)</sup> )		12,01	qm
Gesamtsumme:		133,40	qm
Kochküche <sup>1)</sup>	$2,25 + 2,325 + 0,515 + 1,005$	5,08	qm
Wohnküche			qm
Wohnzimmer	$4,70 + 4,70$	22,37	qm
Schlafzimmer	$3,70 + 3,20$	15,04	qm
Schlafzimmer			qm
Speisekammer			qm
zu übertragen:		43,29	qm

