Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Diplom-Volkswirt (Uni)
Georgios Eglentzes
amtlich zertifizierter Sachverständiger
personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ImWERT

Georgios Eglentzes, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht
Marienring 13

76829 Landau in der Pfalz

KA: 0721 - 17 02 80 18
HD: 06221 - 6 47 81 14
SP: 06232 - 6 78 44 57
NW: 06321 - 48 08 09
Fax: 06321 - 48 09 06
eMail: info@imwert.de
Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 26. September 2024
Az.: AG-LD1K26/23

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
Zwangsversteigerungssache 1 K 26/23
Versteigerungsobjekt,
eingetragen im Grundbuch von Gossersweiler Blatt 179, Gemarkung Gossersweiler,
BV 6, Flurstück 6, Gebäude- und Freifläche Goßbrechtstraße 14, 210 m²
BV 8, Flurstück 8, Gebäude- und Freifläche, Goßbrechtstraße, 140 m²

Straßenansicht

Die **Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke** wurden zum Stichtag 09.09.2024 ermittelt mit rund

BV / Flurstück:	Grundstücksgröße	Verkehrswert gerundet
lfd. Nr. 6 / 6	210 m²	14.400,00 €
lfd. Nr. 7 / 8	140 m²	9.600,00 €

Ausfertigung Nr.
~~1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37~~
Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 32 Seiten.
Es wurde in 37 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Für das Amtsgericht Landau in der Pfalz wurde eine inhaltsgleiche PDF-Datei erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**13**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus mit Anbau	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (siehe Fotos)	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.5.1	Innenansicht	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Außenanlagen	18
4	**Ermittlung der Verkehrswerte**	**19**
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.4	Ertragswertermittlung	22
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5	Ertragswertberechnung	25
4.5.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
5	**Verkehrswerte**	**29**
6	**Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II**	**30**
7	**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**	**31**
8	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**32**
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau
Objektadresse:	Goßbrechtstraße 14 76857 Gossersweiler-Stein
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gossersweiler, Blatt 179, lfd. Nr. 6, 7
Katasterangaben:	Gemarkung Gossersweiler, Flurstück 6, zu bewertende Fläche 210 m²; Flurstück 8, zu bewertende Fläche 140 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz vom 07.08.2024 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	09.09.2024
Qualitätsstichtag:	09.09.2024
Ortsbesichtigung:	09.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei stark eingeschränkt in Augenschein genommen werden. **Hinweis** Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit nicht besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt

Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück, soweit ersichtlich, nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Unbekannt. Besteht vermutlich nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung" nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft Baurecht • Auskunft Altlasten • Auskunft Baulasten • Auskunft Geoportal • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • örtliche Feststellungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Anmerkung zu Fläche / Unterlagen:
Die Flächen wurden auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrisse sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die uns vorgelegten Unterlagen wurden vom Bauarchiv zur Verfügung gestellt. Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen weitestgehend korrekt sind.

Hinweis zum Gebäudezustand:
Das Grundstück konnte am Ortstermin nur sehr eingeschränkt und von außen besichtigt werden. Augenscheinlich stehen die Gebäude bereits längere Zeit leer. Dachziegel, Regenrinne sind verschoben/fehlen und Putzabplatzungen etc. waren ersichtlich (div. Feuchteschäden). Nahezu alle Gewerke erscheinen überaltert oder schadhaft. Es ist davon auszugehen, dass sich die Gebäude im Spannungsfeld zwischen Abriss und umfassender Modernisierung/Kernsanierung befindet. Ob potenzielle Kaufinteressenten die Bausubstanz noch nutzen werden (positiver Sachwert) oder Freilegungskosten einplanen (negativer Sachwert) ist fraglich, weshalb hier auf einen Kostenansatz verzichtet wird. Der nachfolgend unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigte Abschlag ist nur für die notwendigsten (substanzerhaltenden) Reparaturen mit Risikoabschlag ausreichend. Es ist einem potenziellen Kaufinteressenten zwingend zu empfehlen, sich mit den vorstehenden Besonderheiten weiter auseinanderzusetzen, um ergänzend zu diesem Gutachten eine eigene, den individuellen Bedürfnissen angepassten Kostenkalkulation zu erstellen. Ergänzend zum Kaufpreis/Gutachten sind weitere erhebliche Folgekosten und mitzuberücksichtigen.

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück Nummer 6 und dem Flurstück Nummer 8. Diese bilden eine wirtschaftliche Einheit. In der zeitnahen Immobilienpraxis würde der Eigentümer normalerweise ein Gesamtangebot am Markt platzieren, welches den Wert der Summe der beiden Flurstücke hätte.
Lediglich zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren wird das Bewertungsgrundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, fiktiv getrennt bewertet.

Nachfolgend wird im 1. Schritt der Verkehrswert beider Grundstücke ermittelt, im 2. Schritt, der Verkehrswert je lfd. Nr. getrennt ausgewiesen.

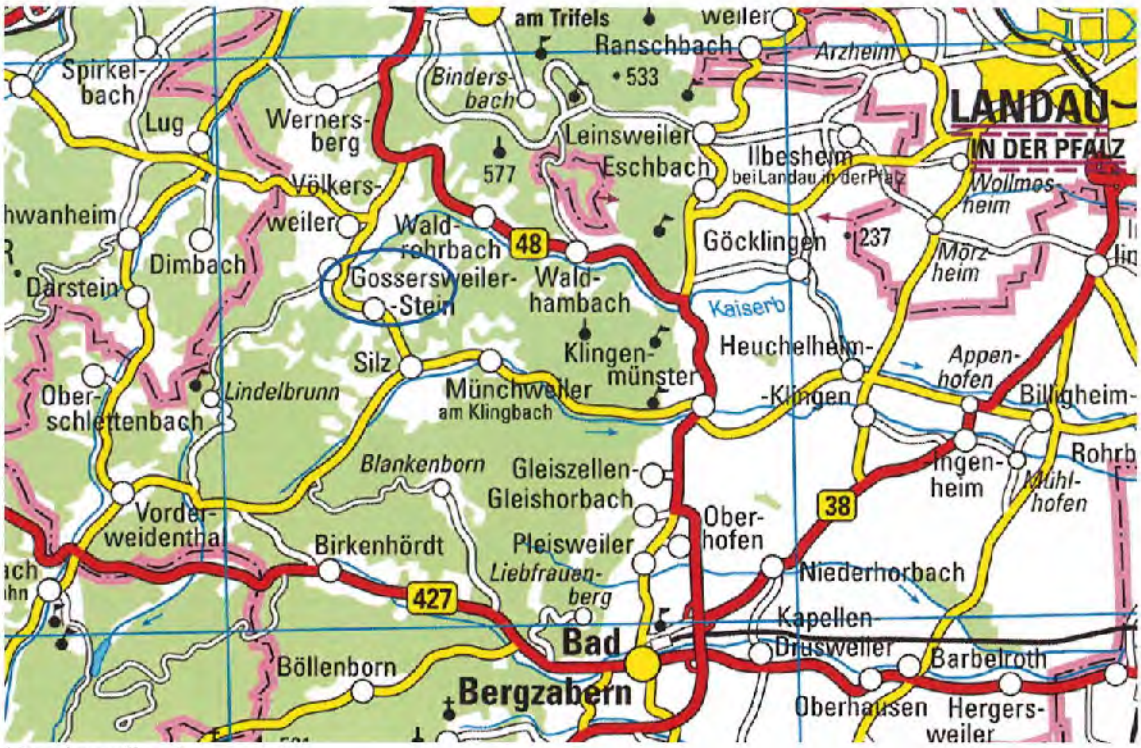
Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:
Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichen Marktdaten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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Südliche Weinstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Gossersweiler-Stein (ca. 1.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Bad Bergzabern ca. 12 km Landeshauptstadt: Mainz ca. 123 km Bundesstraßen: B 48 ca. 3 km, B 10 ca. 7 km Autobahnzufahrt: A 65 Landau-Nord ca. 22 km Bahnhof: HBF Landau ca. 20 km Flughafen: Frankfurt am Main ca. 151 km



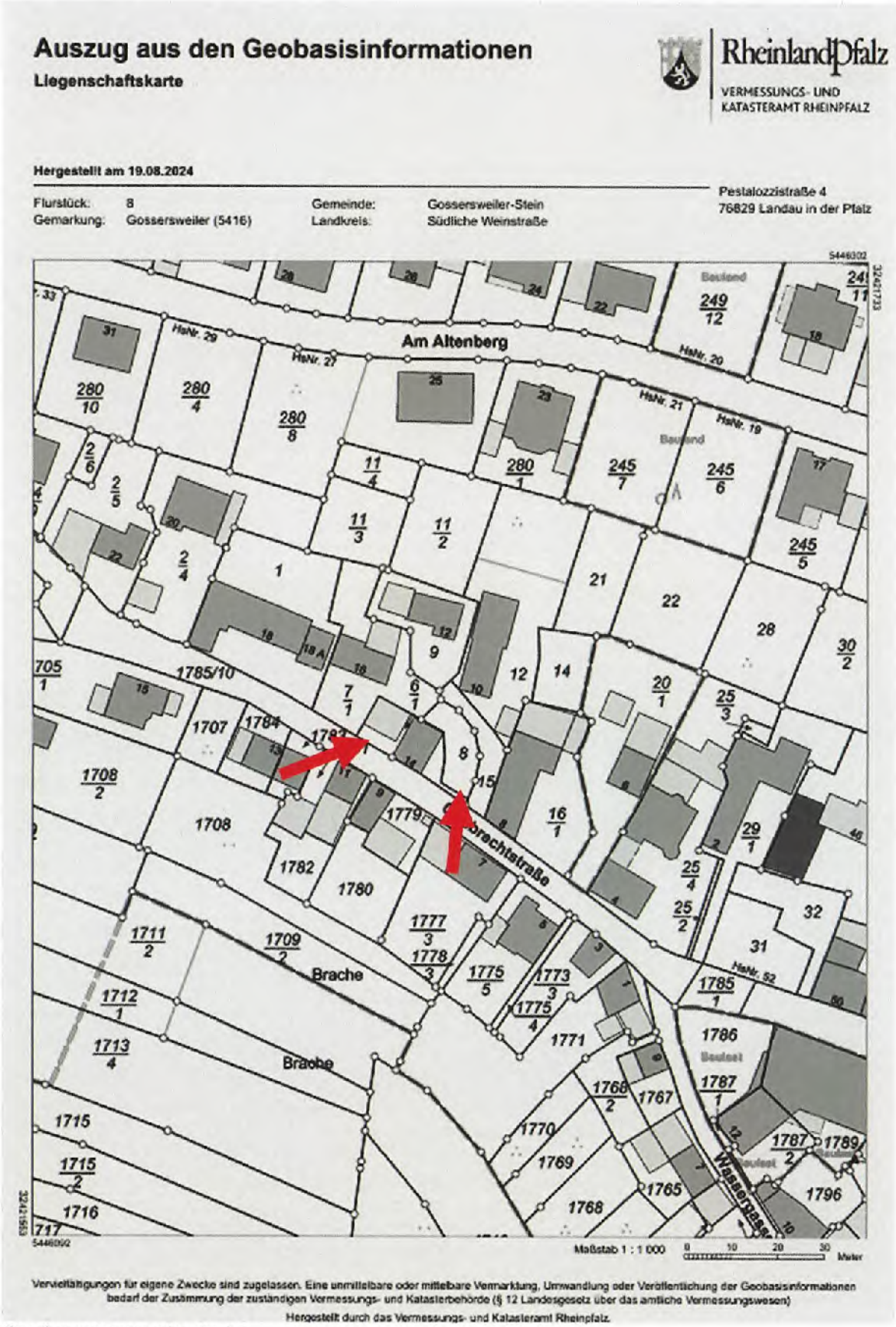
Regionalkarte

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs; Grundschule und Arzt ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 12 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1- 2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht uneben

Grundstückslage mit Markierung

2.2 Gestalt und Form



Quelle: www.vermkv.rlp.de

Flurkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
Ein tatsächlich vorhandener Schuppen auf Flurstück Nr. 8 ist hier nicht eingezeichnet.

Markierung Flurstück 6

Markierung Flurstück 8

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchfahrtsstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Nicht besichtigt, vermutlich elektrischer Strom, Wasser etc. aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Teils mit Grenzbebauung eingefriedet durch Hecken, Zaun, Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.08.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.08.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Waldrohrbach, Blatt 179 für lfd. Nr. 6, 7 folgende Eintragungen: Pos. 1 für lfd. Nr. 6, 7: Lebenslängliches und unentgeltliches Nießbrauchrecht... Pos. 2 für lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Durchgangs- und Benützungsrecht... Pos. 3 für lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Durchgangs- und Benützungsrecht... Pos. 4 für lfd. Nr. 6, 7: Nacherbfolge... Pos. 5 für lfd. Nr. 6, 7: 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 sind und nach Befragung des Austraggebers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Lt. telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 23.09.2024 sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Nach Einsicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmäler besteht kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung soweit möglich geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Schuppen bebaut
Das Objekt ist augenscheinlich leerstehend und vermutlich (nicht besichtigt) unbewohnbar.

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.

3.2 Einfamilienhaus mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (siehe Fotos)

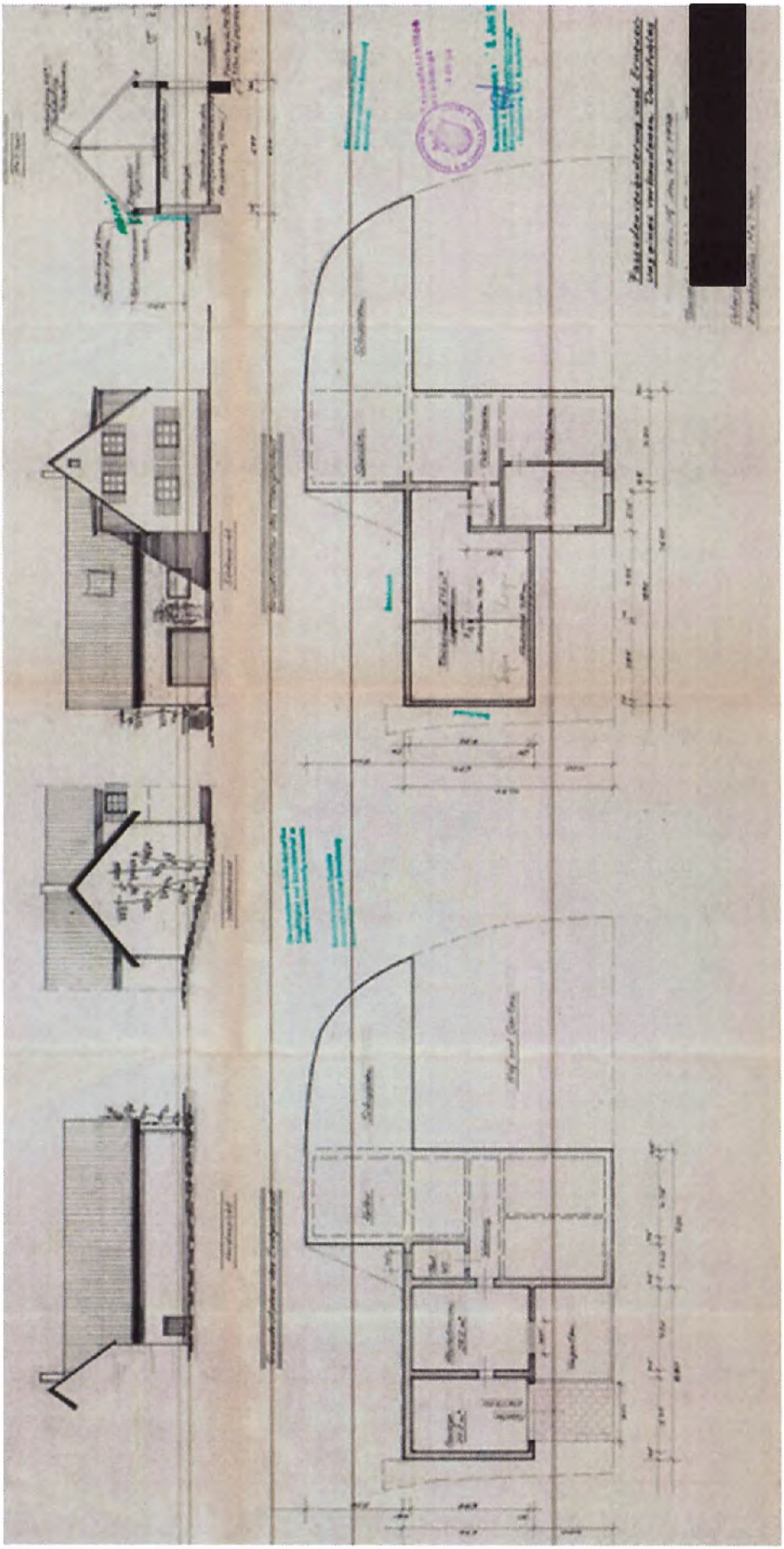
Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Anbau; eingeschossig; unterkellert / oder teilunterkellert; (nicht bekannt, nicht besichtigt) Satteldach
Baujahr:	1950 (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1950)
Modernisierung:	Erweiterung um 1978
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der Ausstattung wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H (ungenügend) geschätzt.
Außenansicht:	Siehe Fotos

Hinweis: Das Objekt wurde offensichtlich nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet und ist aktuell abrisswürdig.

Hinweis: Vermutlich ist die Fassadenverkleidung Asbestbelastet.

Hinweis: Es war am Ortstermin kein Zugang zur Haustür möglich.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	unbekannt
Geschossdecken:	Massivdecke oder Holzbalken
Treppen:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	unbekannt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Sattel- oder Giebeldach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	unbekannt
Abwasserinstallationen:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Innenansicht

Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei stark eingeschränkt in Augenschein genommen werden. Die nachfolgende Beschreibung ist daher unvollständig. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit nicht besteht.

Fenster:	Fenster aus Holz und Kunststoff mit und ohne Isolierverglasung
Grundrissgestaltung:	siehe Grundriss

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	unbekannt
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der Gebäude ist augenscheinlich schlecht (nicht besichtigt). Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau, Schäden und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

ggf. Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung, Schuppe (ebenfalls baufällig/veraltet)

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die
Verkehrswerte für die mit einem
Einfamilienhaus mit Anbau bebauten Grundstücke in
76857 Gossersweiler-Stein, Goßbrechtstraße 14 zum
Wertermittlungsstichtag 09.09.2024
ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	179	6
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Gossersweiler	6	210 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	179	7
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Gossersweiler	8	140 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Spannungsfeld zwischen Abriss oder Kernsanierung, umfassender Sanierung mit Modernisierung. Ob dem Gebäude noch ein positiver Sachwert zuzuordnen ist, ist aufgrund der augenscheinlichen Aufnahme (keine Innenbesichtigung) fraglich. 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 2ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.
Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.
Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.
Dazu zählen:

- 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 selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

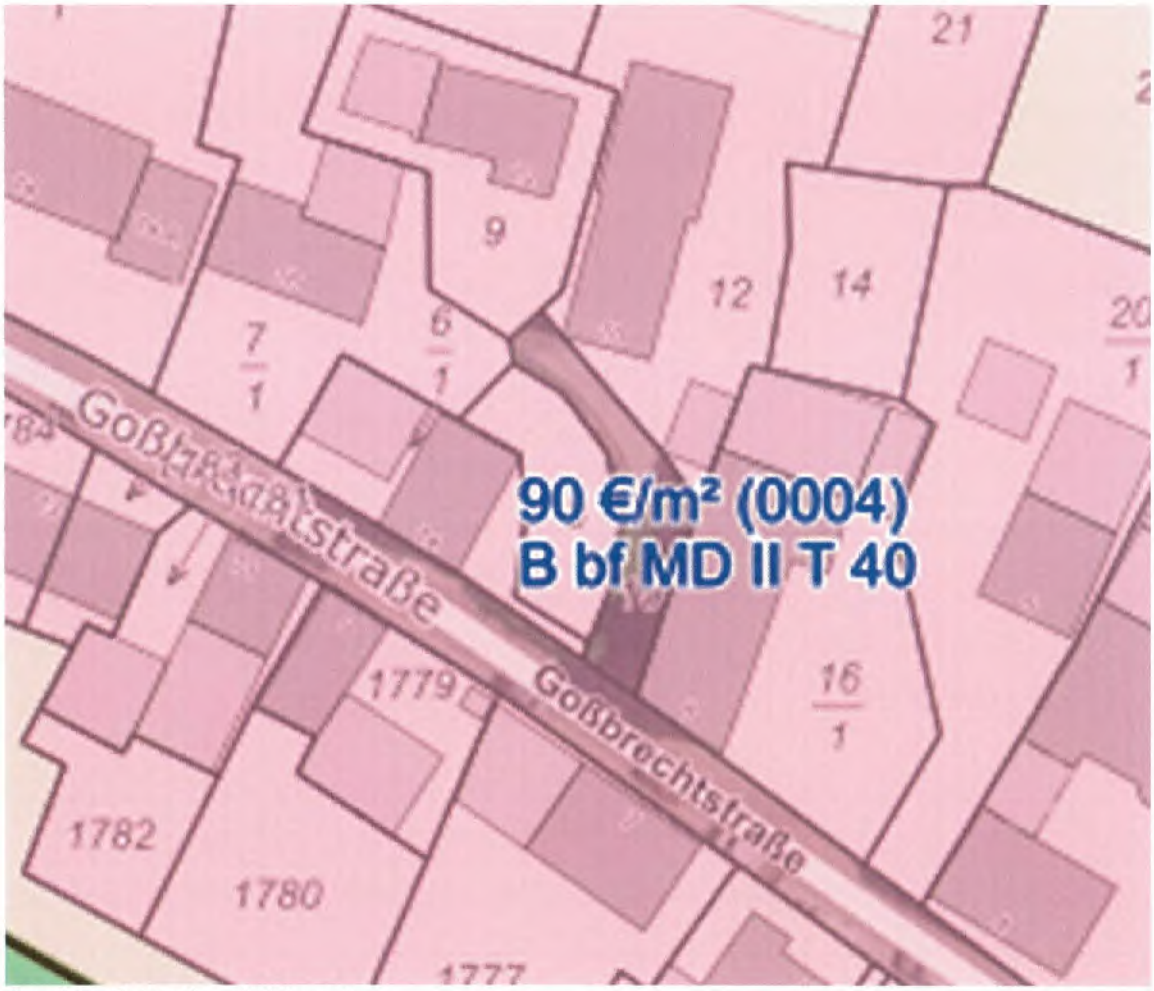
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	350 m²



Auskunft Bodenrichtwert

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 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)	**=**	**90,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.09.2024	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	90,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	350	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	I	×	1,00	
Tiefe (m)	40		×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**90,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**90,00 €/m²**	
Fläche	×	350 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	31.500,00 € **rd. 31.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 insgesamt **31.500,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.5 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit** Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** (€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Anbau	Wohnen (aktuell nur als Lagerfläche)	ca.105,00		1,00	105,00	1.260,00
	Garage / Lager		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe		ca. 105,00	1,00		125,00	1.500,00

Das Objekt wurde nur eingeschränkt von Außen besichtigt. Das Objekt ist mit hoher Wahrscheinlichkeit in dem vorgefundenen Zustand nicht nachhaltig vermietbar bzw. nutzbar. Es wird ein einfacher Mietansatz (hier Lagerflächen) unterstellt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**1.500,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**50,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**750,00 €**
jährlicher Reinertrag	=	**750,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,50 %** von **31.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**787,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**-37,50 €**

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung. Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.
Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

	Bodenwert des freigelegten Grundstücks
–	Freilegungskosten
+	Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
=	Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert		**31.500,00 €**
Freilegungskosten/-erlöse insg.	**+/-**	**0,00 €**
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	**=**	**31.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		**31.500,00 €**

Marktanpassungsfaktor	×	**1,00**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	**31.500,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**7.500,00 €**
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		**24.000,00 €**
	rd.	**24.000,00 €**

Freilegungskosten/-erlöse insg.

Die Grundstücke konnten am Ortstermin nur sehr eingeschränkt und von außen besichtigt werden. Augenscheinlich steht das Gebäude bereits längere Zeit leer. Dachziegel, Regenrinne sind verschoben/fehlen und Putzabplatzungen etc. waren ersichtlich (div. Feuchteschäden). Nahezu alle Gewerke erscheinen überaltert oder schadhaft. Es ist davon auszugehen, dass sich das Gebäude im Spannungsfeld zwischen Abriss und umfassender Modernisierung/Kernsanierung befindet. Ob potenzielle Kaufinteressenten die Bausubstanz noch nutzen werden (positiver Sachwert) oder Freilegungskosten einplanen (negativer Sachwert) ist fraglich, weshalb hier auf einen Kostenansatz verzichtet wird. Der nachfolgend unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigte Abschlag ist nur für die notwendigsten (substanzerhaltenden) Reparaturen mit Risikoabschlag ausreichend. Es ist einem potenziellen Kaufinteressenten zwingend zu empfehlen, sich mit den vorstehenden Besonderheiten weiter auseinanderzusetzen, um ergänzend zu diesem Gutachten eine eigene, den individuellen Bedürfnissen angepassten Kostenkalkulation zu erstellen. Ergänzend zum Kaufpreis/Gutachten sind weitere erhebliche Folgekosten mitzuberücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstückmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten		-7.500,00 €
• erheblicher Unterhaltungsstau, Risiko und fehlende Innenbesichtigung	-7.500,00 €	
Summe		-7.500,00 €

4.5.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; 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 €/m² 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.

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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Die GND beträgt 80 Jahre.

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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau

Das (unbekannt, gemäß Schätzung vor 1950) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich nicht ordentlich instandgesetzt und bewirtschaftet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 74 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert und nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet" ergibt sich für das Gebäude nach sachverständiger Berücksichtigung eine (modifizierte / geminderte) Restnutzungsdauer von rd. 4 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5 Verkehrswerte

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

Der **Ertragswert** (für das Gesamtgrundstück Flurstück 6 und 8) wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **24.000,00 €** ermittelt.

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück Nummer 6 und dem Flurstück Nummer 8. Diese bilden eine wirtschaftliche Einheit. In der zeitnahen Immobilienpraxis würde der Eigentümer normalerweise ein Gesamtangebot am Markt platzieren, welches den Wert der Summe der beiden Flurstücke hätte. Lediglich zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren wird das Bewertungsgrundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, nachfolgend fiktiv getrennt.

Die **Verkehrswerte** für die mit einem
Einfamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück in
76857 Gossersweiler-Stein, Goßbrechtstraße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	179	6
Gemarkung	Flurstück	
Gossersweiler	6	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	179	7
Gemarkung	Flurstück	
Gossersweiler	8	

werden zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 mit rd.

BV / Flurstück:	Grundstücksgröße	Verkehrswert gerundet
lfd. Nr. 6 / 6	210 m²	14.400,00 €
lfd. Nr. 7 / 8	140 m²	9.600,00 €
Summe:	**350 m²**	**24.000,00 €**

geschätzt.

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

Neustadt an der Weinstraße, den 26. September 2024

Georgios Eglentzes
Diplom-Volkswirt

6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.08.2024 vor.

Grundbuch von Waldrohrbach, Blatt 179 für lfd. Nr. 6, 7:

Pos. 1 für lfd. Nr. 6, 7:
Lebenslängliches und unentgeltliches Nießbrauchrecht...
Der Wert der Last Position 1 wird mit 0,00 € geschätzt.

Pos. 2 für lfd. Nr. 6:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Durchgangs- und Benützungsrecht...
Der Wert der Last Position 2 wird mit 0,00 € geschätzt.

Pos. 3 für lfd. Nr. 6:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Durchgangs- und Benützungsrecht...
Der Wert der Last Position 3 wird mit 0,00 € geschätzt.

Pos. 4 für lfd. Nr. 6, 7:
Nacherbfolge...
Pos. 5 für lfd. Nr. 6, 7:
Zwangsversteigerungsvermerk...
Die Positionen 4 und 5 sind in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.
Der Wert der Last Positionen 4 und 5 wird mit 0,00 € geschätzt.

Anmerkung:
Es wird unterstellt, dass die / der Nießbrauchberechtigte und die/der Berechtigte der persönlichen Dienstbarkeit sowie des Durchgangs- und Benützungsrecht verstorben ist. Somit sind die Eintragungen in Abt. II nicht wertrelevant. Ggf. werden sie von einem Käufer akzeptiert. Es empfiehlt sich diesbezüglich sich zusätzlich zu informieren und dies bei einem Kauf zu berücksichtigen.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024

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

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

[ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen

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

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