

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!**

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Sachverständige für Bauschäden und Instandsetzungsplanung, zertifiziert durch die Hochschule Kaiserslautern ZB 2004-08-26

Stephanie Ebert-Glimm · Salzbachstraße 18 · 66969 Lemberg

Amtsgericht Pirmasens

Bahnhofstr. 22-26  
66953 Pirmasens

Datum: 20.02.2024  
Az.: 1 K 26/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück**  
in 66999 Hinterweidenthal, Hauptstraße 96



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
14.12.2022 ermittelt mit rd.

**166.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Kurzfassung des Gutachtens**

<b>Objekt</b>	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück in 66999 Hinterweidenthal, Hauptstraße 96, bebaut mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus, einer Scheune, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude zur Tierhaltung
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Wertermittlung in der Zwangsversteigerung
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	Grundbuch von Hinterweidenthal, Blatt 644 Gemarkung Hinterweidenthal Flurstück Nr.: 981/4 Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 96 zu 1151 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudeanzahl</b>	3 Gebäude
<b>Baujahr des Gebäudes</b>	Unbekannt, ca. 1948 Wiederaufbau
<b>Gebäudekurzbeschreibung</b>	Ein- bis Zweifamilienhaus, 2-geschossig, unterkellert, ausgebaut- tes Satteldach. Massive Sandsteinscheune mit Satteldach, einsturzgefährdet Massive Doppelgarage mit Flachdach
<b>Wertermittlungs-/Qualitätsstich- tag</b>	02.02.2024
<b>Ortstermin</b>	02.02.2024
<b>Bodenwert (relativ) Bauland</b>	73,45 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert (relativ) Gartenland</b>	15,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert (absolut) Bauland</b>	51.400,00 €
<b>Bodenwert (absolut) Gartenland</b>	6.765,00 €
<b>Bodenwert gesamt</b>	58.165,00 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-42.500 EUR
<b>Restnutzungsdauer</b>	31 Jahre
<b>Ertragswert</b>	168.000,00 EUR
<b>Sachwert</b>	166.000,00 EUR
<b>Verkehrswert</b>	<b>166.000,00 EUR</b>

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besondere Angaben und Feststellungen .....	6
<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 .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.5.1	Wohnungen.....	11
3.3	Nebengebäude.....	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 für den Bewertungsteilbereich „Bauland“ .....	14
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“ .....	15
4.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“ .....	15
4.6	Sachwertermittlung .....	16
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	16
4.6.3	Sachwertberechnung .....	19

4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	19
4.7	Ertragswertermittlung .....	24
4.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	24
4.7.3	Ertragswertberechnung .....	27
4.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	28
4.8	Verkehrswert .....	30
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>32</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	33
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>33</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, Scheune, Garage und Nebengebäuden
Objektadresse:	Hauptstraße 96 66999 Hinterweidenthal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hinterweidenthal, Blatt 644, laufende Nr. 21
Katasterangaben:	Gemarkung Hinterweidenthal, Flurstück 981/4, zu bewertende Fläche 1.151 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Pirmasens vom 21.12.2023, ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermin der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	02.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	02.02.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 02.02.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 17.01.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte von Innen und Außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer Frau Stephanie Ebert-Glimm, Sachverständige
Eigentümer:	Da das Gutachten im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für die Veröffentlichung durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen. Zur Wahrung der Anforderungen an Verkehrswertgutachten sind die vorliegenden Ausführungen durch einen Annex zum Gutachten ergänzt, der die Anlagen mit personenbezogenen Angaben umfasst und nur dem Gericht vorliegt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2023</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen</li><li>• Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022</li><li>• Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen</li><li>• Luftaufnahme</li></ul>



### 1.3 Besondere Angaben und Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten:	Besteht nicht
Verwalter:	Keine Verwaltung
Mieter oder Pächter:	Keine, das Objekt ist eigengenutzt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Besteht nicht
Gewerbebetrieb.:	Ist keiner vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Keine vorhanden
Energieausweis:	Liegt nicht vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Südwestpfalz Der Landkreis Südwestpfalz liegt im südwestlichen Teil des Landes Rheinland-Pfalz, zentral zwischen den Ballungsräumen Ludwigshafen/Mannheim, Karlsruhe und Saarbrücken. Sitz der Kreisverwaltung SWP in Pirmasens
Ort und Einwohnerzahl:	Hinterweidenthal (ca. 1.500 Einwohner)
Einwohnerentwicklung:	stagnierende Bevölkerungsentwicklung;
Wirtschafts- und Branchenstruktur:	unterdurchschnittliche Entwicklungs- und Wachstumstendenzen.
Arbeitslosenquote:	sinkende Arbeitsplatzentwicklung in den letzten Jahren.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pirmasens, Landau, Karlsruhe  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz  <u>Bundesstraßen:</u> B 10, B 427  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 bei Landau  <u>Bahnhof:</u> am Ortsrand gelegen  <u>Flughafen:</u> Frankfurt (Hahn), Saarbrücken

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Ortskern von Hinterweidenthal gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs in den Nachbarorten Dahn, Hauenstein; Grundschule und Ärzte im Ort; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung Verbandsgemeindeverwaltung in Hauenstein; einfache Wohnlage; mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, II-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 21,5 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 60 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1151,00 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Übertiefe Die Grundstückseinzäunung vor Ort entspricht im hinteren Grundstücksbereich nicht dem tatsächlichen Grenzverlauf.
-------------------	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Bundesstraße) 427; Straße mit starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden Parkmöglichkeit besteht auf dem Grundstück
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtige Fläche liegen nicht vor.
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:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Hinterweidenthal, Blatt 644 keine wertbeeinflussende Eintragung.

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 nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Da kein Verdacht hinsichtlich evtl. bestehender Baulasten besteht, wurde eine gebührenpflichtige Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nicht eingeholt.

Denkmalschutz:

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

### 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 Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Der Bauaufsichtsbehörde lagen keine Planunterlagen vor.

Die Verbandsgemeindeverwaltung Hauenstein lagen Pläne einer Wohnhauserweiterung von 1985 vor.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

## 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.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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 als Einfamilienhaus errichtete Gebäude ist als Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Das Scheunengebäude befindet sich im Anschluss an das Wohnhaus im rückwertigen Grundstücksbereich. Die Bebauung reicht von der nördlichen bis zur südlichen Grundstücksgrenze.

An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Doppelgarage als Grenzbebauung errichtet.

Das Objekt ist eigengenutzt.

## 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus;  
zweigeschossig;  
unterkellert;  
überwiegend ausgebautes Dachgeschoss;

	freistehend
Baujahr:	ca. 1920, Wiederaufbau ca. 1947
Modernisierung:	2012 Einbau einer neuen Holzheizung mit Pufferspeicher, einschließlich Verrohrung und Einbau neuer Heizkörper Die Heizung liegt außerhalb des Wohngebäudes, in der Scheune 2012 Erneuerung der Dacheindeckung mit Tonziegeln und Aufsparrendämmung
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Dachraum (Spitzboden) ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und weiß gestrichen; Sockel gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

4 Kellerräume, tlw. Boden aus gestampfter Erde

#### Erdgeschoss:

Hauseingangstür mit Windfang und G-WC,  
Flur mit Treppenhaus, Küche, Bad (ohne WC), Wohnzimmer und Schlafzimmer

#### Dachgeschoss:

Esszimmer, Küche, Wohnzimmer  
Schlafzimmer und Bad über das Treppenhaus erschlossen

#### Spitzboden:

nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich bauzeittypisches Streifenfundament, Bruchstein oder Beton
Keller:	Außenwände Bruchsteinmauerwerk, Innenwände Ziegelmauerwerk, nur teilweise verputzt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Trägerkappendecke im Kellergeschoss
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton

	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Treppe mit 5 Stufen mit Kunststein, einseitiges Geländer, Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Schleppgaube  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachraum (Spitzboden) begehbar (besitzt Ausbaupotenzial)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen überwiegend aus Zinkrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Zählerschrank veraltet
Heizung:	errichtet im Scheunengebäude mit Außenedelstahlkamin Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Holz), Baujahr ca. 2012; Pufferspeicher 800 l und 2x750 l; Brenner 30 kW (Nennwärmeleistung); Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnungen

Bodenbeläge	vermutlich schwimmender Estrich, darauf PVC, Linoleum, Fliesen
Wandbekleidungen	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen in den Bädern deckenhoeh G-WC Wände verputzt in den Küchen Fliesen an Objektwand,
Deckenbekleidungen	überwiegend Holzvertäfelungen, Nut- und Feder
Fenster	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; 1981 eingebaut

	Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Kunststein
Türen	<u>Eingangstür:</u> braune Holztür mit Lichtausschnitt Nebentür zum Hof Alutür  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, im DG teilweise erneuert
Sanitäre Installation	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz; <u>WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität  <u>Bad im Erdgeschoss:</u> 1 Eckdusche, (bodengleich), 1 Waschbecken; WC im Bereich Windfang, über Treppenhaus  <u>Bad im Obergeschoss:</u> 1 eingebaute Eckdusche, 1 WC, 1 Waschbecken gute Wasser- und Abwasserinstallation
besondere Einrichtungen	keine vorhanden
Küchenausstattung	nicht in der Wertermittlung enthalten
Baumängel, Bauschäden und Unterhaltungsbesonderheiten	keine wesentlichen erkennbar; leichter Unterhaltungsstau beim Innenausbau geringe Feuchtigkeit in der Außenwand im Bereich der Nebeneingangstür Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Grundrissgestaltung	zweckmäßig Nutzung als 2-Familienwohnhaus nur mit Umbaumaßnahmen möglich
wirtschaftliche Wertminderungen	"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

### 3.3 Nebengebäude

Garage (Doppelgarage, massiv); mit Flachdach  
 Scheune: aus Sandsteinmauerwerk, Dacheindeckung Tonziegel,  
 Die Scheune weist erhebliche Risse im Außenmauerwerk auf, Teile der Außenwand wölben sich nach außen.  
 Die Scheune ist stark einsturzgefährdet. Ein Rückbau bzw. Sicherungsmaßnahmen sind unverzüglich durchzuführen.  
 Holznebengebäude zur Tierhaltung (ohne Wert)

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung mit Granitpflaster, Einfriedung (Mauer, Zaun) tlw. beschädigt. Wenig Anpflanzungen.  
 Hoftor aus Metall.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 66999 Hinterweidenthal, Hauptstraße 96 zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Hinterweidenthal	644		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hinterweidenthal		981/4	1.151 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bauland	Einfamilienhaus	700 m <sup>2</sup>
Garten	Garten	451 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.151 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 für den Bewertungsteilbereich „Bauland“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.151 m² Bewertungsteilbereich = 700 m²

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 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>65,00 €/m²</b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.02.2024	× 1,13	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	73,45 €/m²
Fläche (m²)	700	700	× 1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	II	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
Zuschnitt	unregelmäßig	lageüblich	×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>73,45 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>73,45 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	700 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	51.415,00 €	
			<b>rd. 51.400,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 insgesamt **51.400,00 €**.

#### 4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>				Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		=	frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.02.2024	×	1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	15,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.151	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	451 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	6.765,00 €	
			<b>rd. 6.765,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 insgesamt **6.765,00 €**.

#### 4.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Garten“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl.

vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Garten“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>6.765,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“</b>	<b>=</b>	<b>6.765,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“</b>	<b>=</b>	<b>6.765,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“</b>	<b>=</b>	<b>6.765,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.765,00 €</b>

## 4.6 Sachwertermittlung

### 4.6.1 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 Wertermittlungstichtag 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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig 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).

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (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 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.

### **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. Ausbauschlag) 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.

#### 4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	736,00 €/m² BGF	pau- schale Wert- schätzung	pau- schale Wert- schätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	285,92 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	210.437,12 €		
Baupreisindex (BPI) 02.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	376.892,88 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	376.892,88 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre		
• prozentual		61,25 %		
• Faktor	x	0,3875		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	146.045,99 €	5.000,00 €	0,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		151.045,99 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.531,38 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	155.577,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	206.977,37 €
Sachwertfaktor	x	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	202.837,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	42.500,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	160.337,82 €
	rd.	160.000,00 €

#### 4.6.4 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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,2	0,8			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,8	0,2		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,2		0,8		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5			
insgesamt	100,0 %	30,0 %	36,6 %	33,4 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
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 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge

Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

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	90,0	652,50
3	835,00	10,0	83,50
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			736,00
gewogener Standard = 2,1			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 736,00 €/m² BGF  
 rd. 736,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (151.045,99 €)	4.531,38 €
Summe	4.531,38 €

### 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 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 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1947 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 7,5 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Summe		7,5	0,0	

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer

Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1947 = 77 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 77 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 31 Jahre =) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 49 Jahren =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

### 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.

### 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.
Unterhaltungsbesonderheiten		-42.500,00 €
• Teilabbruch Scheune (Teilweise Handarbeit) 800 m³x 45,00 €/m³	-36.000,00 €	



• Aufbau Dach auf Heizungsraum	-3.000,00 €	
• Entsorgungskosten ohne Schadstoffe	-5.000,00 €	
• Verkauf Abbruchsteine	1.500,00 €	
Summe		-42.500,00 €

## 4.7 Ertragswertermittlung

### 4.7.1 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.

### 4.7.2 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 Unterhaltungsstaus 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!

### 4.7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	1. OG	58,42		6,80	397,26	4.767,12
		EG	56,72		6,80	385,70	4.628,40
Garage		Garage		2,00	35,00	70,00	840,00
Scheune		Lager		50,00	50,00	50,00	600,00
Summe			115,14	52,00		902,96	10.835,52

Mieteinnahmen werden keine erzielt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>10.835,52 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.236,64 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 8.598,88 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>2,60 % von 51.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>1.336,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.262,48 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>21,105</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 153.274,64 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 51.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	<b>= 204.674,64 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 204.674,64 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 42.500,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	<b>= 162.174,64 €</b>
	<b>rd. 162.000,00 €</b>

#### 4.7.4 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.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 40,00 €	80,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten	----	13,80 €/m <sup>2</sup>	1.588,93 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		216,71 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			2.236,64 €

##### 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 bestimmt.

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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 Unterhaltungszustands 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**

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

#### 4.8 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Bauland		162.000,00 €	160.000,00 €
Garten		6.120,00 €	6.120,00 €
Summe	-----	168.120,00 €	166.120,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **166.120,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **168.120,00 €**.

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 66999 Hinterweidenthal, Hauptstraße 96

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hinterweidenthal	644	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hinterweidenthal		981/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 mit rd.

**166.000 €**

**in Worten: einhundertsechszigtausend Euro**

geschätzt.

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

Lemberg, den 20. Februar 2024

  
 Dipl. Ing. Stephanie Ebert-Glimm
 



**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 1.000.000,00 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

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBauO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Haufe: (Hrsg, Sommer/Kröll/Piehler) Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Loseblattsammlung,
- [4] IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022
- [5] Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [6] Praxis der Grundstücksbewertung (Theo Gerardy, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff (Hrsg), Loseblattsammlung 143. Ergänzung

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

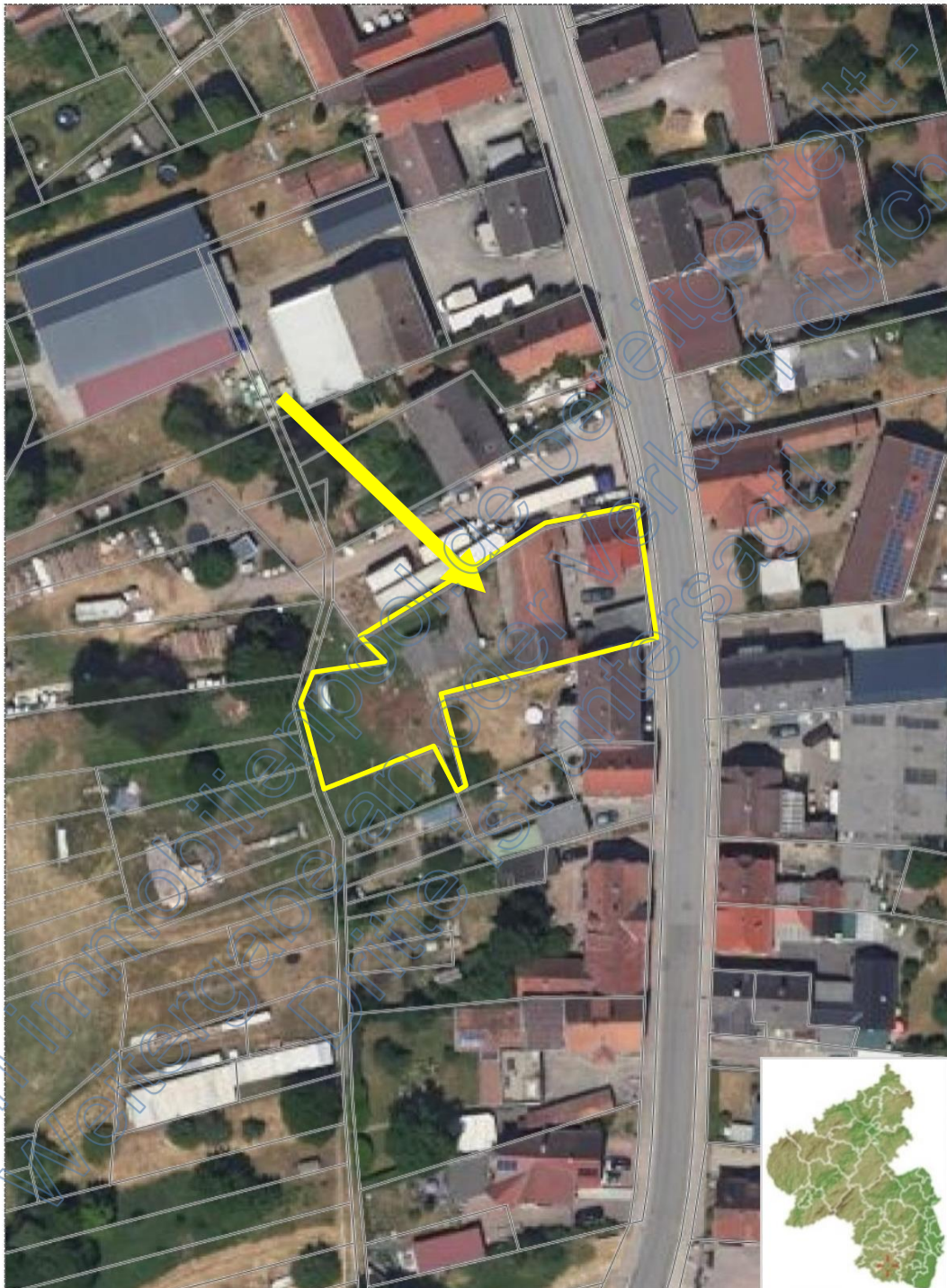
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2022
- Anlage 4: Luftaufnahme
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Berechnung Bruttogrundfläche
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Fotodokumentation

**Anlage 4:   Luftaufnahme**

Seite 1 von 1



(lizenziert über geoportal.rlp.de)



## Anlage 5: Wohnflächenberechnungen

Seite 1 von 6

### Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 96, 66999 Hinterweidenthal

Mietereinheit: Wohnung 1 OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen  
☒ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß  
☒ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig  
☐ nach DIN 283  
☐ nach DIN 277  
☐ nach WoFlV  
☐ nach II. BV

lfd. Nr.	ld. differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug (m)	Breite (m)	Putzabzug (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Schlafen	1	Nicht anzurechnende Grundflächen	1,00	0,600	0,030	0,500	0,030	0,27	1,00	-0,27	12,43	
2	Schlafen	1		1,00	3,800	0,030	3,400	0,030	12,70	1,00	12,70	12,43	
3	Wohnen	2		1,00	3,800	0,030	4,300	0,030	16,10	1,00	16,10	16,10	
4	Küche	3		1,00	3,650	0,030	1,950	0,030	6,95	1,00	6,95	6,95	
5	Essen	4		1,00	3,650	0,030	4,000	0,030	14,37	1,00	14,37	14,37	
6	Flur	5		1,00	2,100	0,030	1,400	0,030	2,84	1,00	2,84	2,84	
7	Bad	6		1,00	3,800	0,030	1,550	0,030	5,73	1,00	5,73	5,73	
Summe Wohnfläche Mietereinheit											58,42 m²		
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											115,14 m²		

**Anlage 5: Wohnflächenberechnungen**

Seite 2 von 6

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Hauptstraße 96, 66999 Hinterweidenthal  
**Mieteinheit:** Wohnung EG

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Schlafen	1	(+/-) -	1,00	0,600	0,030	0,500	0,030	0,27	1,00	-0,27	12,43	
2	Schlafen	1	#	1,00	3,800	0,030	3,400	0,030	12,70	1,00	12,70	12,43	
3	Wohnen	2	+	1,00	3,800	0,030	4,300	0,030	16,10	1,00	16,10	16,10	
4	Bad	3	+	1,00	3,650	0,030	1,950	0,030	6,95	1,00	6,95	6,95	
5	Küche	4	+	1,00	3,650	0,030	4,000	0,030	14,37	1,00	14,37	14,37	
6	Flur	5	+	1,00	2,100	0,030	1,400	0,030	2,84	1,00	2,84	2,84	
7	G-WC	6	+	1,00	1,200	0,030	1,450	0,030	1,66	1,00	1,66	1,66	
8	Windfang	7	+	1,00	1,700	0,030	1,450	0,030	2,37	1,00	2,37	2,37	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>											<b>56,72 m²</b>		
<b>Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude</b>											<b>115,14 m²</b>		



## Anlage 5: Berechnung Bruttogrundfläche

Seite 3 von 6

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NIK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen  
☐ Rohbaumaßen  
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß  
☐ Bauzeichnungen  
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Wohngebäude Grundrissebene	Flächenfaktor / (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b Bereich c	
1	Dachraum	+	1,00	8,600	a oder b	51,60		
2	DG	+	1,00	4,400	a oder b	8,14		
3	DG	+	1,00	8,540	a oder b	73,44		
4	EG	+	1,00	3,660	a oder b	5,86		
5	EG	+	1,00	8,540	a oder b	73,44		
6	KG	+	1,00	8,540	a oder b	73,44		
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>						<b>285,92</b>	<b>285,92</b>	<b>m²</b>

lfd. Nr.	Garage Grundrissebene	Flächenfaktor / (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b Bereich c	
1	EG	+	1,00	8,880	a oder b	18,65		
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>						<b>18,65</b>	<b>18,65</b>	<b>m²</b>

lfd. Nr.	Scheune Grundrissebene	Flächenfaktor / (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b Bereich c	
1	EG	+			a oder b	157,70		E01
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>						<b>157,70</b>	<b>157,70</b>	<b>m²</b>

## Anlage 5: Berechnung Bruttorauminhalt

Seite 4 von 6

### Berechnung des Brutto-Rauminhalts (BRI)

in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Scheune, Hauptstraße 96, 66999 Hinterweidenthal

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen  
☐ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß  
☒ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m²)			Raumfaktor / Sonderform	Höhe (m)	Brutto-Rauminhalt (m³)			Erläuterung
						Bereich a	Bereich b	Bereich c			Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG Heizungsraum	-	5,000	3,000	a		-15,00			1,00	4,000	-60,00		
2	EG	+			a					1,00	4,000	645,00		
3	DG	+			a		161,25			R03		320,00		
Summe											905,00			m³
Brutto-Rauminhalt (Bereich a + b) insgesamt											905,00			m³


Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Berechnung Bruttogrundfläche

Seite 5 von 6

Anlage zur Berechnung des Gebäude-Rauminhalts (Brutto-Rauminhalt)

Gebäude: Scheune, Hauptstraße 96, 66999 Hinterweidenthal

Sonderform

F02 : Viereck (unregelmäßig)	
<div><div>Nur Näherung!</div><div><math display="block">A \approx \frac{a+b+c+d}{2} \cdot x</math></div></div>	
	Viereck (unregelmäßig)
a b c d	21,680 m 19,430 m 7,570 m 8,120 m
Fläche (A) = 161,25 m²	


Anlage 5:    Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Berechnung Bruttogrundfläche

Seite 6 von 6

Anlage zur Berechnung des Gebäude-Rauminhalts (Brutto-Rauminhalt)

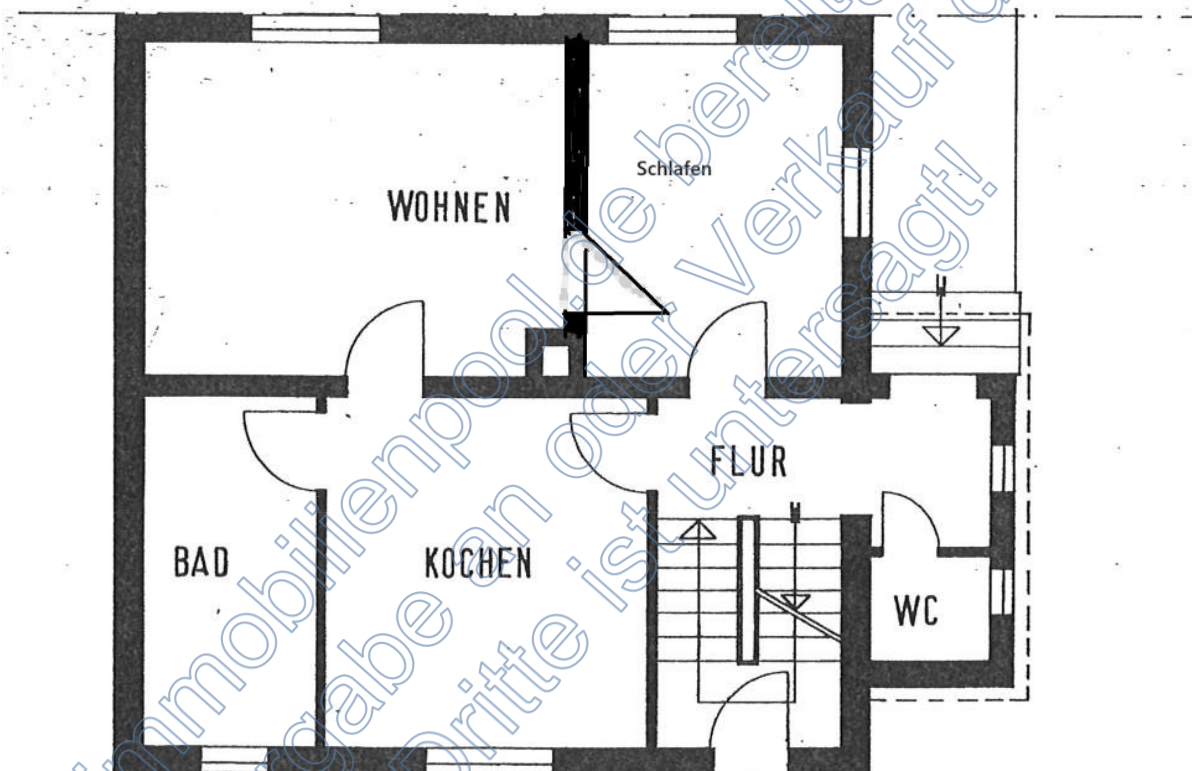
Gebäude: Scheune, Hauptstraße 96, 66999 Hinterweidenthal

Sonderform

R03 : Satteldach / Giebeldach	
	
a	8,000 m
b	20,000 m
h	4,000 m
Satteldach / Giebeldach	
Raum (V) = 320,00 m³	

**Anlage 6: Grundrisse und Schnitte**

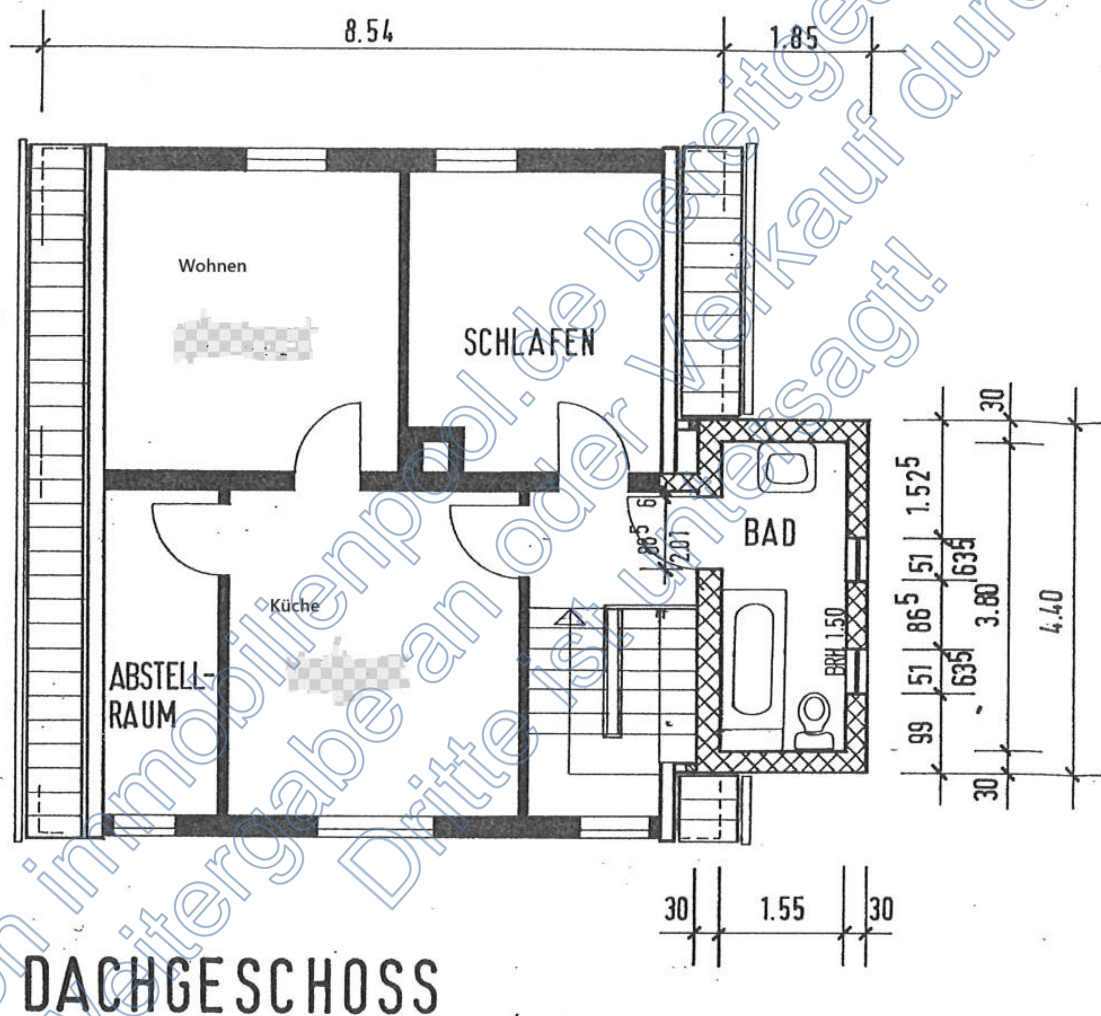
Seite 1 von 6

**ERDGESCHOSS**



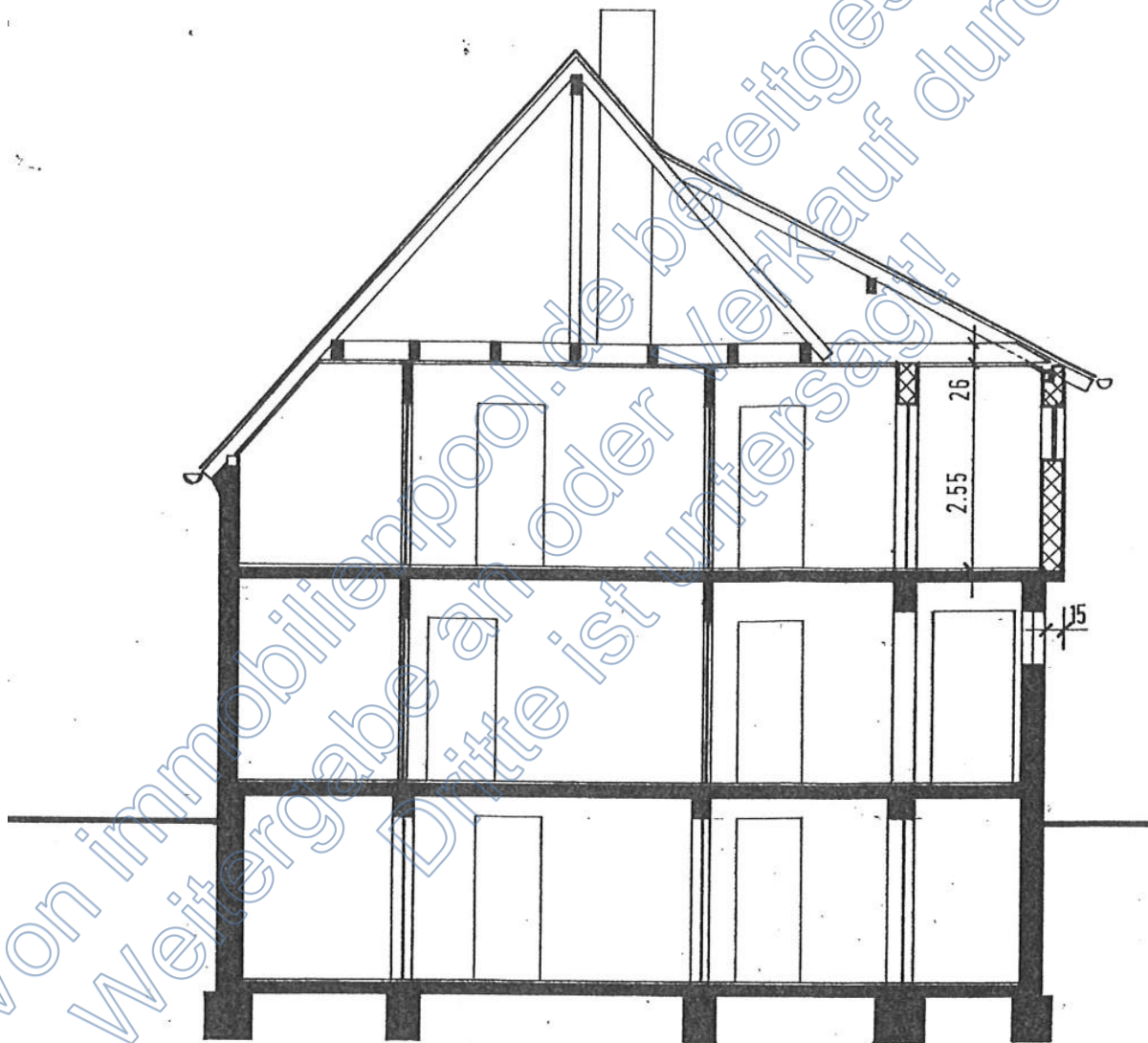
**Anlage 6: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 6



**Anlage 6: Grundrisse und Schnitte**

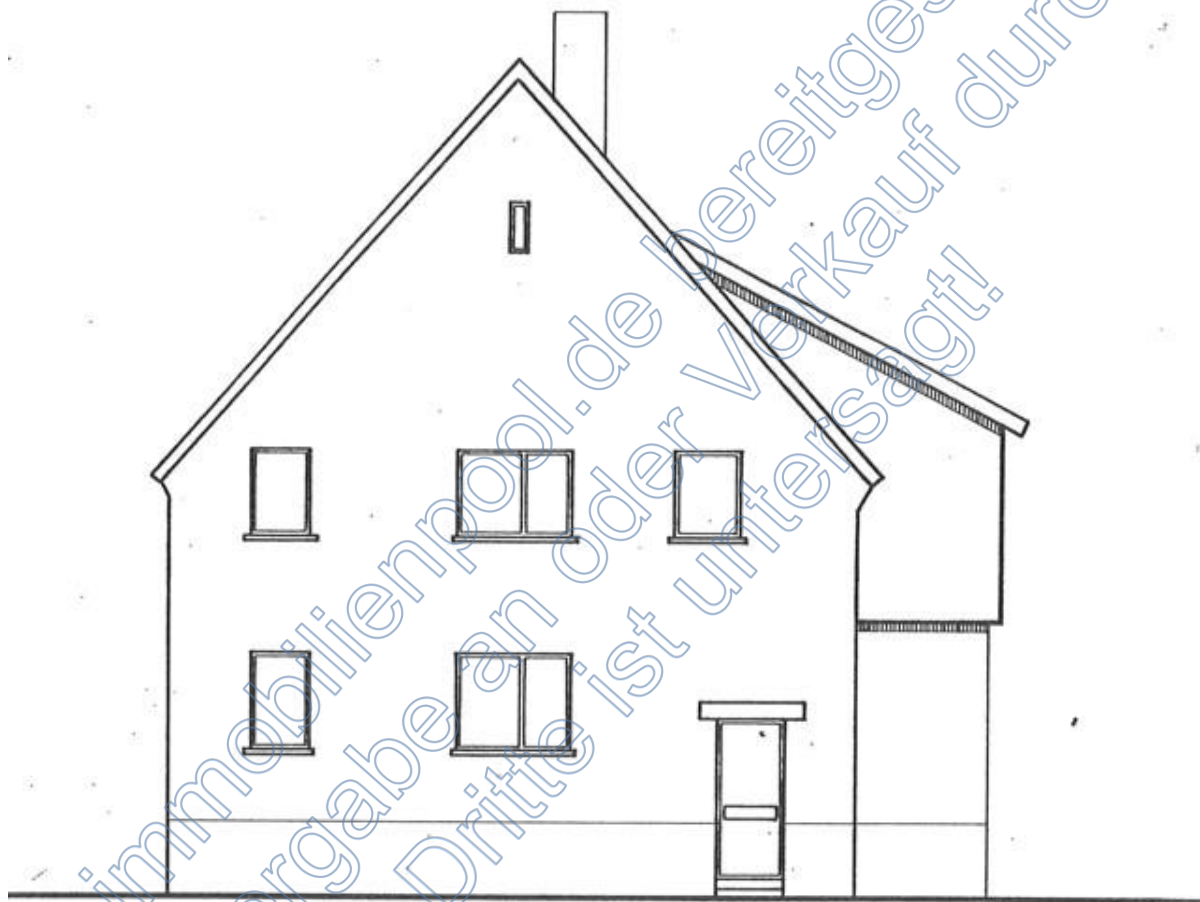
Seite 3 von 6



Schnitt

**Anlage 6: Grundrisse und Schnitte**

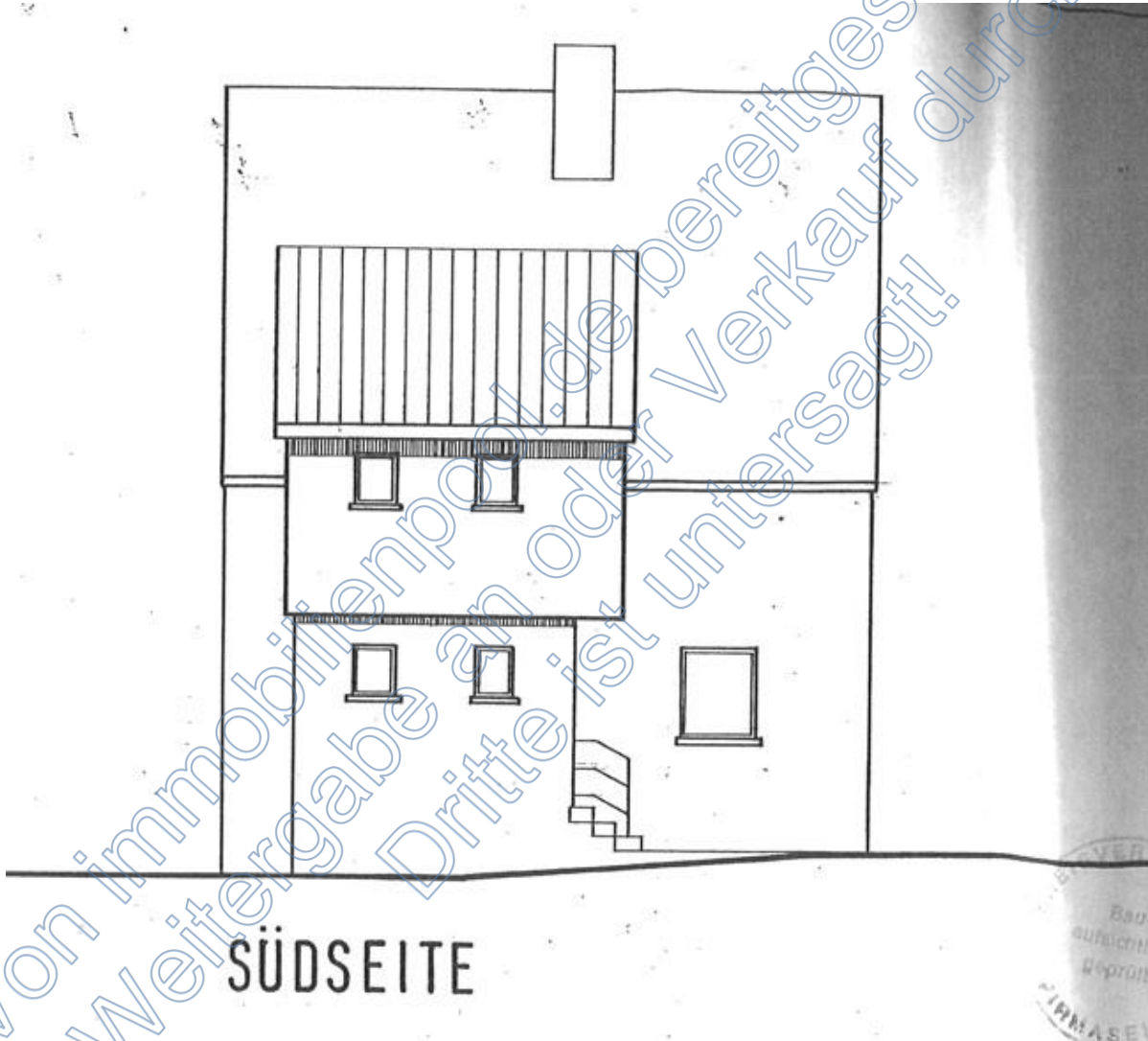
Seite 4 von 6

**WESTSEITE**

Rückansicht

**Anlage 6: Grundrisse und Schnitte**

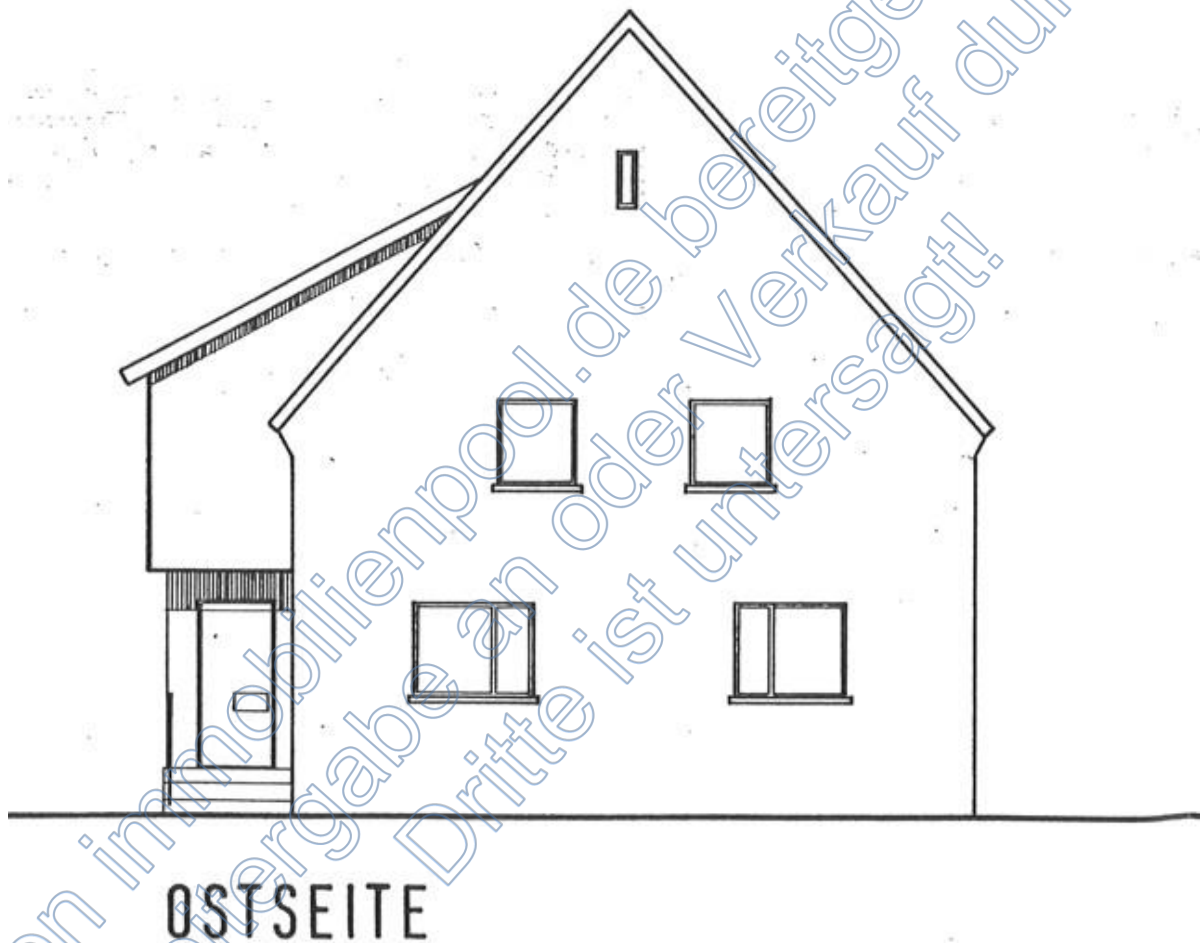
Seite 5 von 6



Seitenansicht vom Hof, Eingang

**Anlage 6: Grundrisse und Schnitte**

Seite 6 von 6



Straßenansicht



**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 1 von 11



Bild 1: Hofansicht



Bild 2: Straßenansicht

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 2 von 11



Bild 3: Blick in die Straße



Bild 4: Hinterer Grundstücksteil



## Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 3 von 11



Bild 5: Nebengebäude für Tierhaltung



Bild 6: Einsturzgefährdete Überdachung



## Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 4 von 11



Bild 7: Rückseite des einsturzgefährdeten Scheunengebäudes



Bild 8: Ausbrechende Sandsteinwand



## Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 5 von 11



Bild 9: Scheunengebäude Vorderseite, Heizungsraum



Bild 10: Holzheizung mit Pufferspeicher



## Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 6 von 11



Bild 11: Doppelgarage im Hof



Bild 12: Kellerraum des Wohngebäudes

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 7 von 11



Bild 13: Spitzboden des Wohngebäudes, begehbar



**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 8 von 11

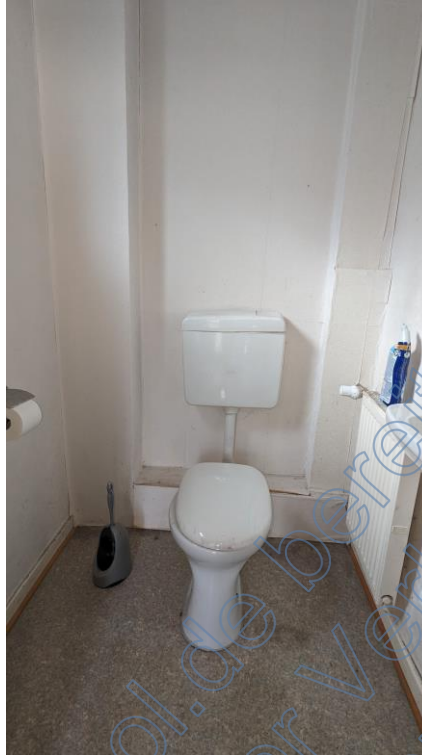


Bild 15: WC im Erdgeschoss, außerhalb der Wohnung, nur über Treppenhaus



Bild 16: Bad im Erdgeschoss, Zugang über Küche, nur Waschbecken und Dusche

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 9 von 11



Bild 17: bodengleiche Dusche



Bild 18: Obergeschoss, Küche



**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 10 von 11



Bild 20: Bad im Obergeschoss, zugänglich über Treppenhaus

## Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 11 von 11



Bild 21: Treppenhaus



Bild 22: Blick in den veralteten Zählerschrank