

Amtsgericht Landau in der Pfalz
Abt. Zwangsversteigerung
Marienring 13
76829 Landau in der Pfalz

fertiggestellt: 22.05.2023
Az.-Gericht: 1 K 29/22

Wertermittlungen-Gaitzsch
An der Pfinz 5, 76229 Karlsruhe

Thomas Gaitzsch
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten,
DIA Zert (F)
Mitglied im Gutachterausschuss Karlsruhe

Fon: 0721 / 453 8702
Fax: 0721 / 453 8703
Mobil: 0178 / 239 6024
Mail: kontakt@wertermittlungen-gaitzsch.de
Internet: www.wertermittlungen-gaitzsch.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 76865 Rohrbach, Hauptstraße 14 (Flurstück 205)**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.03.2023 ermittelt mit rd.

334.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohnhaus	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
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	ehem. Stall / Werkstatt	13
3.4	Scheune	13
3.5	Altenteil.....	14
3.6	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21



4.5	Ertragswertermittlung	34
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.3	Ertragswertberechnung	37
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	40
4.6.5	Verkehrswert	41
5	Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung	42
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
7	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Hauptstraße 14 76865 Rohrbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rohrbach, Blatt 350, lfd. Nr. 32
Katasterangaben:	Gemarkung Rohrbach, Flurstück 205 (730 m ²) Anteil am Graben Fl.Nr. 599 Hinweis: Das Flurstück 599 besteht heute nicht mehr.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 07.09.2022 (Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 1 K 29/22) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	24.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	24.03.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 24.03.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 21.02.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Objekte durchgeführt. Es konnten nicht alle Innenräume in Augenschein genommen werden.</p> <p>Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht besichtigt werden:</p> <p>gesamtes Dachgeschoss des ehem. Stall- u. Werkstattgebäudes, das Altenteilgebäude</p> <p>Hinweis</p> <p>Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. ihm zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lageplan• Grundbuchauszug vom 24.10.2022• tlw. Bauzeichnungen (Grundrisse)• ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte• Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB• planungsrechtliche Gegebenheiten• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Angaben zur Historie der Gebäude

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

An den Holzkonstruktionen der Gebäude (Dächer, Wände, Decken) wurden tlw. Spuren eines Holzschädlingsbefalls festgestellt. Es konnte nicht geklärt werden, ob weitere verdeckt liegende Holzbauteile ebenfalls betroffen sind und inwieweit allgemein ein aktueller Befall vorhanden ist. Der Bewertung wird unterstellt, dass die Konstruktionen in ihrer Funktion nicht derart beeinträchtigt sind, dass die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Evtl. Sanierungs- bzw. Sicherungsarbeiten wurden nur sehr pauschal berücksichtigt. Eine abschließende Beurteilung kann nur durch einen Bauschadensgutachter erfolgen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Südliche Weinstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Rohrbach (ca. 1.750 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Landau (ca. 10 km), Germersheim (ca. 22 km), Wörth (ca. 18 km), Karlsruhe (ca. 30 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 115 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 38 (ca. 5 km), B 427 (ca. 5 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 (ca. 6 km) <u>Bahnhof:</u> Rohrbach

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im westlichen Ortsgebiet gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) beträgt ca. 750 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof), Verwaltung (Ortsverwaltung) in fußläufiger Entfernung in begrenztem Umfang im Ort bzw. in größeren Orten der Umgebung; eher mittlere Wohn- und Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene und geschlossene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	ziemlich eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Breite:</u> ca. 17 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 43 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 730 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform;
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsverbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße, L 493); Straße mit ziemlich regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster; Parkstreifen tlw. vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	überwiegend einseitige Grenzbebauung der Gebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen dem Sachverständigen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.10.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rohrbach, Blatt 350 für lfd. Nr. 32 der Grundstücke folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
---------------------------------------	---

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind.
Diesbezüglich wurden 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: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Baurechtsbehörde mündlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde handelt es sich bei dem Anwesen um ein Kulturdenkmal, dass in der Denkmalliste mit folgendem Text eingetragen ist:
“Dreiseitenhof, gegenüber der Kirche gelegen. Das Wohnhaus mit Stichbogenfenstern, Mitte 19. Jhd., ebenso die massive Fassade des im Kern älteren, im Übrigen aus Fachwerk bestehenden giebelständigen Nebengebäudes. Die barocke Fachwerkscheune unter Krüppelwalmdach. 18. Jhd., wohl in schlechtem baulichem Zustand.”
Alle Maßnahmen im Außen- und Innenbereich der gesamten Hofanlage sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen bzw. bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Lt. § 29 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz können Maßnahmen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Rahmen der verfügbaren Mittel gefördert werden. Für denkmalbedingte Sanierungskosten (denkmalbedingte Mehraufwendungen) können Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln, entsprechend der jeweiligen Haushaltslage, beantragt werden (siehe Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur: Zuwendungen des Landes Rheinland-Pfalz zur Erhaltung von nicht staatlichen Kulturdenkmälern; sowie das Merkblatt der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Zuwendungen aus Mitteln der Denkmalpflege). Die nicht durch Zuschüsse abgedeckten Sanierungskosten, die zum Erhalt des Baudenkmals erforderlich sind, können ggf. entsprechend Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich geltend gemacht werden (siehe auch Gemeinsame Bekanntmachung des Ministeriums für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur und des Ministeriums der Finanzen zu Steuervergünstigung für Baudenkmale: Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 101 und 11b des Einkommensteuergesetzes).

Das ehem. Stall- u. Werkstattgebäude und besonders die Scheune und das Altenteilgebäude befinden sich insgesamt in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass der Bestand dieser Gebäude überwiegend fundamental gefährdet ist. Reparaturen wurden in den letzten Jahrzehnten, wenn überhaupt, nur

zu Denkmalschutz:

zur provisorischen Sicherung vorgenommen. Bezüglich des Weiteren Bestandes dieser Gebäude dürften relativ kurz- bis mittelfristig Entscheidungen über mögliche Sanierungen oder ggf. über genehmigungsfähige (Teil-)Abbrüche anstehen.

Eine Erhaltung der Gebäudesubstanz ist nur über wirtschaftlich tragbare und sinnvolle zukünftige Nutzungen gegeben. Derzeit haben die benannten Gebäude nur noch einen geringen Restwert, mit der denkmalrechtlichen Verpflichtung zum Erhalt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann über die zukünftige Entwicklung keine Aussage getroffen werden. Demzufolge können denkmalgeprägte Nachteile (Mehrkosten z.B. für aufwendige Fassaden-sanierungen der Fachwerkfassaden und sonstiger Holzkonstruktionen) und denkmalbedingte Vorteile (steuerliche Vergünstigungen, evtl. Zuschüsse etc.) gegenwärtig nicht abgeschätzt werden. Dem Gutachten wird daher unterstellt, dass diesbezüglich zum jetzigen Entwicklungsstand kein zu berücksichtigender Werteeinfluss besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Hinweis:

Interessenten sollten ggf. im Vorfeld ihre individuellen Planungen mit der Denkmalschutzbehörde abklären und sich über denkmalbedingte Zuschüsse und steuerliche Vorteile beraten und die Ergebnisse mit in ihr Ersteigerungsgebot einfließen lassen.

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.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der örtlichen Abrechnungsbehörde erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einem ehem. Stall- u. Werkstattgebäude, einer Scheune und einem Altenteilgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist vermietet.

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 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; tlw. ausgebauten Dachgeschoss; freistehend; einseitig an ehem. Stall- u. Werkstattgebäude angebaut
Baujahr:	ca. 1850 (lt. Denkmalschutzbehörde Mitte 19. Jhd.)
Modernisierung:	siehe Ausführungen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer in den Wertermittlungsverfahren

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 169 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei (Außentreppe).
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Sockel Sichtmauerwerk, Sandstein; Fenstereinfassungen, Fassadengliederungen und Hausecken aus Naturstein (Sandstein)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Diele mit Hauseingang und Treppe zum OG
- Küche
- Abstellraum
- Bad/WC
- 2 Zimmer

Obergeschoss:

- Flur mit Treppe vom EG und Treppe zum DG
- Dusche/WC
- 4 Zimmer

Dachgeschoss:

- Abstellfläche mit Treppe vom OG
- 1 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutl. Bruchsteinsohlen
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. vermutl. Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion, ohne Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Satteldach

zu Dach: Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall;
Dachflächen und Kehlbalkendecke nachgedämmt (tlw. mangelhaft ausgeführt)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Gas-Therme in Dusche/WC OG, Baujahr ca. 1992 (lt. Angabe Eigentümer);
Plattenheizkörper mit Thermostatventilen;
zusätzl. Kaminanschluss für Holzofen im Wohnzimmer (Zi. 1) EG

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung bzw. dezentral über Durchlauferhitzer (Elektro) oder Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: EG:
überwiegend Laminat bzw. Fertigparkett;
Küche, Abstellraum, Bad/WC: Fliesenbelag
Zimmer 2: Holzdielung
OG:
überwiegend Holzdielung;
Dusche/WC: Fliesenbelag
Zimmer 2 u. 4: Laminat
DG:
allg. Holzdielung u. Estrich;
Zimmer: Teppichboden

Wandbekleidungen: EG:
allg. Tapeten;
Küche: Rauputz
Abstellraum: Fliesensockel u. Putz mit Anstrich
Bad/WC: Fliesen türhoch u. Putz mit Anstrich
Wohnzimmer (Zi. 1): Natursteinverblendung um Ofen
OG:
allg. Tapeten;
Dusche/WC: Fliesensockel (tlw. türhoch) u. Putz mit Anstrich
DG:
allg. Grobputz;
Zimmer: Tapeten

Deckenbekleidungen:	<u>EG:</u> allg. Putz mit Anstrich; Diele, Zimmer 2: Tapeten <u>OG:</u> allg. Tapeten; Dusche/WC: Putz mit Anstrich <u>DG:</u> allg. Styroporplatten (Kehlbalkendecke) Dachschrägen nachgedämmt mit Dampfsperre (keine Verkleidung) Zimmer: Holzverschalung, Dachschrägen mit Tapeten
Fenster:	allg. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterläden aus Holz
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> überwiegend alte Füllungstüren aus Holz (mit Anstrich), tlw. glatte Türen (Holz bzw. Holzwerkstoff), mit Naturholzfurnier, KS-Beschichtung oder Anstrich; allg. Holzzargen
sanitäre Installation:	eher durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Dusche/WC OG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Druckspüler, 1 Waschbecken mit Einhebelarmatur <u>Bad/WC EG:</u> 1 eingebaute Wanne mit Duscharmatur, 1 Stand-WC mit Vorbauspülkasten, 1 Waschbecken mit Einhebelarmatur <u>Abstellraum EG:</u> Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten; Dem Gutachten wird unterstellt, dass die Küchenausstattung kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes nach § 94 Abs. 2 i.V.m. § 93 BGB und entsprechend der ortsüblichen Verkehrsanschauung auch kein Zubehör nach § 97 BGB ist (siehe dazu Entscheidung d. OLG Karlsruhe v. 12.11.1987 – 9 U 216/86 -).
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">- Holzfensterläden tlw. reparaturbedürftig, tlw. anstrichbedürftig- Betondachsteine am Ortgang tlw. fehlend bzw. schadhaft- Dachrinne tlw. defekt- Wärmedämmung im DG (tlw. mangelhaft ausgeführt, tlw. fehlende Dampfsperre)- Bodenbelag im Zimmer DG erneuerungsbedürftig- Hoftor allg. anstrich- und reparaturbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung; Türhöhen tlw. nur 1,70 bis 1,85 m hoch
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allg. eher unterdurchschnittlich. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Modernisierungsbedarf dürfte kurz- bis mittelfristig vor allem in der Modernisierung der Heizung bestehen.

3.3 ehem. Stall / Werkstatt

Baujahr: vor 1800 (lt. Denkmalschutzbehörde 18. Jhd.);
Gebäudeart: nicht unterkellert, EG, DG;
Bauart: EG mit Natursteinmauerwerk, DG mit Fachwerk ausgemauert;
Außenansicht: EG mit Natursteinmauerwerk tlw. grob verputzt, DG mit sichtbarem Fachwerk und verputzte Gefache;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holztragwerk mit Dachziegeldeckung;
Decken: Holzbalkendecke;
Boden: tlw. Sandsteinplatten, tlw. Betonpflaster, tlw. Lehm Boden (im DG vermutl. Holzdielung);
Türen: Holztüren;
Fenster: einfache Holzfenster;
Ausstattungsmerkmale: ohne Heizung, mit Stromanschluss, DG nur über Leiter von außen erreichbar;
Nutzungen: im EG Abstellraum (Keller- u. Lagerraum), ehem. Stallflächen, Werkstatt;
im DG vermutl. ehem. landwirtschaftl. Lagerflächen;

Bauschäden und Baumängel:

- tlw. starke Putzschäden an Fachwerkfassade (tlw. bereits herausgefallene Gefache)
- Holzkonstruktionen der Fachwerkwände, Holzbalkendecken und der Dachkonstruktion tlw. stark schadhaft, tlw. Spuren von Holzschädlingsbefall
- Dachdeckung tlw. schadhaft, tlw. stark vermoost, überwiegend fehlende Dachrinne

Entsprechend der geringen Restnutzungsdauer des Gebäudes werden der Bewertung nur geringfügige, dem derzeitigen geringen Objektwert angemessene Erhaltungs- u. Sicherungsmaßnahmen unterstellt.

3.4 Scheune

Baujahr: vor 1800 (lt. Denkmalschutzbehörde 18. Jhd.);
Gebäudeart: nicht unterkellert, eingeschossig;
Bauart: allg. mit Fachwerk, tlw. ausgemauert;
Außenansicht: sichtbares Fachwerk, tlw. verputzte Gefache, tlw. Holzverschalungen, tlw. prov. Verkleidungen (OSB-Platten);
Dachform: Krüppelwalmdach;
Dach aus: Holztragwerk mit Dachziegeldeckung;
Boden: überwiegend Lehm Boden;
Türen: tlw. Holztüren;

Tore: nicht vorhanden;
Fenster: nicht vorhanden
Ausstattungsmerkmale: mit Stromanschluss;
Nutzungen: Abstellfläche im EG;

Bauschäden und Baumängel:

- tlw. sehr starke Schäden am Holztragwerk (zahlreiche herausgefallene Gefache, Dachkonstruktion tlw. stark nachgebend)
- tlw. Spuren von Holzschädlingsbefall
- Dachdeckung tlw. schadhaft, tlw. vermoost, fehlende Dachrinne

Entsprechend der geringen Restnutzungsdauer des Gebäudes werden der Bewertung nur geringfügige, dem derzeitigen geringen Objektwert angemessene Erhaltungs- u. Sicherungsmaßnahmen unterstellt.

3.5 Altenteil

Baujahr: vor 1800 (lt. Denkmalschutzbehörde 18. Jhd., Giebel zur Straße vermutl. Mitte 19. Jhd.);
Gebäudeart: nicht unterkellert, EG, OG, DG;
Bauart: allg. Fachwerk ausgemauert, Giebel zur Straße massiv (Mauerwerk);
Außenansicht: allg. Fachwerk und verputzte Gefache, Giebel zu Straßenseite verputzt mit Sandsteineinfassungen;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holztragwerk mit Dachziegeldeckung;
Decken: Holzbalkendecken;
Türen: Holztüren;
Fenster: ausgebaut, keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: ohne Heizung, ggf. Stromanschluss;
Nutzungen: im EG Abstellfläche;
im OG vermutl. ehem. Wohnflächen des Altenteils;
im DG vermutl. Abstellflächen

Bauschäden und Baumängel:

- tlw. starke Putzschäden an Fachwerkfassade
- Holzkonstruktionen der Fachwerkwände, Holzbalkendecken und der Dachkonstruktion tlw. stark schadhaft, tlw. Spuren von Holzschädlingsbefall (soweit von außen ersichtlich)
- Dachdeckung tlw. schadhaft, tlw. stark vermoost, tlw. fehlende Dachrinne
- Fenster ausgebaut
- OG stark schadhaft, Decke zum DG bereits tlw. heruntergebrochen (soweit von außen ersichtlich)

Entsprechend der geringen Restnutzungsdauer des Gebäudes werden der Bewertung nur geringfügige, dem derzeitigen geringen Objektwert angemessene Erhaltungs- u. Sicherungsmaßnahmen unterstellt.

3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Holzhütte (Hühnerstall), Folienzelt (Gewächshaus)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 76865 Rohrbach, Hauptstraße 14 zum Wertermittlungstichtag 24.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rohrbach	350	32	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rohrbach		205	730 m ²

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 Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 0003) **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	730 m²
Grundstückstiefe (t)	=	43 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023 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)	=	190,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.03.2023	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 201,40 €/m²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	40	43	× 0,99	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 199,39 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	199,39 €/m²	
Fläche	×	730 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	145.554,70 € rd. 146.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023 insgesamt **146.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Wertverhältnisse:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Hinzuziehung der im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Bodenpreisindexreihe und der Bodenpreisentwicklung in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts.

E2 - Grundstückstiefe:

Der Werteinfluss der abweichenden Grundstückstiefe wurde sachverständig geschätzt. Dabei wurden die Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz berücksichtigt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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.

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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf 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.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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.

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.

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.

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.

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.

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Ob-

jekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	ehem. Stall / Werkstatt
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	298,17 m²	236,04 m²
Baupreisindex (BPI) 24.03.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	725,00 €/m² BGF	214,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.278,90 €/m² BGF	377,50 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	381.329,61 €	89.105,10 €
• Zu-/Abschläge	3.500,00 €	
• besondere Bauteile	3.500,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	388.329,61 €	89.105,10 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	5 Jahre
• prozentual	68,75 %	83,33 %
• Faktor	0,3125	0,1667
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	121.353,00 €	14.853,82 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	121.353,00 €	14.853,82 €

Gebäudebezeichnung	Scheune	Altenteil
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	135,88 m²	123,69 m²
Baupreisindex (BPI) 24.03.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	254,00 €/m² BGF	99,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	448,06 €/m² BGF	174,64 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	60.882,39 €	21.601,22 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	60.882,39 €	21.601,22 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	5 Jahre	5 Jahre
• prozentual	83,33 %	83,33 %
• Faktor	0,1667	0,1667
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	10.149,09 €	3.600,92 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	10.149,09 €	3.600,92 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	149.956,83 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 7.497,84 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 157.454,67 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 146.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 303.454,67 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,20
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 364.145,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 339.145,60 €
	rd. 339.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8				0,2
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,9	0,1		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,3		0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %			0,9	0,1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,9			0,1
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	27,2 %	41,5 %	25,3 %	0,5 %	5,5 %

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)
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	27,2	168,64
2	690,00	41,5	286,35
3	790,00	25,3	199,87
4	955,00	0,5	4,78
5	1.190,00	5,5	65,45
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 725,09 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		725,09 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	725,09 €/m² BGF
	rd.	725,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
 ehem. Stall / Werkstatt**
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	35,0 %			0,5	0,5	
Dach	20,0 %			0,5		0,5
Fenster und Außentüren bzw. -tore	10,0 %			1,0		
Innenwände	5,0 %				0,5	0,5
Deckenkonstruktion	10,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	2,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	3,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	3,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	2,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	57,5 %	30,0 %	12,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
Standardstufe 4	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Standardstufe 5	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	
Standardstufe 4	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich
Standardstufe 5	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 4	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster

Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
ehem. Stall / Werkstatt**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	57,5	140,88
4	270,00	30,0	81,00
5	350,00	12,5	43,75
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 265,63 gewogener Standard = 3,8			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 265,63 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 Im-
moWertV 21

- Gebäudegröße BGF × 1,21
- Unterbau Remise (tlw. ohne Betonboden) × 0,95

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Gebäudekonzeption (Traufhöhe, Dachgeschoss) × 0,70

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 213,74 €/m² BGF
rd. 214,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	35,0 %			1,0		
Dach	20,0 %			0,5		0,5
Fenster und Außentüren bzw. -tore	10,0 %			1,0		
Innenwände	5,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion	10,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	2,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	3,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	3,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	2,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	87,5 %	2,5 %	10,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Standardstufe 5	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	
Standardstufe 3	keine
Standardstufe 4	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	keine
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	87,5	214,38
4	270,00	2,5	6,75
5	350,00	10,0	35,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			256,13
gewogener Standard = 3,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

 gewogene, standardbezogene NHK 2010 256,13 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Gebäudegröße BGF × 1,24
- Unterbau Remise (ohne Betonboden) × 0,80

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 254,08 €/m² BGF
rd. 254,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Altenteil
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	35,0 %			0,5	0,5	
Dach	20,0 %			0,5		0,5
Fenster und Außentüren bzw. -tore	10,0 %			1,0		
Innenwände	5,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion	10,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	2,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	3,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	3,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	2,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	57,5 %	32,5 %	10,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
Standardstufe 4	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Standardstufe 5	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	
Standardstufe 4	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 4	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Altenteil

Nutzungsgruppe: (vergleichbar mit) Landwirtschaftlichen Betriebsgebäude

Gebäudetyp: (vergleichbar mit) Landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	57,5	140,88
4	270,00	32,5	87,75
5	350,00	10,0	35,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			263,63
gewogener Standard = 3,7			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		263,63 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Gebäudegröße BGF	×	1,25
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Gebäudekonzeption (Traufhöhe, Geschosse, Standard, Zustand)	×	0,30
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	98,86 €/m ² BGF
	rd.	99,00 €/m² BGF

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 Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Entsprechend dem vorliegenden Wertermittlungsmodell wurde der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex verwendet.

Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Ausbau Zimmer im DG	3.500,00 €
Summe	3.500,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe mit Überdachung	3.500,00 €	
Summe	3.500,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Modell der NHK 2010 unmittelbar in den Normalherstellungskosten enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (149.956,83 €)	7.497,84 €
Summe	7.497,84 €

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 am Wertermittlungstichtag

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 Unterhaltungstaus 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 der ImmoWertV 21, Anlage 2 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus

Das (lt. Denkmalschutzbehörde) ca. 1850 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,2 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	1,5	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,7	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,3	0,0	B04
Modernisierung von Bädern	2	0,7	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B08
Summe		5,2	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01 Dach:

Dachdeckung vermutl. vor mehreren Jahrzehnten erneuert;
ca. 2004 Dachflächen und Kehlbalkendecke nachgedämmt (lt. Angabe Eigentümer)

B02 Fenster:

ca. 1992 modernisiert (lt. Angabe Eigentümer)

B03 Leitungssysteme:

(Teil-)Modernisierungen werden unterstellt

B04 Heizung:

ca. 1992 modernisiert (lt. Angabe Eigentümer)

B06 Bäder/Wc's

ca. 1992 modernisiert (lt. Angabe Eigentümer)

B07 Innenausbau:

(Teil-)Modernisierungen werden unterstellt

B08 Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen noch zeitgemäßen Ansprüchen.

Ausgehend von den 5,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1850 = 173$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 173 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} =$) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 55 \text{ Jahren} =$) 1968.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für die Gebäude: ehem. Stall / Werkstatt, Scheune und Altenteil

Die (lt. Denkmalschutzbehörde) ca. 1800 errichteten Gebäude wurden modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,1 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	4	0,4	0,0	B01
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,2	0,0	B03
Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	B08
Summe		1,1	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01 Dach:

Dachdeckung vermutl. vor mehreren Jahrzehnten (teil-)erneuert

B03 Leitungssysteme:

Installationen (z.B. Elektro) vermutl. vor mehreren Jahrzehnten eingebaut

B08 Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen noch zeitgemäßen Ansprüchen.

Ausgehend von den 1,1 Modernisierungspunkten, ist den Gebäuden der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1800 = 223$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 223 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für die Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (5 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($30 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} =$) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 25 \text{ Jahren} =$) 1998.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für die Gebäude „ehem. Stall / Werkstatt, Scheune und Altenteil“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 5 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1998

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz bestimmt und angesetzt.

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 immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. 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.

Erläuterungen zum Minderwert durch mietvertragliche Bindungen

Das Grundstück ist lt. Angabe der Mieterin zu einer Nettokaltmiete von monatlich 550,00 € vermietet. Das Mietverhältnis soll seit 2006 bestehen. Eine Mieterhöhung soll es nicht gegeben haben. Lt. Angabe der Mieterin sollen tlw. angestandene Reparaturen auf ihre eigene Kosten durchgeführt worden sein. Die derzeit tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete erheblich ab (siehe Ertragswertberechnung, Seite 37 im Gutachten). Über die genauen mietvertraglichen Vereinbarungen, z.B. über Beginn und Dauer des Mietverhältnisses und ggf. über vertraglich vereinbarte Mieterhöhungsmöglichkeiten oder Reparaturübernahmen hat der Sachverständige keine Kenntnis erlangt. Eine Kopie des Mietvertrages wurde ihm nicht zur Verfügung gestellt.

Der Bewertung wird vorweg unterstellt, dass keine Miete im Voraus entrichtet wurde.

Der Ersteher in der Zwangsversteigerung hat im Rahmen des Zwangsversteigerungsrechts ein Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG. Unter Einhaltung der gesetzl. möglichen Kündigungsgründe (z.B. § 573 BGB) und unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen (z.B. § 573c BGB) mit der Annahme, dass das Mietverhältnis bereits mehr als 8 Jahre besteht und für die Durchsetzung der Kündigung ggf. uneinbringliche Kosten für eine Rechtsverfolgung anfallen, wird ein Wertminderungsbetrag von **rd. 10.000,00 €** als angemessen erachtet und im Gutachten in den einzelnen Verfahren unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Hinweis:

Im vorliegenden Fall ist es jedoch bereits aufgrund des erheblichen finanziellen Vorteils der derzeitigen Mieterin nicht auszuschließen, dass diese Widerspruch gegen eine Kündigung des Mietverhältnisses einlegen könnte, um das Mietverhältnis zu derzeitigen Bedingungen so lange wie möglich fortzusetzen. Es ist also ein längerwieriger Rechtsstreit nicht auszuschließen. Unter Berücksichtigung einer erheblichen Verlängerung bis zur Rückgabe bzw. ggf. bis zur Räumung des Grundstücks und von ggf. erheblichen uneinbringlichen Kosten für den Rechtsstreit und unter Berücksichtigung von ggf. zusätzlichen Risiken (z.B. konkreter Inhalt der mietvertraglichen Vereinbarungen nicht bekannt) würde sich ein erheblich höherer **Wertminderungsbetrag** einstellen.

Es wird jedem Interessenten dringend empfohlen, vor Versteigerungstermin sich entsprechende Rechtsberatung einzuholen, um z.B. das Risiko einer Wertminderung durch die mietvertraglichen Vereinbarungen besser abwägen zu können. Dementsprechend ist der **Wertminderungsbetrag anzupassen**.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-10.000,00 €
• Minderwert durch mietvertragliche Bindungen -10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• Minderwert durch Unterhaltungsstau / Mängelbeseitigung -15.000,00 €	
Summe	-25.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 Unterhaltungssaus 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.

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnfläche im EG, OG, DG	151,99		550,00	6.600,00
ehem. Stall / Werkstatt	Werkstatt im EG	26,33			
Scheune	Abstellfläche				
Altenteil					
Summe		178,32		550,00	6.600,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnfläche im EG, OG, DG	151,99	7,75	1.177,92	14.135,04
ehem. Stall / Werkstatt	Werkstatt im EG	26,33	3,00	78,99	947,88
Scheune	Abstellfläche		80,00	80,00	960,00
Altenteil					
Summe		178,32		1.336,91	16.042,92

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -9.442,92 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.042,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.145,86 €
jährlicher Reinertrag	= 12.897,06 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 146.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.336,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.561,06 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,116
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 201.885,22 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 146.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 347.885,22 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 347.885,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 25.000,00 €
Ertragswert	= 322.885,22 €
	rd. 323.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- u. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen durchgeführt. Sie orientieren sich an der von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

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 der ImmoWertV 21, Anlage 3 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	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	375,00
Instandhaltungskosten	----	----	2.450,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	320,86
Summe			3.145,86 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz bestimmt und angesetzt.

Die Liegenschaftszinssätze im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz sind nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) gegliedert.

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 immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts ggf. 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 der ImmoWertV 21, Anlage 1 entnommen.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV 21, Anlage 2 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Rohrertragsgewichtete Restnutzungsdauer für das Gesamtgrundstück in der Ertragswertermittlung

In der Ertragswertermittlung wird für das Gesamtgrundstück eine rohertragsgewichtete Restnutzungsdauer entsprechend der Anteile der Einzelnen Gebäude von rd. 23 Jahren angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-10.000,00 €
• Minderwert durch mietvertragliche Bindungen	-10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-15.000,00 €
• Minderwert durch Unterhaltungsstau / Mängelbeseitigung	-15.000,00 €	
Summe		-25.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **339.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **323.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[339.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 323.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 334.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 76865 Rohrbach, Hauptstraße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rohrbach	350	32
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rohrbach		205

wird zum Wertermittlungstichtag 24.03.2023 mit rd.

334.000 €

in Worten: dreihundertvierunddreißigtausend 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.

Karlsruhe, den 22. Mai 2023

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

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.

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.

5 Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung

Lt. dem Antrag auf Verkehrswertermittlung sollen folgende Angaben ins Gutachten aufgenommen werden:

I.

- a) Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- e) ob Verdacht auf Altlasten bestehen.

II.

- a) Verwalter (Name und Anschrift) sowie Höhe des Wohngeldes,
- b) welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- c) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- d) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- f) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Die im Antrag auf Verkehrswertermittlung geforderten Angaben werden wie folgt beantwortet:

I.

- a) eher mittlere Wohn- und Geschäftslage (siehe auch Angaben in der Lagebeschreibung unter Pkt. 2.1)
- b) Wohnhaus: Der bauliche Zustand ist allg. eher unterdurchschnittlich. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Modernisierungsbedarf dürfte kurz- bis mittelfristig vor allem in der Modernisierung der Heizung bestehen.
Das ehem. Stall- u. Werkstattgebäude und besonders die Scheune und das Altenteilgebäude befinden sich insgesamt in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass der Bestand dieser Gebäude überwiegend fundamental gefährdet ist. Reparaturen wurden in den letzten Jahrzehnten, wenn überhaupt, nur zur provisorischen Sicherung vorgenommen. Bezüglich des Weiteren Bestandes dieser Gebäude dürften relativ kurz- bis mittelfristig Entscheidungen über mögliche Sanierungen oder ggf. über genehmigungsfähige (Teil-)Abbrüche anstehen.
(siehe auch Angaben in der Baubeschreibung unter Pkt. 3)
- c) Lt. mündlicher Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
- d) Soweit augenscheinlich ersichtlich, konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadens-Gutachter beurteilt werden.
- e) kein Altlastenverdacht bezüglich des Grund und Bodens (siehe auch Angaben in Altlasten unter Pkt. 2.3)

II.

- a) -
- b) Das Objekt ist vermietet. (Name, Anschrift Mieter im separaten Datenblatt)
- c) es besteht vermutl. keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- d) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- e) nicht vorhanden (Wohnungseinrichtung, private Gegenstände)
- f) Es liegt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor. (siehe Pkt. 3.2.1)

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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



7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotos

Anlage 3: Grundrisse

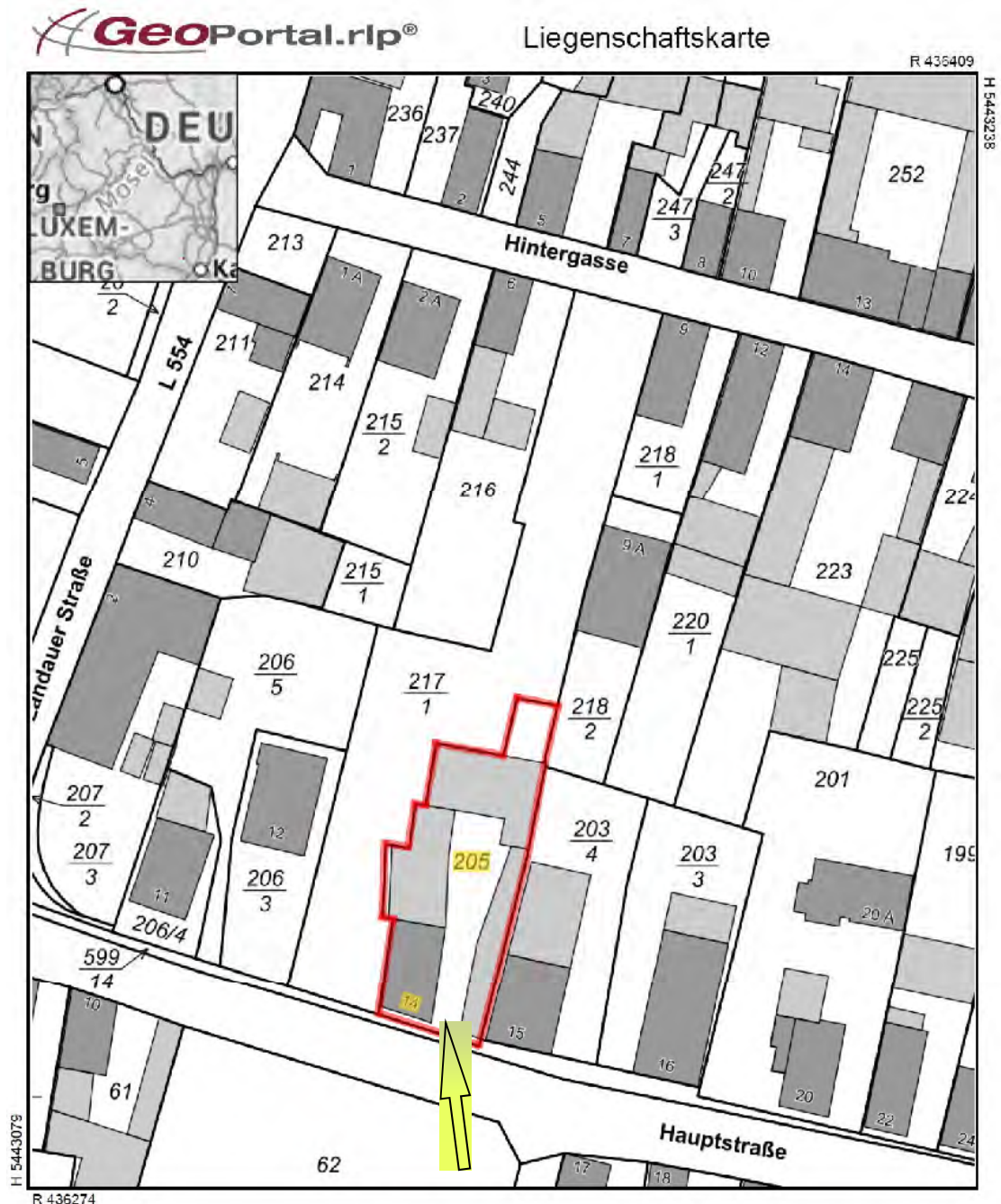
Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Anlage 5: Gebäude-Grundflächenberechnung

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Datum: 8.2.2023

Maßstab: 1 : 750

Notiz

76865 Rohrbach, Hauptstraße 14 (Flurstücke 205, 217/1)



Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 2



Foto Nr. 1: Ansicht von Süden von der Straße



Foto Nr. 2: Ansicht von SW von der Straße



Foto Nr. 3: Ansicht von Süden vom Hof



Foto Nr. 4: Ansicht von Norden vom Hof



Foto Nr. 5: Ansicht Altenteil von NW vom Hof



Foto Nr. 6: Ansicht von SO vom Hof

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 2



Foto Nr. 7: Ansicht ehem. Stall- / Werkstattgebäude von SO vom Hof



Foto Nr. 8: Ansicht Scheune von Süden vom Hof



Foto Nr. 9: Ansicht Werkstatt von SO vom Hof



Foto Nr. 10: Ansicht Scheune von Süden vom Hof



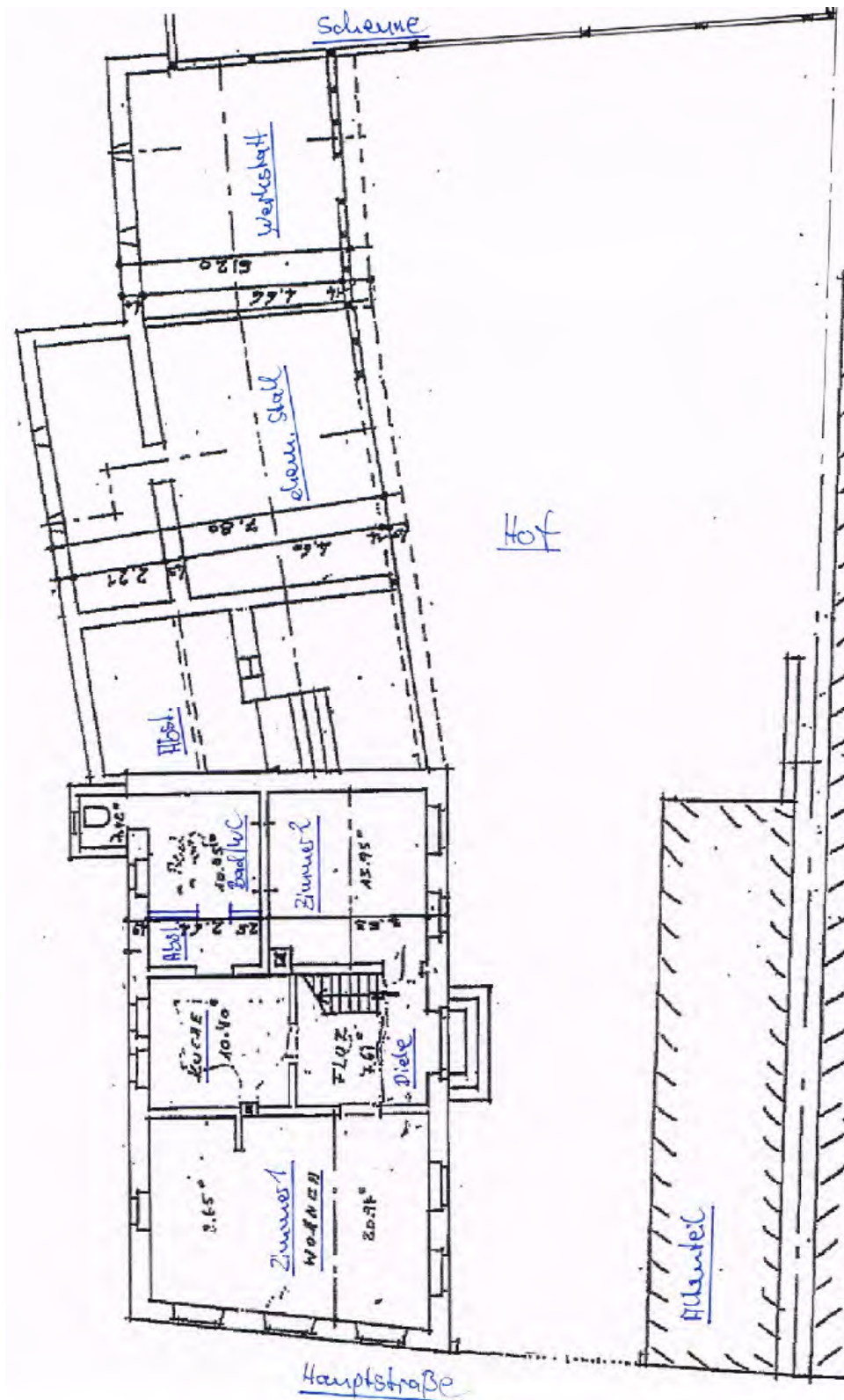
Foto Nr. 11: Ansicht Scheune (Rückansicht) von NW von Flurstück 217/1



Foto Nr. 12: Ansicht von NW von Flurstück 217/1

Anlage 3: Grundrisse

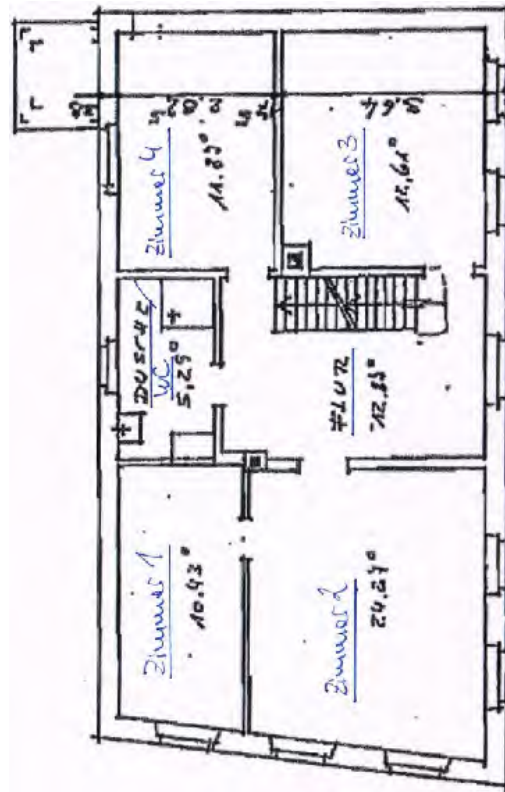
Seite 1 von 2



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse

Seite 2 von 2



Grundriss Obergeschoss (Wohnhaus)

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 1

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☒ wohn- u. nutzwertabhängig

Gebäude: Wohnhaus, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

Mietereinheit: Wohnfläche im EG, OG, DG

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	EG: Diele	1	+/-	1,00	3,170	0,030	3,020	0,030	9,39	1,00	9,39	7,49	
2	EG: Diele	1	- Treppe	1,00	1,000	0,000	1,900	0,000	1,90	1,00	-1,90	7,49	
3	EG: Küche	2	+	1,00	3,170	0,030	3,280	0,030	10,21	1,00	10,21	10,11	
4	EG: Küche	2	- Kamin	1,00	0,250	0,000	0,400	0,000	0,10	1,00	-0,10	10,11	
5	EG: Abstellraum	3	+	1,00	1,470	0,030	2,640	0,030	3,76	1,00	3,76	3,76	
6	EG: Bad/WC	4	+	1,00	2,345	0,030	2,640	0,030	6,04	1,00	6,04	6,04	
7	EG: Zimmer 1	5	+	1,00	4,695	0,030	6,420	0,030	29,81	1,00	29,81	29,81	
8	EG: Zimmer 2	6	+	1,00	4,000	0,030	3,530	0,030	13,90	1,00	13,90	13,70	
9	EG: Zimmer 2	6	- Kamin	1,00	0,400	0,000	0,500	0,000	0,20	1,00	-0,20	13,70	
10	OG: Flur	7	+	1,00	3,170	0,030	4,850	0,030	15,13	1,00	15,13	12,53	
11	OG: Flur	7	- Treppe	1,00	1,000	0,000	2,600	0,000	2,60	1,00	-2,60	12,53	
12	OG: Dusche/WC	8	+	1,00	3,170	0,030	1,670	0,030	5,15	1,00	5,15	5,15	
13	OG: Zimmer 1	9	+	1,00	4,550	0,030	2,250	0,030	10,08	1,00	10,08	10,08	
14	OG: Zimmer 2	10	+	1,00	4,900	0,030	4,280	0,030	20,70	1,00	20,70	20,70	
15	OG: Zimmer 3	11	+	1,00	4,240	0,030	3,640	0,030	15,20	1,00	15,20	15,00	
16	OG: Zimmer 3	11	- Kamin	1,00	0,400	0,000	0,500	0,000	0,20	1,00	-0,20	15,00	
17	OG: Zimmer 4	12	+	1,00	4,240	0,030	2,825	0,030	11,77	1,00	11,77	11,77	
18	DG: Zimmer	13	+	1,00	5,000	0,000	3,100	0,000	15,50	0,30	4,65	5,85	
19	DG: Zimmer	13	+	1,00	4,800	0,000	0,800	0,000	3,84	0,15	0,58	5,85	
20	DG: Zimmer	13	+	1,00	5,200	0,000	0,800	0,000	4,16	0,15	0,62	5,85	
Summe Wohnfläche Mietereinheit											151,99	m²	

Gebäude: ehem. Stall / Werkstatt, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

Mietereinheit: Werkstatt im EG

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Werkstatt	1	+/-	1,00	5,650	0,000	4,660	0,000	26,33	1,00	26,33	26,33	
Summe Nutzfläche Mietereinheit											26,33	m²	

Die in vorstehender Wohn- und Nutzflächenberechnung ermittelte Wohn- und Nutzfläche ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar!
Für Mietfestsetzungen ist sie nicht geeignet!

Anlage 5: Gebäude-Grundflächenberechnung

Seite 1 von 1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Gebäude: Wohnhaus, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a o. b.	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	13,325	7,400	a		98,61		
2	EG	+	1,00	1,800	1,300	a		2,34		
3	OG	+	1,00	13,325	7,400	a		98,61		
4	DG	+	1,00	13,325	7,400	a		98,61		
Summe								298,17		m²

Gebäude: ehem. Stall / Werkstatt, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a o. b.	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	10,500	7,800	b		81,90		
2	EG	+	1,00	6,300	5,200	a		32,76		
3	DG	+	1,00	10,500	8,200	a		86,10		
4	DG	+	1,00	6,300	5,600	a		35,28		
Summe								236,04		m²

Gebäude: Scheune, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a o. b.	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	15,800	8,600	a		135,88		
Summe								135,88		m²

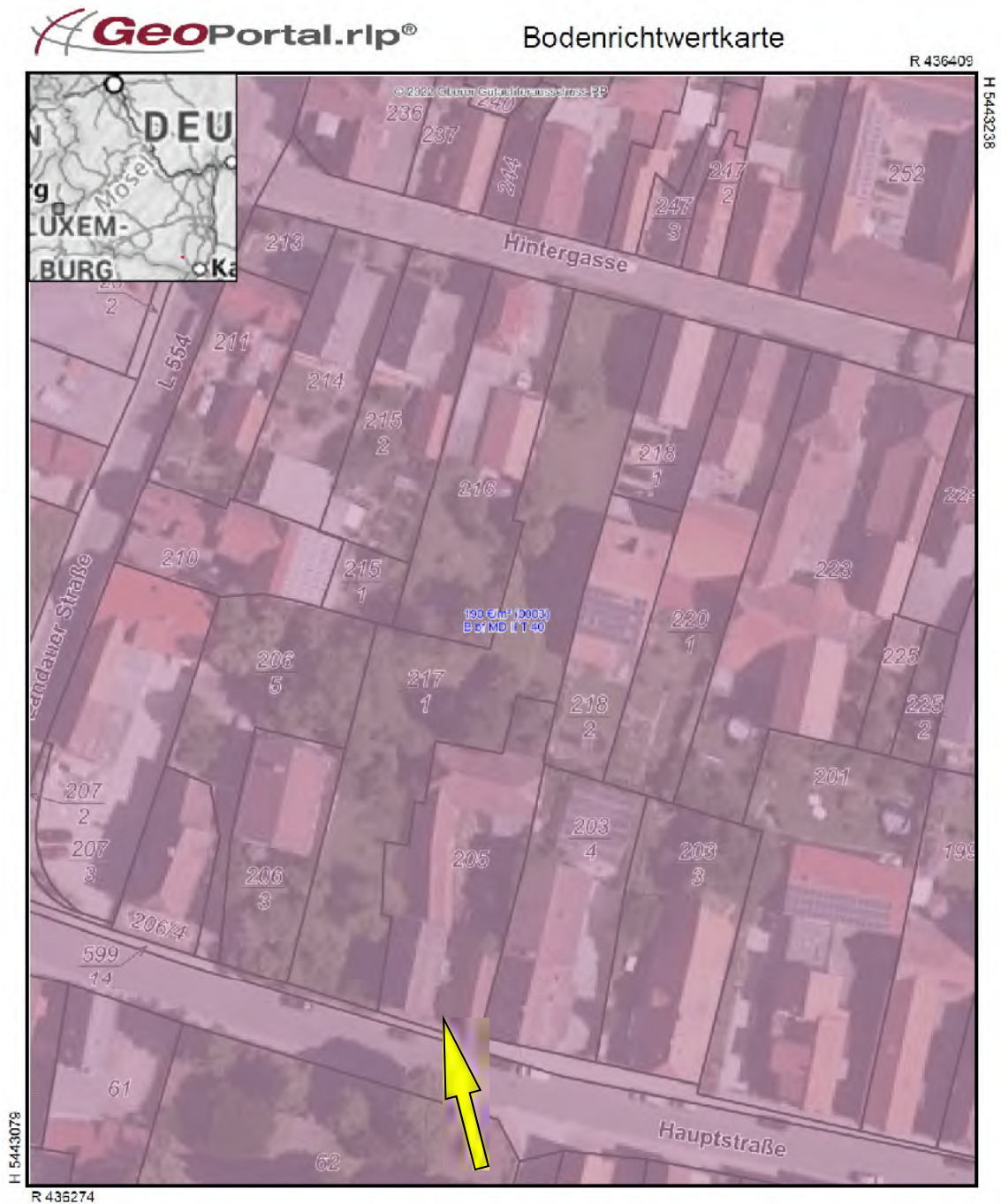
Gebäude: Altenteil, Hauptstraße 14, 76865 Rohrbach

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a o. b.	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	13,300	3,100	a		41,23		
2	OG	+	1,00	13,300	3,100	a		41,23		
3	DG	+	1,00	13,300	3,100	a		41,23		
Summe								123,69		m²

Die in vorstehender Grundflächenberechnung ermittelte Brutto-Grundfläche ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar!

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1



Datum: 8.2.2023

Maßstab: 1 : 750

Notiz

76865 Rohrbach, Hauptstraße 14 (Flurstücke 205, 217/1)

