

# Immobilienbewertung Stracke

Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Christian Stracke - Auf dem Land 10 - 66989 Höhneöd

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Christian Stracke

DIN EN ISO/IEC 17024  
Zertifizierter Immobiliengutachter  
DIAZert (LS)

Sachverständiger für die Bewertung  
(un)bebauter Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Scheune bebaute Grundstück  
Speiertsgasse 10 in 76863 Herxheim bei Landau (Pfalz)**



**Wertermittlungsstichtag:**

**19.09.2024**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Landau  
Marienring 13  
76829 Landau i.d. Pfalz**

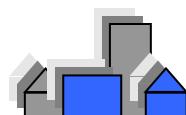
**Geschäftsnummer:**

**1 K 31 / 24**

**Ergebnis der Wertermittlung:**

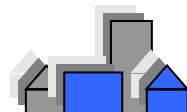
**Fl.-Nr. 715/8: rd. 178.000,- €  
Fl.-Nr. 714/3: rd. 14.000,- €**

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit 9 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

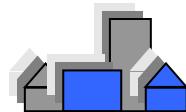


## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
2	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	5
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
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 .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
3	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Einfamilienhaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Scheune .....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.3.2	Gebäudekonstruktion .....	12
3.4	Außenanlagen .....	13
4	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	14
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.3	Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“ .....	15
4.3.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“ .....	15



4.3.2	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“.....	17
4.3.2.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.3.2.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.3.2.3	Sachwertberechnung .....	20
4.3.2.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
4.3.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“.....	29
4.3.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
4.3.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	29
4.3.3.3	Ertragswertberechnung .....	32
4.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	33
4.4	Bewertungsteilbereich „B Fl.-Nr. 714/3“ .....	35
4.4.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Fl.-Nr. 714/3“.....	35
4.5	Verkehrswert.....	37
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>39</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	40
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>41</b>
6.1	Anlage 1: Liegenschaftskarte.....	42
6.2	Anlage 2: Bodenrichtwertkarte.....	43
6.3	Anlage 3: Auskunft Geoportal Rheinland-Pfalz .....	44
6.4	Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche .....	45
6.5	Anlage 5: Auskünfte FNP, BP und Beiträge .....	46
6.6	Anlage 6: Auszug Denkmalschutzliste .....	47
6.7	Anlage 7: Fotos .....	48



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

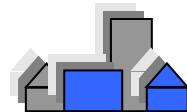
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Scheune
Objektadresse:	Speiertsgasse 10 76863 Herxheim bei Landau (Pfalz)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Herxheim (bei Landau), Blatt 5350, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Herxheim, Flurstück 715/8 und 714/3 (insgesamt 594 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Landau Marienring 13 76829 Landau i.d. Pfalz
Eigentümer:	Herr Mirko Gensow Speiertsgasse 10 76863 Herxheim bei Landau (Pfalz)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	19.09.2024
Qualitätsstichtag:	19.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	19.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Gensow und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Liegenschaftskarte</li><li>• Bodenrichtwertkarte</li><li>• Grundbuchauszug Blatt 5350</li><li>• Auskunft zur Beitragssituation</li><li>• Auskunft Flächennutzungs- und Bebauungsplan</li><li>• Auskunft Baulastenverzeichnis</li></ul>



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz  
Kreis: Landkreis Südliche Weinstraße  
Ort und Einwohnerzahl: Herxheim bei Landau (Landau) (ca. 11.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Rülzheim, Kandel, Landau i. d. Pfalz  
(ca. 6, 10, 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Mainz (ca. 120 km entfernt)

Bundesstraße  
B 9 (ca. 14 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
BAB A65 (ca. 5 km entfernt)

Flughafen:  
Karlsruhe/Baden-Baden, Frankfurt a.M. (ca. 55, 130 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt wenige Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Schulen Verwaltung und Ärzte in Herxheim in ausreichender Anzahl vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:  
ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

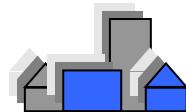
Beeinträchtigungen:  
keine

Topografie:  
eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
Grundstücksgröße:  
594 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksgestalt

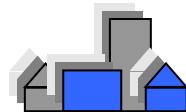


## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Pflastersteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch tlw. Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist einelageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II und III des Grundbuchs von Herxheim, Blatt 5350 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Es wird unterstellt, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümerin nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. 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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Eine Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 06.09.2024 liegt vor. Hiernach bestehen auf den Flurstücken 715/8 und 714/3, Gemarkung Herxheim keine Baulisteintragungen.

Denkmalschutz: Nach Angaben des Eigentümers im Ortstermin besteht kein Denkmalschutz bzgl. des Wohnhauses.

Weitere Recherchen hierzu haben ergeben, dass der Fachwerkhausteil in der Denkmalliste des Landkreises südliche Weinstraße als „spätbarockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1779“ geführt wird (siehe auch Anlage).

Im Rahmen der Besichtigung wurde festgestellt, dass in den vergangenen Jahren/Jahrzehnten u.a. tlw. Kunststofffenster verbaut bzw. eingebaut wurden (tlw. unsachgemäß und nicht vollständig fertiggestellt), die ggf. im Widerspruch zum Denkmalschutz stehen.

Sich bzgl. Denkmalschutz ergebende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen. Ein Wertzu- schlag oder -minderung wird hierzu bei dieser Wertermittlung nicht in Ansatz gebracht.

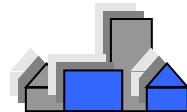
### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan zum Bewertungsgrundstück gibt die Nutzungsart „Mischbaufläche (M)“ an.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 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 vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand baureifes Land  
(Grundstücksqualität):

abgabenrechtlicher Zustand: Es wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei ist. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Folgende wiederkehrende Beiträge fallen jährlich an:

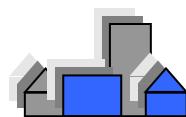
Wiederkehrender Beitrag Wasserversorgung: 57,82 €  
Wiederkehrender Beitrag Niederschlagswasser: 99,60 €  
Wiederkehrender Beitrag Schmutzwasser: 54,04 €

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1776 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	keine wesentlichen Modernisierungen, nur im Rahmen der üblichen Instandhaltung; tlw. sind Kunststofffenster im Wohnhaus verbaut worden, die ggf. im Widerspruch zum Denkmalschutz stehen. Hierzu sich ergebende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu Wertermittlung zu berücksichtigen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Kalksandstein, Fachwerk

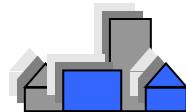
##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Erdgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur

###### Dachgeschoss:

3-4 Zimmer, Bad, 2 Abstellräume, Flur

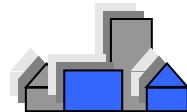


### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk, Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Holzstufen und Holzgeländer; schadhaft
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Tondachziegel; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Das Dach ungedämmt und undicht.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung und Qualität; nicht mehr zeitgemäß und renovierungsbedürftig
Heizung:	Einzelöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler

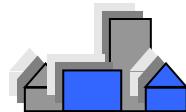


### **3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

#### **3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Textilbelag, Laminat, tlw. ohne Belag
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten, Bad raumhoch gefliest (EG), Fliesenspiegel an Objektwand (Küche)
Deckenbekleidungen:	tlw. Holz
Fenster:	Kunststofffenster, Holzfenster, überwiegend Einfachverglasung, zwei Fenster mit Dreifachverglasung tlw. Rollläden aus Kunststoff (EG), tlw. Holzklappläden im OG
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
	<u>Zimmertüren:</u> Holztüren; einfache Beschläge, Holzzargen
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad EG:</u> WC, Waschbecken, Wanne
	<u>Bad DG:</u> befindet sich derzeit im Rohbau
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Küche bzw. einzelne Geräte in einfacher Qualität
Bauschäden und Baumängel:	undichtes Dach, starke Feuchtigkeitsschäden, tlw. Schimmelbildung, Müll/Unrat
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmeisolierung



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

besondere Bauteile: Kaminofen

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand und Unterhaltungszustand sind schlecht bis sehr schlecht. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau, insbesondere in Bezug auf die Oberflächen von Wänden, Böden und Decken, die Elektroinstallation, die Sanitärausstattung sowie allgemeiner Renovierungsbedarf.

Der Modernisierungsstau wurde auf der Grundlage von vergebenden Modernisierungspunkten (hier: erforderliche/unterstellt durchgeführte Maßnahmen) überschlägig mit rd. 155.000 € ermittelt (siehe auch Berechnungsmatrix). Der Werteinfluss der unterstellten Modernisierungen, unter Berücksichtigung, der Wertzuschläge wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen, Erstnutzung und eingesparter Schönheitsreparaturen beträgt rd. 117.000 €. Die vorhandenen Bauschäden wurden zusätzlich mit einem pauschalen Abschlag berücksichtigt. Bzgl. der tatsächlich erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen und -kosten müssen entsprechende Fachgutachten bzw. Angebote eingeholt werden. Die Schätzung des Sachverständigen erfolgte nur anhand der augenscheinlich gemachten Feststellungen (nur zerstörungsfreie Prüfung) beim Ortstermin und sind nicht als abschließend anzusehen und nur als Bestandteil dieser Wertermittlung verwendbar.

## 3.3 Scheune

### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Scheune

Baujahr: 1850 (Schätzung)

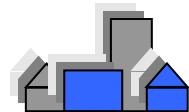
Modernisierung: keine

Außenansicht: tlw. Mauerwerk, tlw. Welleternitblech, asbestverdächtig

### 3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbau

Dach: Dachform:  
Flach-/Pultdach  
Dacheindeckung mit Welleternitblech, asbestverdächtig



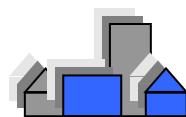
Allgemeinbeurteilung:

Schlechter Unterhaltungszustand. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Der Unterhaltungsstau der Scheune ist bereits über die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt (hier: noch 15 Jahre Restnutzungsdauer).

Der Modernisierungsstau wurde überschlägig mit 50.000 € geschätzt. Die vorhandenen Bauschäden wurden zusätzlich mit einem pauschalen Abschlag berücksichtigt. Bzgl. der tatsächlich erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen und -kosten müssen entsprechende Fachgutachten bzw. Angebote eingeholt werden. Die Schätzung des Sachverständigen erfolgte nur anhand der augenscheinlich gemachten Feststellungen (nur zerstörungsfreie Prüfung) beim Ortstermin und sind nicht als abschließend anzusehen und nur als Bestandteil dieser Wertermittlung verwendbar.

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (tlw. Zaun, Hecken), einfache Gartenanlage. Die Volieren im hinteren Grundstücksteil bleiben aufgrund ihrer Baufälligkeit ohne Wertansatz.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 76863 Herxheim, Speiertsgasse 10 zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Herxheim	5350	3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Herxheim	-	715/8	520 m <sup>2</sup>
Herxheim	-	714/3	74 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:	-		<b>594 m<sup>2</sup></b>

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Fl.-Nr. 715/8	Einfamilienhaus	520 m <sup>2</sup>
B Fl.-Nr. 714/3	Garten	74 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		594 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

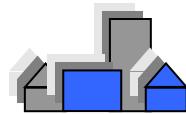
Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen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

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

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im We-sentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grund-stücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität über-prüft 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, Lagemerkmale, 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 Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“

##### 4.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“

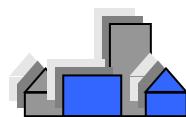
###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Grundstücksfläche (f)	= 300 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	= 20 m

###### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= I
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 594 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 520 m <sup>2</sup>



### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert = 200,00 €/m <sup>2</sup>	

### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.09.2024	× 1,00	

### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 200,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	300	594	× 0,94	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	I	× 1,00	
Tiefe (m)	20	-	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 188,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 188,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 520 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 97.760,00 € rd. 97.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 insgesamt **97.800,00 €**.

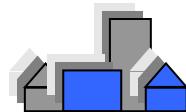
### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung; Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt, gemäß den Empfehlungen des Gutachterausschusses Westpfalz, unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Tab. 4.5-12 mitgeteilten Grundstückflächenumrechnungskoeffizienten für Rheinland-Pfalz.

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	594	0,99
Vergleichsobjekt	300	1,05

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,94**



#### 4.3.2 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“

##### 4.3.2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im 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).

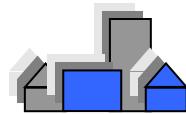
##### 4.3.2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

###### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.



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

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### Zuschlag für nicht erfassste werthaltige einzelne Bauteile

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

### Außenanlagen

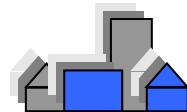
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

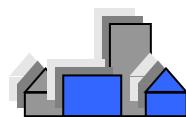
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

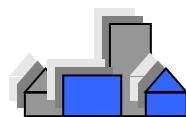
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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



#### 4.3.2.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	927,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 215 m <sup>2</sup>	rd. 197 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	199.305,00 €	68.950,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	366.721,20 €	126.868,00 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	366.721,20 €	126.868,00 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	15 Jahre
• prozentual		53,75 %	62,50 %
• Faktor	x	0,4625	0,375
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	169.608,55 €	47.575,50 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	500,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	170.108,55 €	47.575,50 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>217.684,05 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 6.530,52 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 224.214,57 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 97.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 322.014,57 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>x 1,15</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“</b>	<b>= 370.316,76 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 192.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“</b>	<b>= 178.316,76 €</b>
	<b>rd. 178.000,00 €</b>



#### 4.3.2.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

##### Herstellungskosten

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

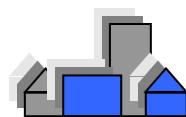
**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus**

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	22,0 %	55,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen



Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

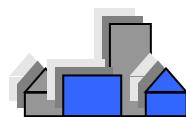
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	23,0	181,70
2	875,00	22,0	192,50
3	1.005,00	55,0	552,75
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		926,95	
gewogener Standard = 2,4			

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

$$\begin{array}{lcl} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 926,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 927,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

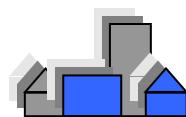


**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
Scheune; Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	15,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	15,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	10,0 %			1,0		
Fußböden	10,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	85,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen



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

Nutzungsgruppe: Lagergebäude  
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	85,0	297,50
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00			
gewogener Standard = 3,0			

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

$$\begin{array}{ll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = 350,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd.} & 350,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Kaminofen EG	500,00 €
Summe	500,00 €

### Baupreisindex

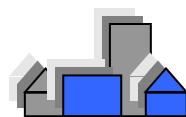
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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



## Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (161.673,79 €)	4.850,21 €
Summe	4.850,21 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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

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

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

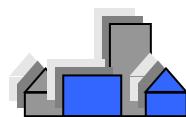
Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1776 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 10 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	0,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	10,0	



Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1776 = 248$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 248 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune

Das Schätzung ca. 1850 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 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	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	7,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

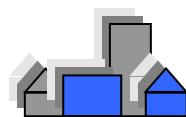
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1850 = 174$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 174 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

#### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes 2023 (LGMB 2023) berechnet. Die im Marktsegment 5 befindliche Gemeinde Herxheim bei Landau (Pfalz) hat zum Wertermittlungsstichtag (19.09.2024) ein Bodenwertniveau im Bereich der Straße „Speiertsgasse“ in Höhe von 200 €/m<sup>2</sup>. Bei einem vorläufigen Sachwert von 322.014 € wurde ein Sachwertfaktor von 1,31 bestimmt. Unter Berücksichtigung des vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz empfohlenen Korrekturfaktors zum LGMB 2023 für das Marktsegment 5 von -0,16, wurde für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 1,15 bestimmt und in Ansatz gebracht.



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

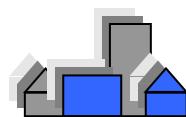
Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
• undichtes Dach (Wohnhaus u. Scheune)	-10.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden/Schimmel	-15.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-167.000,00 €
• Einfamilienhaus (siehe Berechnung, Seite 28)	-117.000,00 €
• Scheune (pauschale Schätzung)	-50.000,00 €
Summe	-192.000,00 €



**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,00 Modernisierungspunkten)	1.181,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× rd. 131 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 154.711,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 154.711,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	× 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 154.711,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) × Rf(lk)	= 154.711,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.654,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 131,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	= 478.674,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) × Rf(lk) / HK	0,32
Erstnutzungsfaktor	1,25

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

$$\begin{array}{lll} \text{GEZ} = \text{vorl. marktangepasster Sachwert} \times & \text{NS} & \times (\text{Erstnutzungsfaktor} - 1) \\ \text{GEZ} = 370.316,76 \text{ €} & \times 0,32 & \times (1,25 - 1) \\ & & = 29.625,34 \text{ €} \end{array}$$

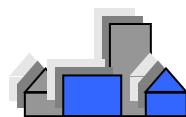
**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen	123,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 131,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	× 10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 8.056,50 €

**Gesamtwerteneinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) × Rf(lk)	- 154.711,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 29.625,34 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 8.056,50 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	- 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteneinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	- 0,00 €
<b>Werteneinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	<b>= -117.029,16 €</b>
	<b>rd. -117.000,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteneinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(lk)}) + [g] + [h] = 0,756$



### 4.3.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“

#### 4.3.3.1 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.

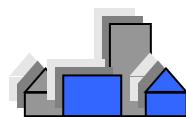
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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



### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

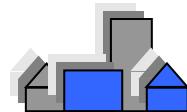
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter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

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

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

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

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



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

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

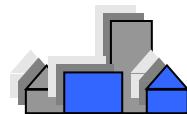
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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



#### 4.3.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		Nutzung/Lage	(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)			monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung gesamt	rd. 131	-	7,50	982,50	11.790,00
Scheune	2	Lager EG	-	1,00	150,00	150,00	1.800,00
Summe			131	1,00	-	1.132,50	13.590,00

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.590,00 €**

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

**- 2.430,60 €**

**jährlicher Reinertrag**

**= 11.159,40 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**- 1.349,64 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

**= 9.809,76 €**

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

bei LZ = 1,38 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer

**× 28,824**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

**= 282.756,52 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**+ 97.800,00 €**

**vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“**

**= 380.556,52 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

**+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

**= 380.556,52 €**

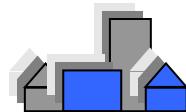
**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**- 192.000,00 €**

**Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Fl.-Nr. 715/8“**

**= 188.556,52 €**

**rd. 189.000,00 €**



#### 4.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde überschlägig aus der Bruttogrundfläche berechnet (siehe Anlage).

##### Rohertrag

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

- Wohnung im EG und DG; mittlerer Standard (nach unterstellten Renovierungen) >> in Anlehnung an die Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz : 7,00 €/m<sup>2</sup>

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	131 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.807,80 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	----	271,80 €
Summe			2.430,60 €

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz von 1,38 % wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 für das vorliegende Bodenwertniveau, die Wohnfläche, die Gesamt- und Restnutzungsdauer sowie das Marktsegment der Gemeinde, hier „5“ für Herxheim, ermittelt.

##### Gesamtnutzungsdauer

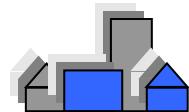
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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

##### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltsstatus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrteten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

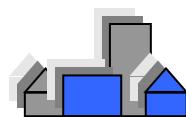
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
• undichtes Dach (Wohnhaus u. Scheune)	-10.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden/Schimmel	-15.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-167.000,00 €
• Einfamilienhaus (siehe Berechnung, Seite 28)	-117.000,00 €
• Scheune (pauschale Schätzung)	-50.000,00 €
Summe	-192.000,00 €



#### 4.4 Bewertungsteilbereich „B Fl.-Nr. 714/3“

##### 4.4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Fl.-Nr. 714/3“

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Grundstücksfläche (f)	= 300 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	= 30 m

###### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

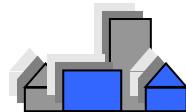
Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 594 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 74 m <sup>2</sup>

###### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m <sup>2</sup>			
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2024	19.09.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 200,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	300	594	×	0,94
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	II		×	1,00
Tiefe (m)	30		×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 188,00 €/m <sup>2</sup>		



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 188,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 74 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 13.912,00 € rd. 14.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 insgesamt **14.000,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung; Ermittlung des Anpassungsfaktors:

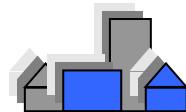
##### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung; Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt, gemäß den Empfehlungen des Gutachterausschusses Westpfalz, unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Tab. 4.5-12 mitgeteilten Grundstückflächenumrechnungskoeffizienten für Rheinland-Pfalz.

Objektart: Wohnbau Land

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	594	0,99
Vergleichsobjekt	300	1,05

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,94**



#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A Fl.-Nr. 715/8	189.000,00 €	178.000,00 €
B Fl.-Nr. 714/3	14.000,00 €	14.000,00 €
Summe	203.000,00 €	192.000,00 €

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **192.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **203.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Scheune bebaute Grundstück in 76863 Herxheim, Speiertsgasse 10

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Herxheim	5350	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Herxheim	-	715/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 mit rd.

**178.000 €**

**in Worten: einhundertachtundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 76863 Herxheim, Speiertsgasse 10

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Herxheim	5350	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Herxheim	-	714/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 mit rd.

**14.000 €**

**in Worten: vierzehntausend Euro**

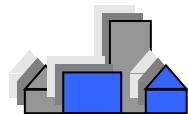
geschätzt.

Der Sachverständige versichert mit seiner Unterschrift, dass er die vorstehende Marktwertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat. Die herangezogenen Daten beruhen auf Angaben bzw. Unterlagen (Baupläne etc.) des Eigentümers.

Höhenöd, den 28.10.2024



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Christian Stracke  
DIN EN ISO/IEC 17024  
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)  
Sachverständiger für die Bewertung  
(un) bebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten



### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

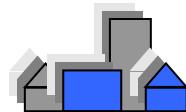
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtendarstellung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ErbbauRG:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WMR:**

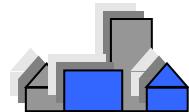
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

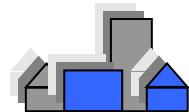


## **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002
- [8] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2023

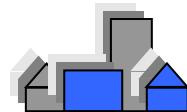
## **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.06.2024) erstellt.

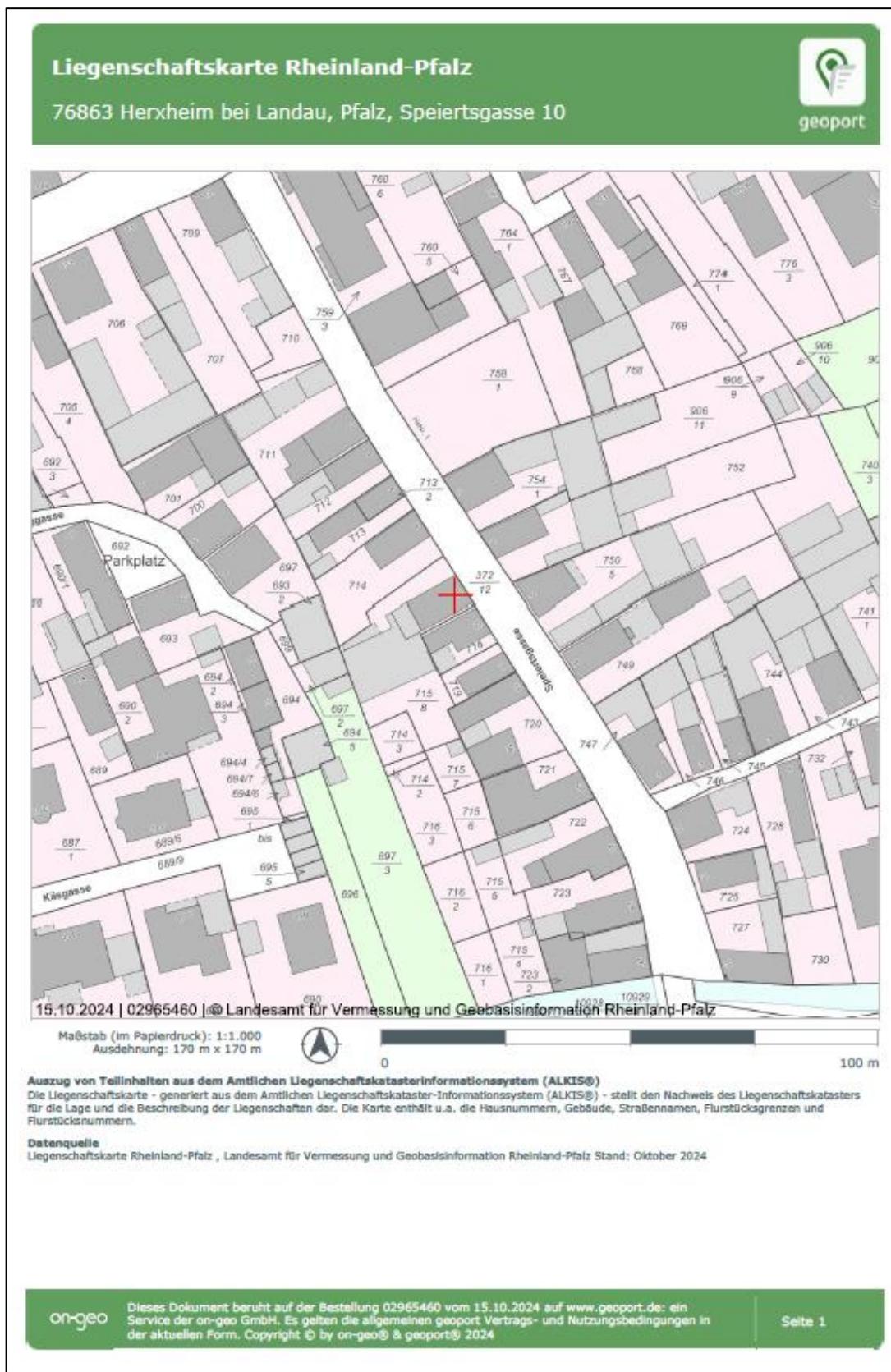


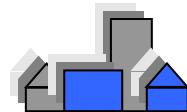
## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3: Auskunft Geoportal Rheinland-Pfalz
- Anlage 4: Bruttogrundfläche / Wohnfläche
- Anlage 5: Fotos des Bewertungsobjektes

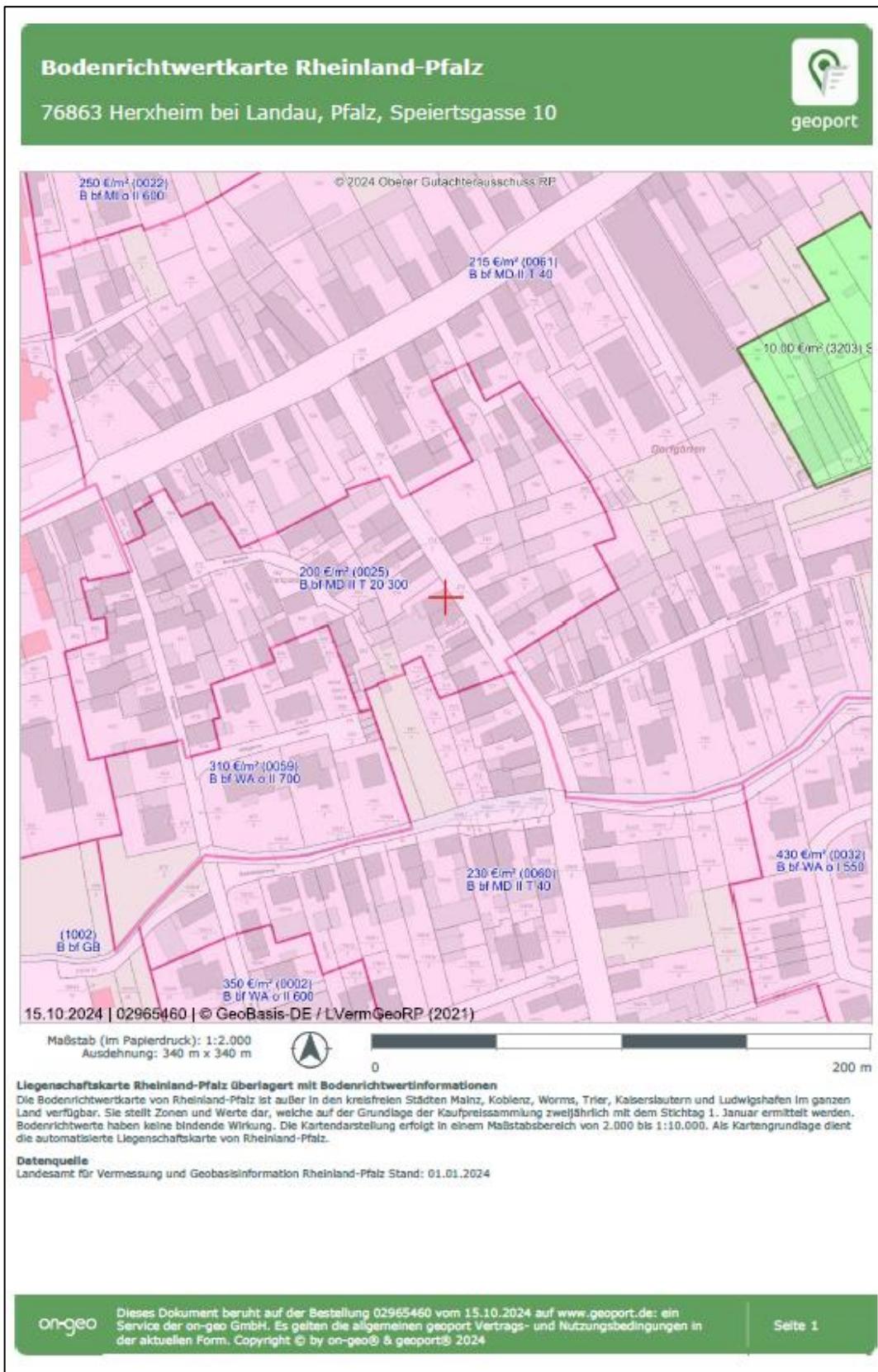


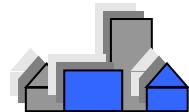
## 6.1 Anlage 1: Liegenschaftskarte



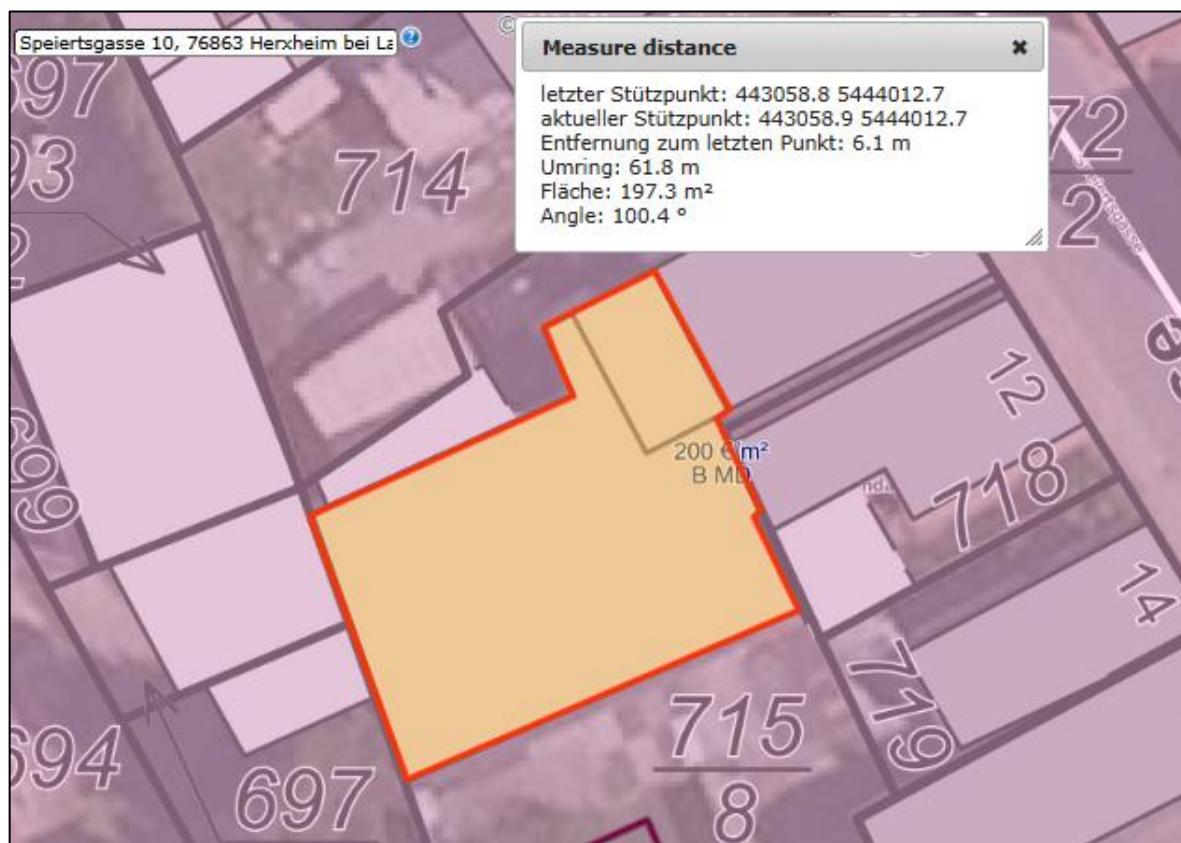
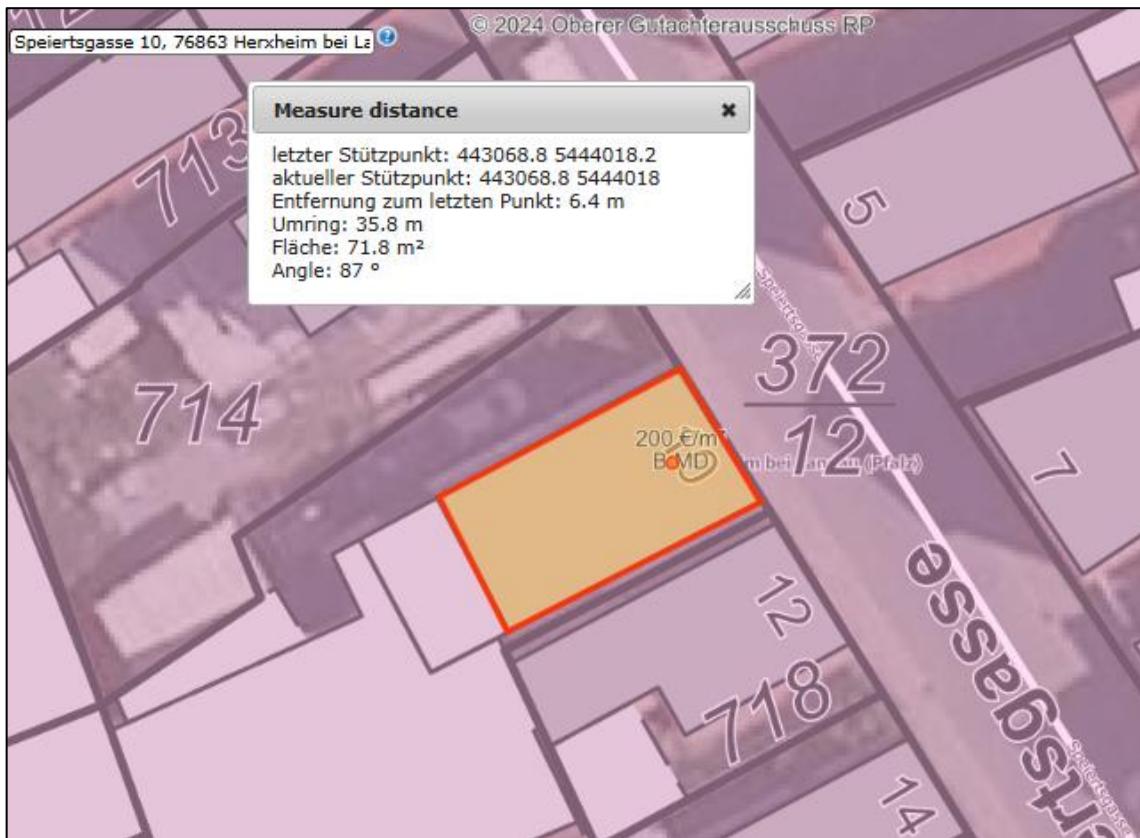


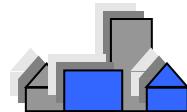
## 6.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte





### 6.3 Anlage 3: Auskunft Geoportal Rheinland-Pfalz





## 6.4 Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche

### Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

**Gebäude:** Einfamilienhaus mit Scheune, Speiertsgasse 10, 76863 Herxheim bei Landau (Pfalz)

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  auf der Grund-  
 Rohbaumaßen lage von  örtlichem Aufmaß  
 Fertig- und Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 GeoPortal Rheinland-Pfalz

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundriss- ebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	(m <sup>2</sup> )	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
<b>Einfamilienhaus</b>									
1	EG	+		siehe Auszug Geoportal	71,80				
2	OG	+		siehe Auszug Geoportal					
3	DG	+		siehe Auszug Geoportal	71,80	143,60 <b>rd. 144</b>			
<b>Scheune</b>									
3	EG	+		siehe Auszug Geoportal	197,30	197,30 <b>rd. 197</b>			

### Überschlagsberechnung BGF / WF

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Speiertsgasse 10, 76863 Herxheim bei Landau (Pfalz)

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 2

Dachgeschoss:  Flachdach

Keller

nicht ausgebaut (30°)

Treppenhaus

ausgebaut (35°)

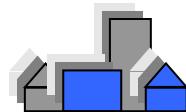
Nutzflächenfaktor

Überschlagsberechnung

BGF (ermittelt): 215,40 m<sup>2</sup>

WF (überschlägig): 130,55 m<sup>2</sup> **aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig**

SOLL nach Sprengnetter: 1,65 WF (nach Sprengnetter): 130,55 m<sup>2</sup>  
**rd. 131 m<sup>2</sup>**



## 6.5 Anlage 5: Auskünfte FNP, BP und Beiträge

### E-Mail vom 06.09.2024

Sehr geehrter Herr Stracke,

das Anwesen "Speiertsgasse 10" befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist im FNP (<https://www.vg-herxheim.de/rathaus/ortsrecht/flaechennutzungsplan/>) als Mischbaufläche ("M") ausgewiesen. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht anhängig bzw. wurde nicht durchgeführt.

Zur Beitragssituation wird sich unsere Frau XXX (Cc:) mit Ihnen in Verbindung setzen.

Baupläne erhalten Sie von der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße (<https://www.suedliche-weinstrasse.de/Buergerservice/abteilungen/RLP:department:360685/bauaufsicht-denkmalschutz-und-landesplanung-ref-63/>).

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Grüße

Fachbereich 6: Bauverwaltung  
Verbandsgemeinde Herxheim  
+49 7276 501-214

### E-Mail vom 11.09.2024

Guten Morgen Herr Stracke,

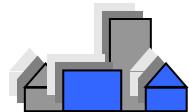
für das Grundstück Speiertsgasse 10 fallen folgende wiederkehrende Beiträge jährlich an:

Wiederkehrender Beitrag Wasserversorgung: 57,82 €  
Wiederkehrender Beitrag Niederschlagswasser: 99,60 €  
Wiederkehrender Beitrag Schmutzwasser: 54,04 €

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.



Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Am Rathaus 6 • 76863 Herxheim



## 6.6 Anlage 6: Auszug Denkmalschutzliste



RheinlandPfalz  
Generaldirektion  
Kulturelles Erbe

# Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler

## Kreis Südliche Weinstraße

### Herxheim bei Landau (Pfalz)

Hofanlage; eingeschossiges nachbarockes Fachwerkhaus, bez. 1803, Nebengebäude mit Fachwerkspeicher  
**Richard-Flick-Straße 2**

ehem. Armen- und Krankenhaus St. Josefsheim, spätbarocker Krüppelwalmdachbau; barocke Immaculata

**Speiertsgasse 10**

spätbarockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1779

(bei) **Untere Hauptstraße 53**

Wegekreuz, Rotsandstein, bez. 1807

**Untere Hauptstraße 66/66a**

barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, um 1700

**Untere Hauptstraße 81**

barockes Fachwerkhaus, verputzt, wohl 18. Jh.

**Untere Hauptstraße 83**

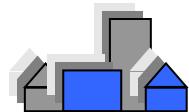
spätbarockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1788

**Untere Hauptstraße 94**

spätbarockes Fachwerkhaus, Ende 18. Jh.

**Untere Hauptstraße 96**

barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1699



## 6.7 Anlage 7: Fotos

### Blatt 1



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Seitenansicht



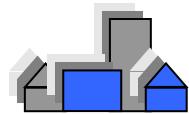
Bild 4: Seitenansicht/Hauseingang



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Garten



## Anlage 7: Fotos

### Blatt 2



Bild 7: Zimmer EG

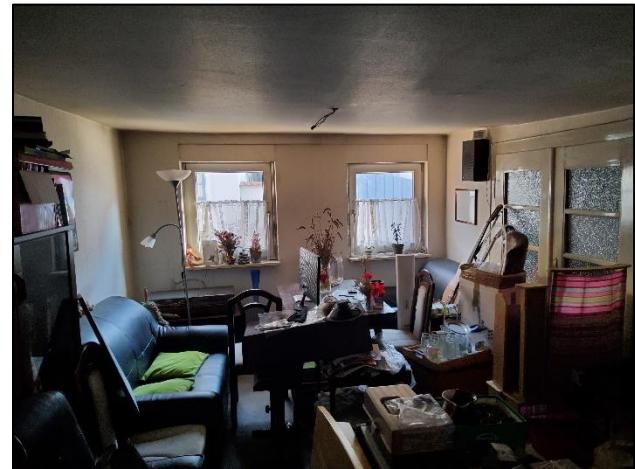


Bild 8: Zimmer EG



Bild 9: Zimmer EG



Bild 10: Küche EG



Bild 11: Bad EG

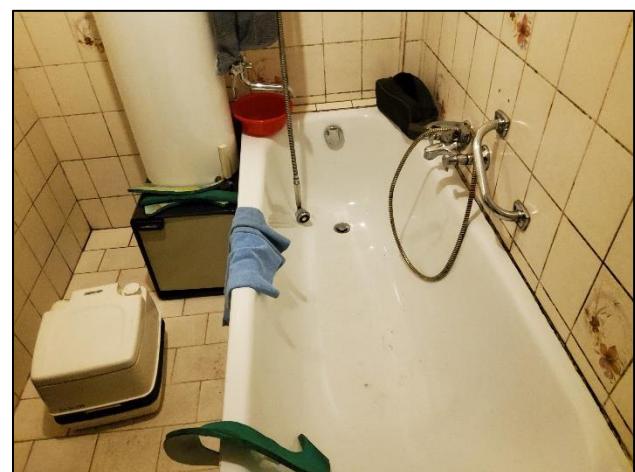
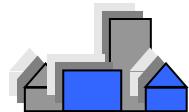


Bild 12: Bad EG



## Anlage 7: Fotos

### Blatt 3

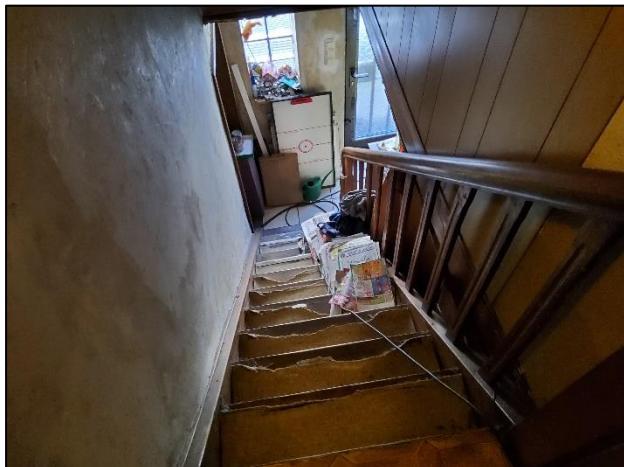


Bild 13: Treppenaufgang zu OG



Bild 14: Zimmer OG



Bild 15: Zimmer OG



Bild 16: Bad DG



Bild 17: Innenansicht/Schadensbild

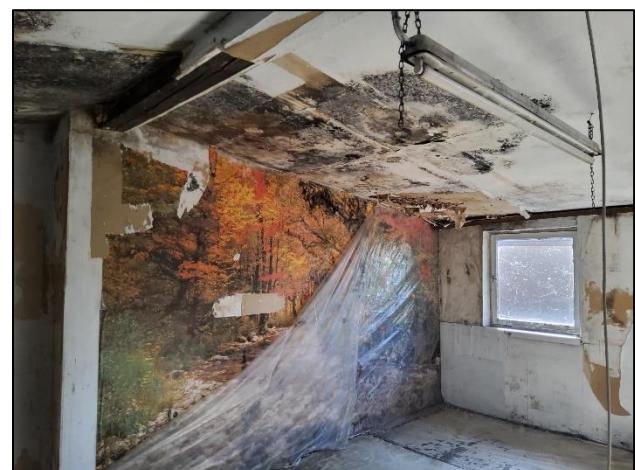
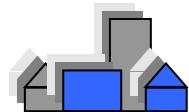


Bild 18: Zimmer DG (Feuchtigkeit/Schimmel)



## Anlage 7: Fotos

### Blatt 4



Bild 19: Zimmer DG



Bild 20: Zugang Spitzboden

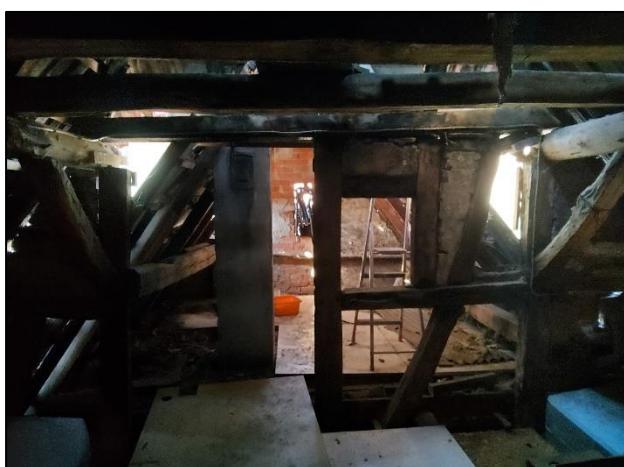


Bild 21: Spitzboden

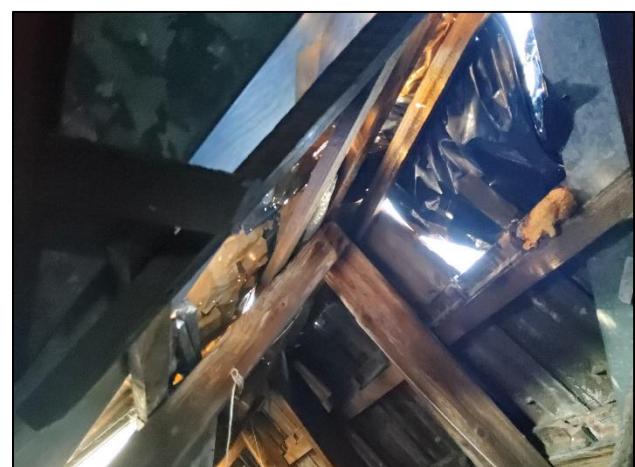


Bild 22: Spitzboden



Bild 23: Innenansicht Scheune



Bild 24: Innenansicht Scheune