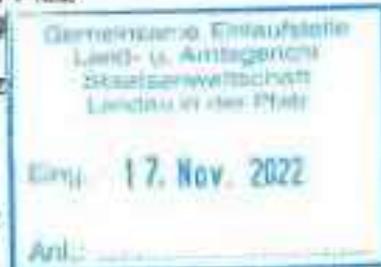




Amtsgericht Landau in der Pfalz
Abt. Zwangsversteigerung
Marienring 13
76829 Landau in der Pfalz



fertiggestellt: 16.11.2022
Az.-Gericht: 1 K 46/22

Wertermittlungen-Gaitzsch
An der Pfalz 5, 76829 Karlsruhe

Thomas Gaitzsch
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierter Sachverständiger für die Maß- und
Etakungsermittlung aller Immobilienarten,
GIA Zeit (F3)
Mitglied im Gutachterverbandes Karlsruhe

Fon: 0721 7453 8702

Fax: 0721 7453 8703

MoBil: 01 78 7 239 8028

Mail: kontakt@wertermittlungen-gaitzsch.de
Internet: www.wertermittlungen-gaitzsch.de

GUTACHTEN

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

**Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 76744 Wörth (Schaidt), Hauptstraße 168**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde unter Berücksichtigung eines
Risikoabschlages für evtl. bestehende Mängel u. Schäden bzw. sonstige
Bewertungsunsicherheiten (Innenbesichtigung war nicht möglich)
zum Stichtag 21.10.2022 ermittelt mit rd.

297.000 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	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. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Wohnhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Scheune	11
3.4	Nebengebäude West	11
3.5	Nebengebäude Ost	12
3.6	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Sachwertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19



4.5	Ertragswertermittlung	34
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.3	Ertragswertberechnung	37
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	37
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	39
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	39
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	39
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	40
4.6.5	Risikoabschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung	40
4.6.5	Verkehrswert	41
5	Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung	42
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
7	Verzeichnis der Anlagen	44



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden
Objektadresse:	Hauptstraße 168 76744 Wörth (Schaidt)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Freckenfeld, Blatt 1241, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Schaidt, Flurstück 43 (957 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 11.07.2022 (Zwangsversteigerungsverfahren 1 K 46/22) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.10.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 21.10.2022 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 04.10.2022 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen (soweit frei zugänglich) besichtigt werden, da dem Sachverständigen der Zugang zum Grundstück nicht ermöglicht wurde. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein und den vorhandenen wenigen Unterlagen (Pläne) aus der Bauakte. Der Bewertung wird vorerst ein eher einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard und im Inneren ein vergleichbarer Unterhaltungszustand wie an den sichtbaren Außenbauteilen unterstellt. Das verbleibende Restrisiko eines schlechteren Ausstattungsstandards – als in der Bewertung unterstellt – bzw. von evtl. bestehenden zusätzlichen Bauschaden oder -mängeln bzw. evtl. nicht oder unvollständig ausgebauten Wohnflächen wird am Ende des Gutachtens durch einen zusätzlichen Risikoabschlag gewürdigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. ihm zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Lageplan• Grundbuchauszug vom 25.07.2022• bedingt Bauzeichnungen• ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte• Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB• planungsrechtliche Gegebenheiten• Auskunft aus dem Baukastenverzeichnis



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Germersheim
Ort und Einwohnerzahl:	Wörth (ca. 19.000 Einwohner); Stadtteil Schaidt (ca. 1.850 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Bergzabern (ca. 11 km), Landau (ca. 20 km), Germersheim (ca. 36 km), Karlsruhe (ca. 30 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 135 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 (AS Kandel Süd), ca. 12 km <u>Bahnhof:</u> Kandel (ca. 13 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Ortskern von Schaidt gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum (Wörth) beträgt ca. 15 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof), Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung in begrenztem Umfang im Ortsteil bzw. in vollem Umfang im Hauptort und größeren Orten der Umgebung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, tlw. Kleingewerbe, tlw. landwirtschaftliche Kleinbetriebe; überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 60 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 957 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform; Übertiefe
-------------------	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsverbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße L 546); Straße mit durchschnittlichem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster; Parkstreifen tlw. vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. mehrseitige Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung der Gebäude; eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutl. gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Der Bewertung wird vorerst unterstellt, dass keine Grundwasserschäden vorhanden sind. Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann das bestehende Risiko von evtl. tatsächlich vorhandenen Grundwasserschäden im angesetzten Risikoabschlag nur sehr pauschal gewürdigt werden.
Alllasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungs- direktion Süd ist das Bewertungsobjekt im Alllastenkataster nicht als alllastverdächtige Fläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen dem Sachverständigen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllasten- frei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar- über hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor- schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.07. 2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frecken- feld, Blatt 1241 für lfd. Nr. 4 der Grundstücke folgende Eintra- gung: Zwangsversteigerungsvermerk.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Miet- bindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Alllasten) nicht vorhan- den sind. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Un- tersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Objekt ist im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland – Pfalz nicht aufgeführt. Ohne weitere Nachforschungen und ohne weitere Prüfung wird unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einer Scheune und zwei Nebengebäuden 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. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare bzw. aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht in Augenschein genommenen 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Dem Gutachten wird unterstellt, dass die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllt sind. In der folgenden Baubeschreibung wird für die nicht in Augenschein genommenen Bauteile vorerst ein eher mittlerer Ausstattungsstandard und die Mängelfreiheit unterstellt. Das Risiko, dass die durch die fehlende Innenbesichtigung notwendigen Annahmen nicht zutreffen, wird in einem gesonderten Risikoabschlag am Ende des Gutachtens gewürdigt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, vermutl. ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; vermutl. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau Nebengebäude
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1844 (lt. Inschrift Straßenseite)
Modernisierung:	siehe Ausführungen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer in den Wertermittlungsverfahren
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Sockel: Naturstein (Sandstein); EG: Mauerwerk verputzt, Fenstereinfassungen aus Naturstein (Sandstein); DG: Holzfachwerk mit Ausfachung verputzt;



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- vermutl. Kellerräume

Erdgeschoss:

- vermutl. Wohnfläche

Dachgeschoss:

- vermutl. Wohnfläche

Spitzboden:

- vermutl. Abstellfläche

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

Konstruktionsart:	KG, EG: vermutl. Massivbau DG: Fachwerk (vermutl. Nadelholz)
Fundamente:	vermutl. Bruchsteinsohlen
Keller:	vermutl. Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	EG: vermutl. Mauerwerk DG: Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	vermutl. Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Decke über KG: vermutl. massiv (ggf. Trägerkappendecke) Geschossdecken: vermutl. Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> vermutl. massiv (Beton bzw. Naturstein) <u>Geschosstreppen:</u> vermutl. Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür vermutl. aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion, ohne Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall; Dachflächen im ausgebauten Bereich vermutl. baujahresgemäß gedämmt, im nicht ausgebauten Bereich vermutl. ungedämmt, vermutl. ohne Unterdachbahn

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation:	vermutl. durchschnittliche, baujahresgemäße Ausstattung
Heizung:	vermutl. (Öl-)Zentralheizung als Pumperheizung, vermutl. Gussheizkörper; zusätzlicher Kaminanschluss, tlw. vermutl. Einzelöfen;
Lüftung:	vermutl. keine besonderen Lüftungsanlagen (vermutl. herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutl. zentral über Heizung bzw. dezentral über Durchlauferhitzer (Elektro) bzw. Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Wandbekleidungen: Deckenbekleidungen: Türen: sanitäre Installation:	vermutl. eher durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Fenster:	tlw. Verbundfenster aus Holz mit Einfachverglasung, tlw. Rollläden aus Holz; tlw. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten; Dem Gutachten wird unterstellt, dass die Küchenausstattung kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes nach § 94 Abs. 2 i.V.m. § 93 BGB und entsprechend der ortsüblichen Verkehrsanschauung auch kein Zubehör nach § 97 BGB ist (siehe dazu Entscheidung d. OLG Karlsruhe v. 12.11.1987 – 9 U 216/86 -).
Grundrissgestaltung:	vermutl. zweckmäßig und für das Baujahr zeitypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	vermutl. keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutl. gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	soweit von außerhalb des Grundstücks einsehbar: - Dachflächen tlw. vermoost - sichtbare Fachwerkteile der Fassade tlw. anstrichbedürftig - Sandsteinsockel tlw. sanierungsbedürftig - Holzfenster tlw. anstrichbedürftig - Hoftor anstrichbedürftig Der Bewertung wird vorerst die relative Mängelfreiheit im Inneren unterstellt. Das Risiko von tatsächlich vorhandenen Bauschäden und -mängeln wird im separaten Risikoabschlag am Ende des Gutachtens wertmäßig gewürdigt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand wird dem äußeren Anschein nach (soweit von außerhalb des Grundstücks ersichtlich) als eher unterdurchschnittlich eingeschätzt.

zu Allgemeinbeurteilung:

Es besteht vermutl. ein erhöhter Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.
Das Risiko eines erhöhten Unterhaltungstaus wird im separaten Risikoabschlag wertmäßig gewürdigt.

3.3 Scheune

Baujahr: vermutl. 19. Jhd. (pauschale Schätzung);
Bauart: tlw. massiv (Mauerwerk), tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung;
Außenansicht: tlw. verputzt, tlw. sichtbares Fachwerk;
Keller: vermutl. nicht unterkellert;
Dachform: Satteldächer (südlicher Teil mit Krüppelwalm);
Dach aus: vermutl. Holztragwerk mit Dachziegeldeckung bzw. Betondachsteinen;
Decken: vermutl. Holzbalkendecken;
Innenwände: vermutl. massiv (Mauerwerk) bzw. Holzfachwerk mit Ausmauerung;
Boden: vermutl. Beton;
Tor: vermutl. Holztore;
Fenster: vermutl. Einfachfenster aus Holz;
Ausstattungsmerkmale: vermutl. Stromanschluss;

Bauschäden und Baumängel:

soweit von außerhalb des Grundstücks einsehbar

- Dachdeckung vermutl. tlw. reparaturbedürftig
- Dachflächen tlw. uneben (vermutl. tlw. nachgebende Unterkonstruktion)
- sichtbare Fachwerkteile der Fassade tlw. sanierungsbedürftig
- Putzschäden an Südseite

Der Bewertung wird vorerst die relative Mängelfreiheit im Inneren unterstellt. Das Risiko von tatsächlich vorhandenen Bauschäden und -mängeln wird im separaten Risikoabschlag am Ende des Gutachtens wertmäßig gewürdigt.

3.4 Nebengebäude West

Baujahr: vermutl. 19. Jhd. (pauschale Schätzung);
Bauart: vermutl. tlw. massiv (Mauerwerk), tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung;
Außenansicht: tlw. verputzt, vermutl. tlw. sichtbares Fachwerk;
Keller: vermutl. nicht unterkellert;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: vermutl. Holztragwerk mit Dachziegeldeckung;
Decken: vermutl. Holzbalkendecken;
Innenwände: vermutl. massiv (Mauerwerk) bzw. Holzfachwerk mit Ausmauerung;
Boden: vermutl. Beton;
Tor: vermutl. Holztore;
Fenster: vermutl. Einfachfenster aus Holz;
Ausstattungsmerkmale: vermutl. Stromanschluss;

Bauschäden und Baumängel:

soweit von außerhalb des Grundstücks einsehbar

- Dachdeckung vermutl. tlw. reparaturbedürftig
- Dachflächen tlw. uneben (vermutl. tlw. nachgebende Unterkonstruktion)
- sichtbare Fachwerkteile der Fassade vermutl. tlw. sanierungsbedürftig

Der Bewertung wird vorerst die relative Mängelfreiheit im inneren unterstellt. Das Risiko von tatsächlich vorhandenen Bauschäden und -mängeln wird im separaten Risikoabschlag am Ende des Gutachtens wertmäßig gewürdigt.

3.5 Nebengebäude Ost

Baujahr: vermutl. 19. Jhd. (pauschale Schätzung);
Bauart: vermutl. tw. massiv (Mauerwerk), tw. Holzfachwerk mit Ausmauerung;
Außenansicht: tw. verputzt, vermutl. tw. sichtbares Fachwerk;
Keller: vermutl. nicht unterkellert;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: vermutl. Holztragwerk mit Dachziegeldeckung;
Decken: vermutl. Holzbalkendecken;
Innenwände: vermutl. massiv (Mauerwerk) bzw. Holzfachwerk mit Ausmauerung;
Boden: vermutl. Beton;
Tor: vermutl. Holztore;
Fenster: vermutl. Einfachfenster aus Holz;
Ausstattungsmerkmale: vermutl. Stromanschluss;

Bauschäden und Baumängel:

soweit von außerhalb des Grundstücks einsehbar

- Dachdeckung vermutl. tw. reparaturbedürftig
- Dachflächen tw. uneben (vermutl. tw. nachgebende Unterkonstruktion)
- sichtbare Fachwerkteile der Fassade tw. sanierungsbedürftig

Der Bewertung wird vorerst die relative Mängelfreiheit im Inneren unterstellt. Das Risiko von tatsächlich vorhandenen Bauschäden und -mängeln wird im separaten Risikoabschlag am Ende des Gutachtens wertmäßig gewürdigt.

3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einriedung (Mauer, Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 76744 Wörth (Schaldt), Hauptstraße 168 zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Freckenfeld	1241	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schaldt		43	957 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 0001) **180,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Grundstückstiefe (t)	= 50 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.10.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Grundstückfläche (f)	= 957 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 60 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	21.10.2022	x 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	x 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 192,60 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	E3
Tiefe (m)	50	60	x 0,98	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 188,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 188,75 €/m²	
Fläche	x 957 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 180.633,75 € rd. 181.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 insgesamt **181.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Wertverhältnisse:

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

E2 - Art der baulichen Nutzung:

Die im Flächennutzungsplan angegebene gemischte Baufläche entspricht ihrem Wesen nach der Nutzung im Dorfgebiet.

E3 - Anzahl der Vollgeschosse:

Das Bewertungsgrundstück ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. In der näheren Umgebung sind zweigeschossige Gebäude vorhanden. Somit wird der Bewertung unterstellt, dass auch auf dem Bewertungsgrundstück eine zweigeschossige Bebauung genehmigungsfähig wäre.

E4 - Grundstückstiefe:

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Scheune
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	379,14 m ²	444,82 m ²
Baupreisindex (BPI) 21.10.2022 (2010 = 100)	167,7	167,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	554,00 €/m ² BGF	292,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	929,06 €/m ² BGF	489,68 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	352.243,81 €	217.819,46 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	4.500,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	356.743,81 €	217.819,46 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	62 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	10 Jahre
• prozentual	75,81 %	80,00 %
• Faktor	0,2419	0,2
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	86.296,33 €	43.563,89 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	86.296,33 €	43.563,89 €



Gebäudebezeichnung	Nebengebäude West	Nebengebäude Ost
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	116,18 m ²	51,62 m ²
Baupreisindex (BPI) 21.10.2022 (2010 = 100)	167,7	167,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	319,00 €/m ² BGF	332,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	534,96 €/m ² BGF	556,76 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	62.151,65 €	28.739,95 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	62.151,65 €	28.739,95 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	10 Jahre
• prozentual	80,00 %	80,00 %
• Faktor	0,2	0,2
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	12.430,33 €	5.747,99 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	12.430,33 €	5.747,99 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	148.038,54 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 5.181,35 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 153.219,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 181.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 334.219,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,05
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 350.930,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 335.930,88 €
	rd. 336.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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



Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	0,5	0,5			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	51,5 %	48,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1960)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung



Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	labellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	51,5	337,33
2	725,00	48,5	351,63
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			688,96
gewogener Standard =			1,5

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		688,96 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) DrempeI bei ausgebautem DG	×	0,95
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetzer		
• Objektgröße	×	0,94
• Fachwerkhäuser (Nadelholz)	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	553,72 €/m² BGF
	rd.	554,00 €/m² BGF

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	35,0 %			0,5	0,5	
Dach	20,0 %			0,5		0,5
Fenster und Außentüren bzw. -tore	10,0 %			1,0		
Innenwände	5,0 %			0,5		0,5
Deckenkonstruktion	10,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	2,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	3,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	3,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	2,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	60,0 %	27,5 %	12,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profiblech auf Holz-Unterkonstruktion
Standardstufe 4	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profiblech
Standardstufe 5	Brettschichtholzbinden; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilh Holz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	
Standardstufe 3	keine
Standardstufe 5	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 4	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine



Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langleuchte
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Scheune

Nutzungsgruppe:

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp:

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	60,0	147,00
4	270,00	27,5	74,25
5	350,00	12,5	43,75
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			265,00
gewogener Standard =			3,8

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 265,00 €/m² BGF

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

• Gebäudegröße BGF × 1,10

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 291,50 €/m² BGF

rd. **292,00 €/m² BGF**



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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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



Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nebengebäude West

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

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

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

• Gebäudegröße BGF × 1,20

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 318,76 €/m² BGF

rd. **319,00 €/m² BGF**

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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



Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langleuchteleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nebengebäude Ost

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		265,63 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Gebäudegröße BGF	×	1,25
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	332,04 €/m² BGF
	rd.	332,00 €/m² BGF

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

Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

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



Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe mit Überdachung	4.500,00 €	
Summe	4.500,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (148.038,54 €)	5.181,35 €
Summe	5.181,35 €

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 Sachwertfaktoren zugrunde liegt.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,5 beträgt demnach rd. 62 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Scheune

Dem Gebäude wird eine standardbezogene Gesamtnutzungsdauer von rd. 50 Jahren zugeordnet.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Nebengebäude West

Dem Gebäude wird eine standardbezogene Gesamtnutzungsdauer von rd. 50 Jahren zugeordnet.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Nebengebäude Ost

Dem Gebäude wird eine standardbezogene Gesamtnutzungsdauer von rd. 50 Jahren zugeordnet.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

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

Das (lt. Inschrift Straßenseite) ca. 1844 errichtete Gebäude wurde vermutl. modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3,2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,5	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,2	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,2	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,2	0,0	B04

Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,2	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,2	0,0	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,7	0,0	B08
Summe		3,2	0,0	

B01 Dach:

Dachdeckung vermutl. in 1970-er / 1980-er Jahren erneuert;
 Wärmedämmung vermutl. tlw. verbessert

B02 Fenster:

Teilmodernisierung der Fenster in letzten Jahrzehnten

B03 Leitungssysteme:

vermutl. verschiedene (Teil-)Modernisierungen in letzten Jahrzehnten

B04 Heizung:

vermutl. verschiedene (Teil-)Modernisierungen in letzten Jahrzehnten

B06 Bäder/Wc's

vermutl. verschiedene (Teil-)Modernisierungen in letzten Jahrzehnten

B07 Innenausbau:

vermutl. verschiedene (Teil-)Modernisierungen in letzten Jahrzehnten

B08 Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen vermutl. noch zeitgemäßen Ansprüchen.

Ausgehend von den 3,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (62 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1844 = 178 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (62 Jahre – 178 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (62 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (62 Jahre – 15 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 47 Jahren =) 1975.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

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

Das lt. pauschaler Schätzung ca. im 19. Jhd. errichtete Gebäude wurde vermutl. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastiermethode nach „Sprangnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dächerneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,8	0,0	B01
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,3	0,0	B03
wesentliche Verbesserung der Grundrissegestaltung	2	1,0	0,0	B08
Summe		2,1	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten
B01 Dach:

Dachdeckung vermutl. in den letzten Jahrzehnten (teil-)modernisiert

B03 Leitungssysteme:

Leitungssysteme vermutl. in den letzten Jahrzehnten (teil-)modernisiert

B08 Grundrissegestaltung:

Die Grundrissegestaltung entspricht im Wesentlichen vermutl. noch zeitgemäßen Ansprüchen.

Ausgehend von den 2,1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1900 = 122 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 122 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 10 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 40 Jahre =) 1982.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
 für das Gebäude: Nebengebäude West**

Das lt. pauschaler Schätzung ca. im 19. Jhd. errichtete Gebäude wurde vermutl. modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2,1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dachernauerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4	0,8	0,0	B01
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,3	0,0	B03
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B08
Summe		2,1	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten
B01 Dach:

Dachdeckung vermutl. in den letzten Jahrzehnten (teil-)modernisiert

B03 Leitungssysteme:

Leitungssysteme vermutl. in den letzten Jahrzehnten (teil-)modernisiert

B08 Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen vermutl. noch zeitgemäßen Ansprüchen.

Ausgehend von den 2,1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1900 = 122 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 122 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 10 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 40 Jahren =) 1982.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
 für das Gebäude: Nebengebäude Ost**

Das lt. pauschaler Schätzung ca. im 19. Jhd. errichtete Gebäude wurde vermutl. modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2,1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,8	0,0	B01
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,3	0,0	B03
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B08
Summe		2,1	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten
B01 Dach:

Dachdeckung vermutl. in den letzten Jahrzehnten (teil-)modernisiert

B03 Leitungssysteme:

Leitungssysteme vermutl. in den letzten Jahrzehnten (teil-)modernisiert

B08 Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen vermutl. noch zeitgemäßen Ansprüchen.

Ausgehend von den 2,1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1900 = 122 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 122 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 10 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 40 Jahren =) 1982.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indizesreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. eine zusätzliche Marktpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• Minderwert durch Unterhaltungstau / Mängelbeseitigung (soweit von außen ersichtlich)	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (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 Grundstückreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnfläche im EG, DG	160,00	7,50	1.200,00	14.400,00
Scheune	Nutzfläche im EG	196,62	2,00	391,24	4.694,88
Nebengebäude West	Nutzfläche im EG	49,78	2,00	99,56	1.194,72
Nebengebäude Ost	Nutzfläche im EG	19,88	2,00	39,76	477,12
Summe		425,28		1.730,56	20.766,72

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.766,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.119,17 €
jährlicher Reinertrag	= 16.647,55 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,05 % von 181.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 3.710,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.937,05 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,05 % Liegenschaftszinssatz und n = 14 Jahren Restnutzungsdauer	x 12,064
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 156.072,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 181.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 337.072,57 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 337.072,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.000,00 €
Ertragswert	= 322.072,57 €
	rd. 322.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, ltW. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	450,00
Instandhaltungskosten	---	---	3.150,00
Mietausfallwagnis	2,50	---	519,17
Summe			4.119,17 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

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

In der Ertragswertermittlung wird dem Gesamtgebäudebestand eine rohertragsgewichtete Restnutzungsdauer von rd. 14 Jahren zugeordnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• Minderwert durch Unterhaltungstau / Mängelbesichtigung (soweit von außen ersichtlich)	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **336.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **322.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[336.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 322.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 332.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Risikoabschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung

Wie bereits im Gutachten ausgeführt, wurde dem Sachverständigen zum Ortstermin keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts ermöglicht.

Entsprechend dem äußeren Eindruck wurde der Bewertung ein eher einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard und die relative Mängelfreiheit unterstellt. Da jedoch ein Restrisiko bezüglich eines schlechteren Ausstattungsstandards und von evtl. vorhandenen Mängeln und Schäden aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung besteht, ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen.

In der Bewertungspraxis sind Abschläge aufgrund einer nicht stattgefundenen Innenbesichtigung je nach Objektgröße zwischen 5% bis 10% - 15% üblich. Diese Abschläge werden auch deshalb vom Markt vorgenommen, da alle Bewertungsdaten aus Kaufpreisen abgeleitet werden, die durch ein übliches Marktverhalten, was eine ausreichende Inaugenscheinnahme des Objektes durch den Kaufinteressenten beinhaltet, zustande gekommen sind.

Das Risiko von zusätzlich wertmindernden Bauschäden oder Baumängeln wird für das Bewertungsobjekt entsprechend dem äußeren Anschein eher als erhöht erachtet. Die Gefahr von erheblichen Bauschäden, z. B. ein Holzschädlingbefall kann nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird für das Bewertungsobjekt ein **Risikoabschlag von 35.000,00 €** aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung als angemessen erachtet (ca. 10,5% von 332.000,00 €).

Der daraus abgeleitete **Verkehrswert** beträgt **297.000,00 €** (332.000,00 € - 35.000,00 €).

4.6.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 76744 Wörth (Scheidt), Hauptstraße 168

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freckenfeld	1241	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Scheidt		43

wird unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag 21.10.2022 mit rd.

297.000 €

in Worten: zweihundertsiebenundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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



Karlsruhe, den 16. November 2022

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.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung

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

I.

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

II.

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

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

I.

- a) mittlere Wohnlage (siehe auch Angaben in der Lagebeschreibung unter Pkt. 2.1),
- b) Der bauliche Zustand wird dem äußeren Anschein nach (soweit von außerhalb des Grundstücks ersichtlich) als eher unterdurchschnittlich eingeschätzt. Es besteht vermutl. ein erhöhter Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. (siehe auch Angaben in der Baubeschreibung unter Pkt. 3).
- c) Lt. mündlicher Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
- d) Soweit augenscheinlich ersichtlich, konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadens-Gutachter beurteilt werden.
- e) kein Altlastenverdacht bezüglich des Grund und Bodens (siehe auch Angaben in Altlasten unter Pkt. 2.3)

II.

- a) -
- b) Das Objekt ist eigengenutzt.
- c) es besteht vermutl. keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- d) Es wird vermutl. kein Gewerbebetrieb geführt.
- e) vermutl. nicht vorhanden (vermutl. Wohnungseinrichtungen bzw. private Gegenstände)
- f) Es liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor.



6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
BauNutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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