

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Sachverständige
für BauschädenSachverständige
für baulichen BrandschutzGutachterpraxis Claudia D. Udris (M.A. · B.A.)
Pariser Straße 164 · 67655 KaiserslauternAmtsgericht Kaiserslautern
AZ: 1 K 52/24
Bahnhofstraße 24Pariser Straße 164
67655 Kaiserslautern

67655 Kaiserslautern

Telefon:
0631 70033Telefax:
0631 70034**GUTACHTEN**über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit**Zweifamilienwohnhaus
mit Nebengebäude
bebaute Grundstück
in 67700 Niederkirchen, Morbacher Straße 32**Grundbuch
NiederkirchenBlatt
277lfd. Nr.
1Gemarkung
Niederkirchen

Flur

Flurstück
1174/3 zu 884 qm

Eigentümer (lt. Grundbuch): siehe Grundbuch

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
zum **Stichtag 14.10.2024**
ermittelt mit rd.**105.000,00 €**Homepage:
www.Udris.deE-Mail:
Gutachter@Udris.de*Sparkasse
Kaiserslautern
BLZ: 540 502 20
Kto. Nr.: 974 550**Sparkasse
Kaiserslautern
BLZ: 540 501 10
Kto. Nr.: 321 505**Volksbank
Kaiserslautern
BLZ: 540 900 00
Kto. Nr.: 205 400*

Straßenseite



Rückseite

*Mitglied im Prüfungsausschuss
bei der IHK Pfalz*Termine nach Vereinbarung
Bürozeiten:
Montag bis Freitag
8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag
13.00 Uhr - 17.00 UhrTelefonische Auskünfte
bedürfen der schriftlichen Bestätigung

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten, 11 Anlagen und 25 Fotos.

Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt,
eine Ausfertigung erhält das **Amtsgericht Kaiserslautern**,
eine Ausfertigung verbleibt in den Akten der Sachverständigen.Steuernummer:
19/222/40914

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	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.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Gebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.5	Sachwertermittlung	19
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Sachwertberechnung.....	23
4.5.4	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	24
4.4	Ertragswertermittlung	30
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	33
4.4.4	Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	34
4.6	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zweifamilienwohnhaus, 2-½ geschossig in Massivbauweise mit Satteldach, das Gebäude ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut; Nebengebäude mit 2 Garagen vorhanden, 1-geschossig mit flach geneigtem Dach.
Objektadresse:	Morbacher Straße 32 67700 Niederkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niederkirchen Blatt 277
Katasterangaben:	Gemarkung Niederkirchen, Flurstück Nr. 1174/3 zu 884 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Kaiserslautern Beschluss vom 05.09.2024
Schriftlicher Auftrag vom:	10.09.2024 (Posteingang 18.09.2024).
Eigentümer(in) (lt. Grundbuch):	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)
Wertermittlungsstichtag:	14.10.2024 (entspricht Datum Ortstermin)
Qualitätsstichtag:	14.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	14.10.2024 (Außen- und Innenbesichtigung)
	<i>Zum Ortstermin am Montag, den 14.10.2024, 14.00 Uhr, wurden gemäß Schreiben vom 19.09.2024 alle Parteien geladen. Gegen diese Terminfestlegung erfolgte durch die Parteien kein Widerspruch. Die Besichtigung dauerte von 14⁰⁰ Uhr bis 14⁵⁰ Uhr (Außen- und Innenbesichtigung).</i>
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragstellerin, der Ehemann der Antragstellerin, der Antragsgegner zu 2.) und die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, GeoPortal, RLP 3D LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation); diverse Informationen und Auskünfte bei den zuständigen Behörden; unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 277 (letzte Änderung vom 29.07.2024, Ausdruck vom 25.09.2024); Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.10.2024 (Posteingang 29.10.2024).

Durch Auftraggeber(in) überlassene
Unterlagen:

Beschluss Amtsgericht Kaiserslautern vom
05.09.2024

Durch Antragstellerin per e-mail am 06.10.2024
überlassene Unterlagen, siehe Anlagen:

Planmaterial Neubau eines Zweifamilien-
wohnhauses 28.12.1959; Planmaterial
Nebengebäude mit Garagen; Anbau /

Erweiterung Zweifamilienwohnhaus 11.12.1974.

Durch Antragsgegner zu 2.) per e-mail am
10.10.2024 überlassene Unterlagen, siehe

Anlagen:

Download-Link (nicht abrufbar).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Keine.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Niederkirchen, ca. 1.880 Einwohner. Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Die Gemeinde Niederkirchen ist durch die Bundesautobahnen A 63 (ca. 20 km bis zur AS Winnweiler) und A 6 (ca. 22 km bis zur AS Kaiserslautern West) an das Autobahnnetz angebunden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Westliche Ortsrandlage; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Ortsmitte, im Übrigen in Wolfstein, Otterberg und Otterbach. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle „Niederkirchen Ortsmitte“) in fußläufiger Entfernung.
Wohnlage / Geschäftslage:	mäßig bis mittelgut, als Geschäftslage nicht geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene, bis 2-½- geschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Zum Ortstermin keine erkennbar.
Topografie:	Hanglage, zur Straße (nach Süden) abfallend.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront ca. 26 m, mittlere Tiefe ca. 35 m, regelmäßige Grundstücksform, teilweise eingefriedet. Über Außentreppe und Zufahrt von der Straße aus zugänglich.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:	Morbacher Straße / K 31 ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehsteige beidseitig vorhanden, Parken in der Straße eingeschränkt möglich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird hälftig zusammen mit dem Nachbargrundstück HSNR 34 genutzt, siehe Anlage 8. ¹
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen würden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.07.2024 lag vor (Ausdruck vom 25.09.2024). <u>Es sind Eintragungen in Abteilung II vorhanden:</u> <i>-Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaiserslautern, I K 52/24), eingetragen am 29.07.2024.</i>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	keine bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. lagen keine Unterlagen vor. Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

¹ Siehe Bodenwertermittlung. Im Grundbuch gibt es diesbezüglich keine Eintragungen. Darüber hinaus ist auf Nachfrage am 17.10.2024 bei der Kreisverwaltung K'lautern keine Baulast eingetragen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Kaiserslautern vom 25.10.2024 ist bisher keine Eintragung erfolgt.
Denkmalschutz:	besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbauflächen (W)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bellenmühle-Nord“ 1. Änderung; Fassung 1988. Bauart: WA Bauweise: offen; Einzel- und Doppelhäuser Geschosszahl: II Zulässige GRZ: 0,4 Zulässige GFZ: 0,8 Dachform: Satteldach und Walmdach Dachneigung: 18°-48° <i>Siehe auch textliche Festlegungen!</i>

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	erschlossenes baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	bezahlt, wiederkehrende Beiträge
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.
Innenbereichssatzung:	Laut VGV Otterbach-Otterberg wird die Stellplatzabgabe bzw. Stellplatzablösung im Einzelfall festgelegt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers sowie telef. Anfragen.

Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), derzeit leer stehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bezüglich der Statik des/der Gebäudes/Gebäudeteile wurden keine Untersuchungen angestellt. D.h. die Statischen Erfordernisse (Tragfähigkeit u. ä.) werden unterstellt. Entsprechend sind hierfür bei Bedarf/Beurteilung/Bewertung Fachspezialisten für die Begutachtung heranzuziehen.

Schwerwiegende Baumängel, insbesondere Schimmelschäden, Holz- oder Mauerwerkskrankheiten sowie eine Beurteilung/ Bewertung einer möglichen Beschädigung durch holzerstörende Insekten oder Pilze (gehört zum Fachgebiet Holzschutz) ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

EnEV 2016 Energetische Anforderungen / Gebäudeenergiegesetz GEG 2020

Bezüglich evtl. notwendiger Maßnahmen und Kosten ist für die abschließende Klärung/ Bewertung ein Fachspezialist bzw. die genehmigende Fachbehörde hinzuzuziehen.

Seit 2009 ist bei Neuvermietungen und Verkauf von Wohnhäusern ein Energieausweis (Verbrauchsausweis/ Bedarfsausweis siehe entsprechende Vorschrift) gesetzlich vorgeschrieben.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Anmerkung: Kontrollprüfungen bezüglich Abgasverluste/Grenzwerte/Einhaltung nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen. Untersuchungen wurden hier nicht eingeholt.

Rauchwarnmelder

Ab 2013 ist es nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Vorschrift/Pflicht Rauchwarnmelder in ausreichender Anzahl in Wohnungen vorzuhalten.

Bezüglich Einbau der Sicherheitssysteme und Wartung siehe entsprechende Vorschrift.

Verwendung „Asbesthaltiger Baustoffe“

Beurteilung/ Bewertung einer möglichen, vorhandenen Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienwohnhaus, 2-½ geschossig in Massivbauweise mit Satteldach, das Gebäude ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut; Nebengebäude mit 2 Garagen vorhanden, 1-geschossig mit flach geneigtem Dach (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Baujahr:	ca. 1959 Neubau Zweifamilienwohnhaus. ca. 1966 Nebengebäude mit Garagen. ca. 1974 Anbau / Erweiterung Zweifamilienwohnhaus. <i>Anmerkung: Ist-Zustand stimmt teilweise nicht mit dem Planmaterial überein!</i>
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht weiter geprüft
Modernisierungen:	nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Außenansicht:	2-½-geschossig in Massivbauweise mit Satteldach, traufständig errichtet; Fassaden verputzt, gestrichen, Giebelseiten mit Eternitplatten; Nebengebäude mit Eternitplatten verkleidet.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion:

Konstruktionsart: Massivbau

Raumaufteilung / Nutzungseinheiten: *Gemäß Planmaterial (Genehmigungsplanung lag vor). Ist-Zustand stimmt teilweise nicht mit dem Planmaterial überein!*

Kellergeschoss:

- Trockenraum (Anbau/Erweiterung)
- Hobbyraum (Anbau/Erweiterung)
- Waschküche
- Kellerräume
- Vorrat
- Bad / Abstellraum
- Heizraum
- ehem. Tankraum

Erdgeschoss:

- Wohnen (Anbau/Erweiterung)
- Kinderzimmer 1+2
- Bad / W.C.
- Flur
- Elternzimmer
- Küche mit Zugang Terrasse
- Terrasse

Obergeschoss:

- Wohnen (Anbau/Erweiterung)
- Kinderzimmer 1+2
- Bad / W.C.
- Flur
- Elternzimmer
- Küche mit Zugang Balkon
- Balkon

Dachgeschoss (nicht ausgebaut):	Zugänglich über Einschubtreppe (Treppenraum OG).
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	
Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss:	ca. 120 qm Wohnfläche
Obergeschoss:	ca. 120 qm Wohnfläche
Dachgeschoss (nicht ausgebaut):	Spitzboden
Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe; Eingangstreppe mit Überdachung/Balkon; Balkon.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Zustand des Gebäudes:	Erheblicher Unterhaltungsstau mit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.
Belichtung und Besonnung:	Gut bis mittelgut.
Grundrissgestaltung:	vertikale Erschließung über Treppenraum; horizontale Erschließung über Flure, teils „gefangene“ Räume.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau:	Erheblicher Unterhaltungsstau mit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf; keine Dachdämmung; keine zeitgemäße Heizanlage; keine zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen; Badumbau EG unvollendet; Feuchteerscheinungen in Keller und Dach; Balkenschäden; keine autarke Versorgung (Wasser/Beheizung) der beiden Wohneinheiten (Wasser / Beheizung); keine Hebeanlage; erheblicher Unterhaltungsstau Außenanlagen.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine.
Heizung / Warmwasser / haustechnische Einrichtungen:	Heizung Hersteller VIESSMANN, Typ vitola uniferral, ohne Angabe Baujahr (ölbefeuert); letzte Abnahme August 2023; 3 Stahl tanks mit je 1.000 Litern Fassungsvermögen (Heizöl); Durchlauferhitzer Hersteller VAILLANT; Beheizung per Stahl-DIN-Radiator mit Ventil; keine autarke Versorgung der beiden Wohneinheiten (Wasser / Beheizung), 1 Raum ist unbeheizt.
Elektro:	Sicherungskasten System HAGER, Baujahr ca. 1985, mit 2 Drehstromzählern; ohne FI-Schutzschalter; Unterverteilung im Treppenraum OG.
Gesamtbeurteilung:	Erheblicher Unterhaltungsstau Gebäude und Außenanlagen mit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Beschreibung gemäß Begehung zum Ortstermin am 14.10.2024

Das Anwesen sei seit ca. 1 Jahr leer stehend.
Es handelt sich um ein Zweifamilienwohnhaus, Wohneinheit EG und OG, in Hanglage.

Beginnend, **Dachgeschoss** (nicht ausgebaut), erreichbar über eine Einschubtreppe aus Holz:

Dachschrägen, Drempel mit C-Profilen aus Kiefernholz verkleidet.

Dachflächenfenster aus Holz, einfach verglast.

Dachabseitenräume separat zugänglich.

Unterteilung in insgesamt 3 Räume.

Die vorderen Räume werden belichtet, belüftet über einfache Legfenster bzw. Glasziegel.

Dachstuhl zimmermannsmäßig, Boden massiv, teilweise mit Platten oder PVC beauflagt, ohne Dachdämmung, Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden, insbesondere im Bereich Dachflächenfenster und Kaminschacht.

Vor ca. 1 Jahr habe es einen Wasserschaden im Keller gegeben, so die Antragstellerin.

Im **Treppenraum** Obergeschoss befindet sich ein Unterverteilung System HAGER.

Wände tapeziert, Boden mit Naturstein beauflagt, Geländer / Absturzsicherung aus Stahl mit Mipolamhandlauf.

Decke mit C-Profilen aus Kiefernholz.

Von hier aus gibt es Zugang zum Balkon (über dem Hauseingang), mit Unterhaltungsstau und Betonschäden.

Fenster aus PVC, isolierverglast.

OG-Einheit, Flur:

Boden mit Teppich beauflagt, Wände tapeziert, Wohnungseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt.

Im Uhrzeigersinn weiter, Raum links, **Elternzimmer:**

Fußboden mit Kunststoff beauflagt, Beheizung über Stahl-DIN-Radiator mit Ventil.

Fenster wie vor, Wände, Decke tapeziert.

Weiter, Küche:

Boden mit Kunststoff beauflagt, Fenster, Beheizung wie bereits abdikiert.

Von hier aus gibt es Zugang zu einem **Balkon**, mit Klinkern beauflagt.

Von der Küche aus weiter, Wohnzimmer:

Es ist dies der Anbau bzw. die Erweiterung, in späterer Zeit hinzugefügt.

Das Wohnzimmer ist entgegen des Planmaterials zweigeteilt.

Fußboden mit Würfelparkett.

Wände, Decke wie vor.

Gleiches gilt für Fenster und Beheizung.

Von hier aus gibt es über ein bodentiefes Fenster Zugang zum vor beschriebenen Balkon.

Vom Wohnzimmer aus weiter, in das **Schlafzimmer:**
ausstattungsähnlich.

Weiter, Kinderzimmer:

Fußboden mit Teppich beauflagt, im Übrigen ausstattungsähnlich.

Weiter, Kinderzimmer gemäß Planmaterial, hier Speisekammer:

Ausstattung wie vor.

Weiter, Badezimmer:

Beauflagung mit Kunststoff, Duschtasse stahlemailliert mit 2-Griff-Armatur und Brauseset, die Kabine zum Schieben.

Nebenan Badewanne stahlemailliert mit 2-Griff-Armatur, WC bodenstehend mit Druckspüler.

Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Beheizung per Stahl-DIN-Radiator.

Wände deckenhoch gefliest, Decke verputzt, gestrichen.

Die sanitäre Ausstattung in moosgrün im Zeitgeist der 1970er Jahre.

Weiter, **Erdgeschoss:**

Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten.
Von hier aus gibt es sodann Zugang zum Kellergeschoss.
Rundfenster mit Cathedralglas.

EG-Wohneinheit:

Wohnungseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt.

Im Uhrzeigersinn beginnend, Raum links, **Elternschlafzimmer:**

Boden mit Würfelparkett, Fenster, Beheizung und Ausstattung wie bereits abdikiert.

Weiter, **Küche:**

Boden mit Kunststoff beauflagt.
Von hier aus gibt es Zugang zur überdachten Terrasse.
Von der Terrasse aus führt eine Treppe in den Gartenbereich.
Terrasse mit keramischen Fliesen beauflagt, 30 x 30 cm zementär verfugt.
Überdachung als Holzkonstruktion.

Von der Küche aus weiter, **Anbau/Erweiterung.**

Ess-/Wohnzimmer:

Boden mit Stabparkett beauflagt, Wände tapeziert, Deckenverkleidung aus Holz.
Beheizung und Fenster wie bereits abdikiert.
Von hier aus gibt es Zugang zur vor beschriebenen Terrasse über ein bodentiefe Fenster.

Weiter, nächster Raum, **Schlafzimmer:**

Boden mit Kunststoff beauflagt, Wände, Decke tapeziert, Fenster und Beheizung wie vor.

Weiter, **Kinderzimmer:**

Boden mit PVC beauflagt, Wände, Decke wie vor.
Der Raum ist unbeheizt.
PVC-Fenster mit Isolierverglasung neueren Datums.

Weiter, **Badezimmer:**

Das Bad sei etwa in 2021 barrierefrei umgebaut worden, so die Antragstellerin.
Fußboden keramisch gefliest, Wände gefliest im Großformat, im Übrigen verputzt, die Decke ohne Verkleidung, die Unterkonstruktion aus Holz vorhanden.
Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie.
Dusche bodengleich mit Entwässerungsrinne, Sitz- und Haltemöglichkeiten,
Thermostatreglerarmatur.
WC wandhängend mit Betätigungsplatte GEBERIT und Vorwandinstallation.
PVC-Fenster wie vor.
Beheizung per Stahl-DIN-Radiator.

Im Treppenraum befindet sich der Sicherungskasten System HAGER, Baujahr 1985 mit 2 Drehstromzählern, ohne FI-Schutzschalter.

Weiter, **Kellergeschoss:**

Heizraum:

Heizanlage Hersteller VISSMANN Typ vitola uniferral, letztmalige Abnahme August 2023, Herstellerjahr unbekannt.
Alle relevanten Anschlüsse, Leitungen, Ausdehnungsgefäß auf Putz gelegt.
Heizanlage ölbefeuert.
Im Heizraum befinden sich 3 Stahltanks mit einem Fassungsvermögen zu jeweils 1000 Litern.
Das Heizöl sei aufgebraucht, so die Antragstellerin.
Im Heizraum befindet sich ein Durchlauferhitzer, Hersteller VAILLANT.

Weiter, **Flur:**

Boden mit Klinkern beauflagt.
Im Flur befindet sich 1 Wasserzähler.
Elektroleitungen auf Putz gelegt, es handelt sich um die ursprünglichen Bakelit-Drehschalter.

Ehemaliger **Heizöllagerraum:**

Die ursprünglichen Heizöltanks seien in späterer Zeit abgebaut worden, so die Antragstellerin.
Abwasserleitungen allesamt auf Putz gelegt.
Belichtung / Belüftung über Kellerfenster aus Stahl mit Mäusegitterschutz.
Mauerwerk steinsichtig, teilweise verputzt, an den Wänden zeigen sich die üblichen baujahresbedingten Feuchteerscheinungen.
Im Vorflur befindet sich im Boden ein Putzstück (Revision).

Weiter, ehemalige Sauna, Steuergerät außen angebracht.

Weiter, **Waschküche:**

Alle relevanten Anschlüsse auf Putz gelegt für Pantry-Element, Waschmaschine etc.
Boden und Wände wie vor.
Von hier aus gibt es Zugang in den Außenbereich.
Kelleraußentreppe massiv, mit Handlauf.
Der Bereich ist überdacht mit Kunststoffwellplatten.

Der Anbau bzw. die Erweiterung des Zweifamilienwohnhauses ist unterkellert.
Boden gefliest, Decke, Wände verputzt, gestrichen.
Belichtung / Belüftung über Glasbausteine mit Kippflügel.
Weiterer Kellerraum in gleicher Beschaffenheit.

Weiter, **ehemaliger Hobbyraum**, Decke verkleidet.
Fußboden gefliest, Fenster, Beheizung wie bereits abdiktiert.
Nebenan weiterer Kellerraum, wie vor.

Kellerflur:

Ehem. Handarbeitsraum und ehem. Badezimmer mit Handwaschbecken, 1-Loch-2-Griff-Armatur.
WC bodenstehend mit Aufputzspülkasten, Duschtasse mit Einhebelmischbatterie.
Wände gefliest, Boden mit Klinkern beauflagt.
Die Sanitärgegenstände befinden sich unterhalb der Rückstauenebene.
Im Flur zeigen sich weitere baujahresbedingte Feuchteerscheinungen.

Alle Räume im Anwesen weisen einen erheblichen Unterhaltungsstau mit Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

Weiter, **Außenanlagen:**

Fassade Hauseingang mit Balkon (Ost), mit Faserzementplatten verkleidet.
Dacheindeckung mit Tondachziegeln.

Die Teilnehmer weisen darauf hin, dass die befestigte Zufahrt zum rückliegenden Nebengebäude mit Garagen zusammen mit dem Nachbargrundstück HSNR 34 genutzt wird.

Die Grundstücksgrenze verläuft in der Mitte der Zufahrt (Mittelrinne), siehe Anlagen.
Es ist gesondert zu prüfen, ob eine entsprechende Baulast eingetragen ist.
Fassade westliche Giebelseite ebenfalls mit Faserzementplatten verkleidet, im Übrigen verputzt, gestrichen.
Auf dem Dach befindet sich eine Antenne.
Dachentwässerung als Halbrundrinne mit Falleitung.

Nebengebäude mit 2 Einzelgaragen und Werkstatt mit Abstellraum.
Eine Außentreppe führt zur überdachten Kelleraußentreppe.
Zufahrt betoniert, Außenanlagen mit T-Verbundsteinen gepflastert.

Die beiden Einzelgaragen sind innen offen, mit Grube, Fenster einfach verglast.
2 Stahlschwingtore händisch bedienbar.
Die Fassade des Nebengebäudes mit Eternitplatten verkleidet, das Dach ist flach geneigt.
Das Grundstück ist mit einem Jägerzaun aus Holz eingefriedet.
Zur Straße hin befindet sich eine massive Steinmauer.
Eine Außentreppe führt von der Straße aus zum Grundstück (Hauseingang).
Die Außenanlagen weisen einen erheblichen Unterhaltungsstau auf.

3.3 Nebengebäude

2 Einzelgaragen mit Werkstatt und Abstellraum.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Zuwegung, Garten, überdachte Terrasse, Außentreppe, Überdachung, gepflasterte Fläche vorhanden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 67700 Niederkirchen, Morbacher Straße 32

zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Niederkirchen	Blatt 277	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Niederkirchen	Flur	Flurstück 1174/3	Fläche 884 m ²

Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechenvorgängen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung soll lediglich auf die Genauigkeit des Rechenergebnisses hingewiesen werden. In der Praxis werden oftmals die Rechenergebnisse in Wertermittlungen (errechnete Vergleichswerte, Sachwerte, Ertragswert u.ä.) mit ihrem genauen rechnerischen Ergebnis wiedergegeben. Diese rechnerische Ergebnisgenauigkeit ist nicht automatisch der Verkehrswert sondern lediglich die Folge des Rechenprogramms aus den notwendigen Erfahrungsansätzen. Es ist deshalb auch nicht möglich bzw. angebracht die Genauigkeit der Berechnung als Verkehrswertergebnis vorzutäuschen.

Der **Verkehrswert** ist zum Abschluss als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Marktsituation angegeben.

Verkehrswert und Verkehrswertspanne

Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine **Schätzung** dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.

Aus gutachtlicher Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu +/- 5-15 % (demnach Grenzwert +/- 10 %) zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert. Durch die derzeitige Marktsituation gewinnt der Marktwert (im Sinne des Verkaufspreises) immer mehr an Bedeutung. Ein „Spitzenverkaufswert“ aufgrund gestiegener Nachfrage am Immobilienmarkt ist jedoch nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Die aktuellen geldpolitischen Beschlüsse der EZB sehen eine schrittweise, nachhaltige Senkung der Leitzinsen vor, da sich die hohe Inflation stabilisiert hat (Preisstabilisierung). Zusätzlich zu berücksichtigen sind die aktuellen geldpolitischen Beschlüsse der EZB¹ vom 06.06.2024 sowie 17.10.2024 (Senkung der Leitzinssätze) in Verbindung mit dem vdp-Immobilienpreisindex (Verband deutscher Pfandbriefbanken)² für das 1. und 2. Quartal 2024, wonach aktuell weitere Preisrückgänge bei Wohnimmobilien zu verzeichnen sind.

¹ Pressemitteilung geldpolitische Beschlüsse vom 06. Juni 2024 (<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240606~2148ecdb3c.de.html>) letzter Zugriff am 31.10.2024.

² https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung_und_market/vdp-immobilienpreisindex.html# letzter Zugriff am 31.10.2024.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeine Wohngebiete)
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	650 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	884 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 110,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 110,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.10.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	110,00 €/m ²	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA	x	1,00	
Vollgeschosse	II	x	1,00	
Bauweise	offen			
Fläche	650	x	0,97	E2
Lage	Kreisstraße K 31	x	0,95	E3
Sonstiges	Zufahrt	x	0,95	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert, rd.		=	96,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	96,00 €/m²
Fläche	x	884 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	84.864,00 €
	rd.	84.864,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 insgesamt **84.864,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E2

Das Bewertungsgrundstück entspricht aufgrund seiner größeren Fläche nicht dem Richtwertgrundstück. Es ist ein Abschlag in Höhe von 3% vorzunehmen.

E3

Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 31. Es ist ein Abschlag in Höhe von 5% in Ansatz zu bringen.

E4

Für die häufig gemeinsam mit dem Nachbargrundstück HSNR 34 genutzte Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Abschlag in Höhe von 5% zu berücksichtigen. Es ist weder ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch, noch eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

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 Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards 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. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen 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 wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilien- wohnhaus	Neben- gebäude
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	642,00 m ²	pauschal
Baupreisindex (BPI) 14.10.2024 (2010 = 100)	182,7	
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	610,00 €/m ² BGF 1.114,47 €/m ² BGF	
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	715.489,74 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	715.489,74 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 13 Jahre 80,30 % 574.538,26 €	
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	140.951,48 € 2.000,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	142.951,48 €	5.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	147.951,48 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 4.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 151.951,48 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.864,00 €
vorläufiger Sachwert	= 236.815,48 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 177.611,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 73.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 104.611,61 €
	rd. 105.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Anmerkung: Grundlage bilden Bauzeichnungen, siehe Anlagen.

Zweifamilienwohnhaus mit Anbau/Erweiterung

KG: ca. $11,48^5 \text{ m} \times 9,11 \text{ m} + (5,31^5 \text{ m} \times 10,50 \text{ m}) = 160,44 \text{ m}^2$.

EG: –“

OG: –“

DG: –“

Summe: ca. $641,76 \text{ m}^2$, rd. 642 m^2 .

Herstellungskosten

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

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	89,0 %	11,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, n. ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	89,0	565,15
3	730,00	11,0	80,30
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			645,45
gewogener Standard =			2,1

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		645,45 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
<input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/>	1,05
<input type="checkbox"/> eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	<input type="checkbox"/>	0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	609,95 €/m ² BGF
	rd.	610,00 €/m ² 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 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen 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 Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 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.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon		1.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung/Balkon		500,00 €
Kelleraußentreppe		500,00 €
Summe		2.000,00 €

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 [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
keine		0,00 €
Summe		0,00 €

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung (ca. 1-3 % der Gebäudesachwerte)	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	89,0/100,0	57,85
3,0	70	11,0/100,0	7,70
Summe		100,0/100,0	65,55 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 66 Jahre

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das ca. 1959 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	
Summe	2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1959 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 65 Jahre =) 1 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (13 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 13 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 53 Jahre =) 1971.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

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 bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Anmerkung: Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

Bezüglich der gemeinsam mit dem Nachbargrundstück HSNR 34 genutzten Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze, des erheblichen Unterhaltungszustaus mit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf ist der Käuferkreis stark eingeschränkt. Ein zusätzlicher Marktabschlag ist erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau	-73.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • ca. 240 m² x 125,-- € Unterhaltungsstau -30.000,00 € • Einbau zeitgemäße Heizanlage -20.000,00 € • baujahresbedingte Keller- und Dachfeuchte -5.000,00 € • Modernisierung / Fertigstellung / Ergänzung Sanitäranlagen -7.000,00 € • Balkenschäden -1.000,00 € • Einbau Dachdämmung -5.000,00 € • Unterhaltungsstau Außenanlagen -5.000,00 € 	
Summe	-73.000,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt durch
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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 **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 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 vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monat- lich (€)	jährlich (€)
Zweifamilien- wohnhaus mit	EG		120,00		4,40	528,00	6.336,00
	OG		120,00		4,40	528,00	6.336,00
Neben- gebäude	Garagen			2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			240,00	2,00		1.156,00	13.872,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.872,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 4.161,60 €
jährlicher Reinertrag	= 9.710,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,05 % von 84.864,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.739,71 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.970,69 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,05 % Liegenschaftszinssatz und n = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,311
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 90.156,47 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.864,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 175.020,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 73.000,00 €
Ertragswert	= 102.020,47 €
	rd. 102.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anmerkung: Grundlage bilden Bauzeichnungen, siehe Anlagen.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (z.B. IVD Wohn-Preisspiegel)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Anmerkung: Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Anmerkung: Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet, siehe Sachwertberechnung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungszustau	-73.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • ca. 240 m² x 125,-- € Unterhaltungszustau -30.000,00 € • Einbau zeitgemäße Heizanlage -20.000,00 € • baujahresbedingte Keller- und Dachfeuchte -5.000,00 € • Modernisierung / Fertigstellung / Ergänzung Sanitäranlagen -7.000,00 € • Balkenschäden -1.000,00 € • Einbau Dachdämmung -5.000,00 € • Unterhaltungszustau Außenanlagen -5.000,00 € 	
Summe	-73.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **105.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **102.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 67700 Niederkirchen, Morbacher Straße 32

Grundbuch Niederkirchen	Blatt 277	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Niederkirchen	Flur	Flurstück 1174/3	Fläche 884 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 mit rd.

105.000,00 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro

geschätzt.

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

Kaiserslautern, den 07. November 2024

Claudia D. Udris (M.A. · B.A.)
Gutachterin für die Bewertung bebauter und unbebauter
Grundstücke sowie Mieten und Pachten
(Zertifikat Grundstücksbewertung TAS Technische Akademie
Südwest e.V. an der Hochschule Kaiserslautern)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Kälte- und Wärmeerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728), geändert 20. Juli 2022.

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 15 G vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858, 1970).

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

DIN 283:

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 1G des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187).

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, gebundene Ausgabe – November 2013 (7. Auflage 2014) von Roland Fischer (Autor), Wolfgang Kleiber (Autor), Ullrich Werling (Autor).

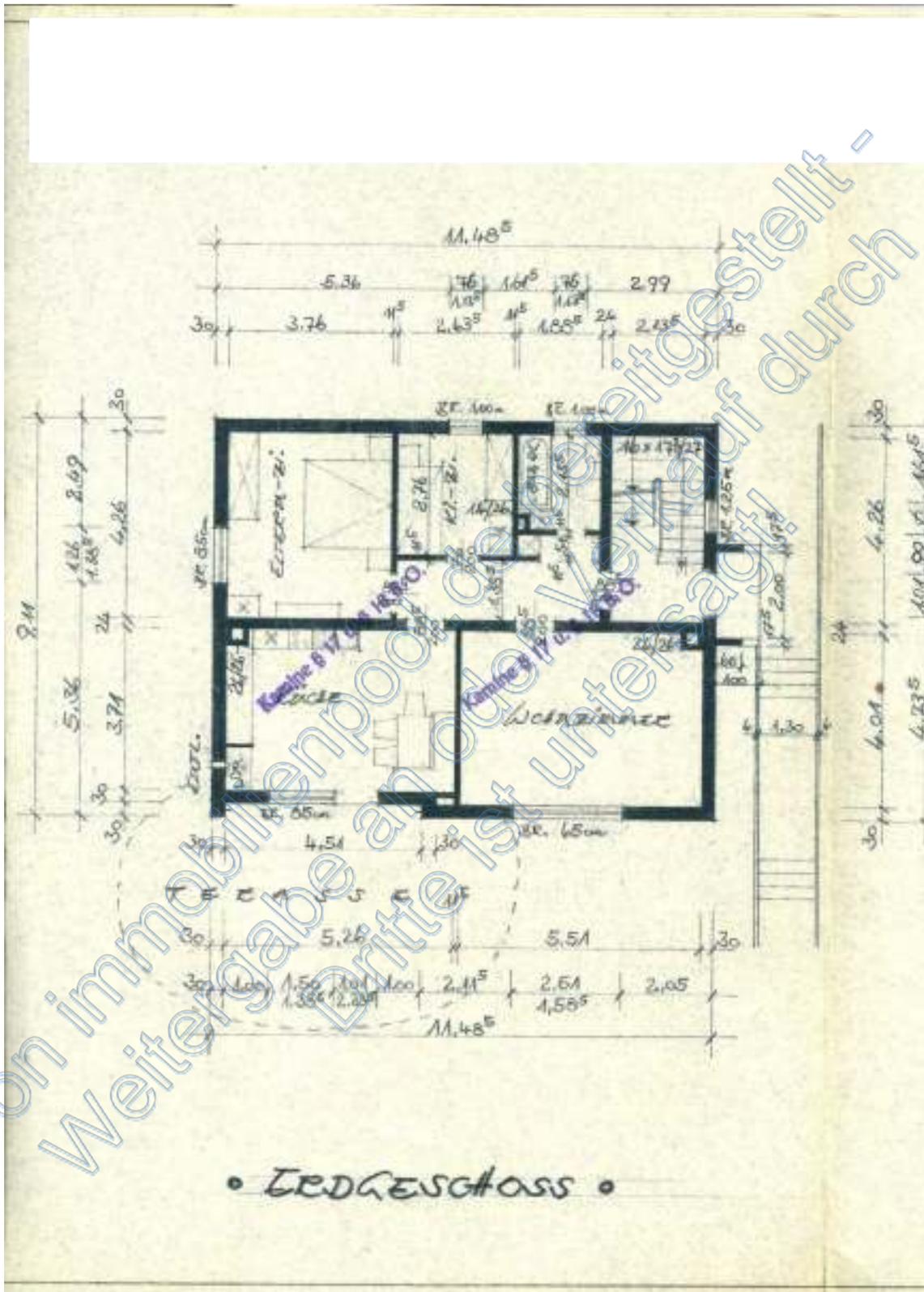
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 hrsg. vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 hrsg. vom Immobilienverband Deutschland IVD (Stand Oktober 2023).

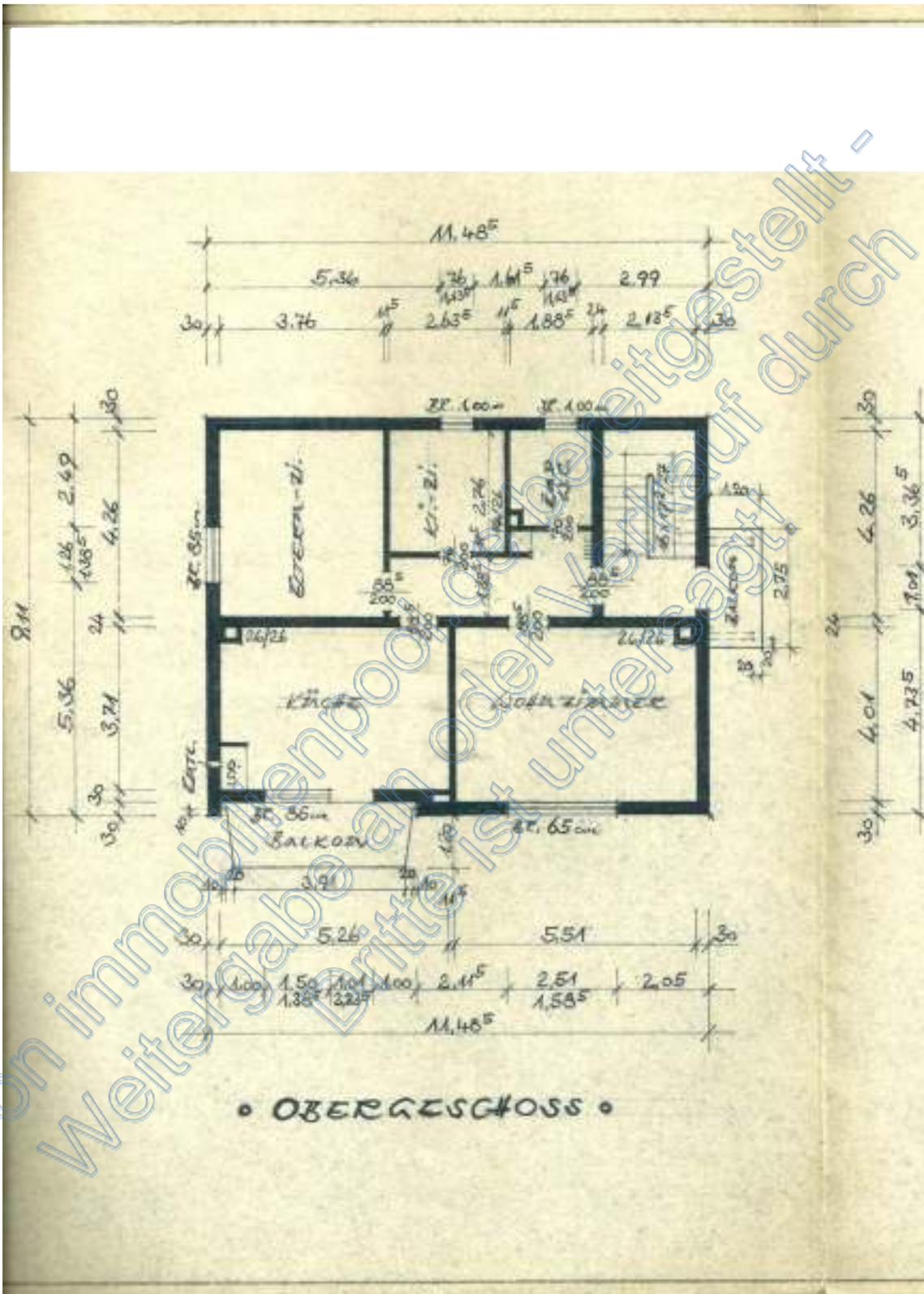
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

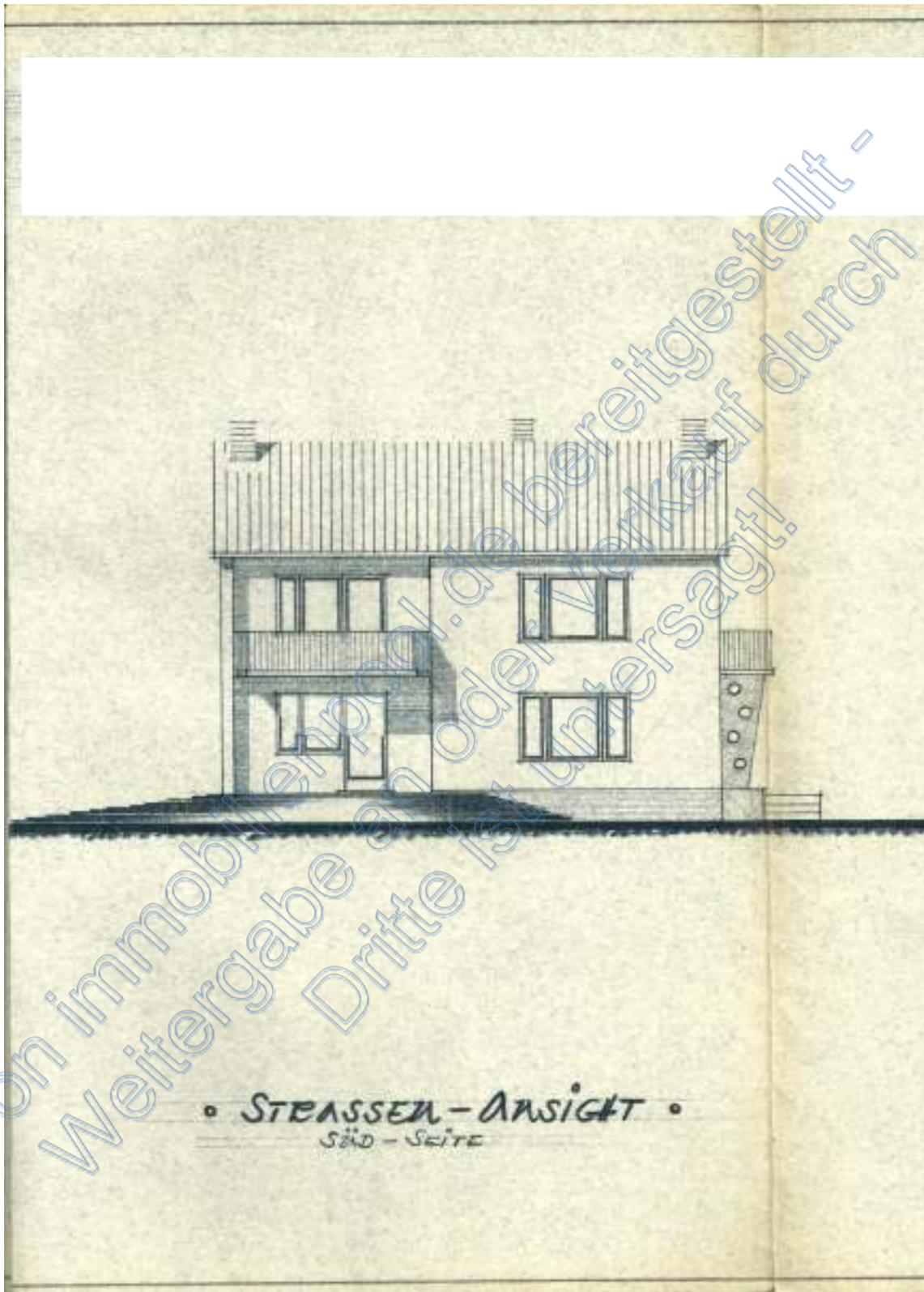
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.



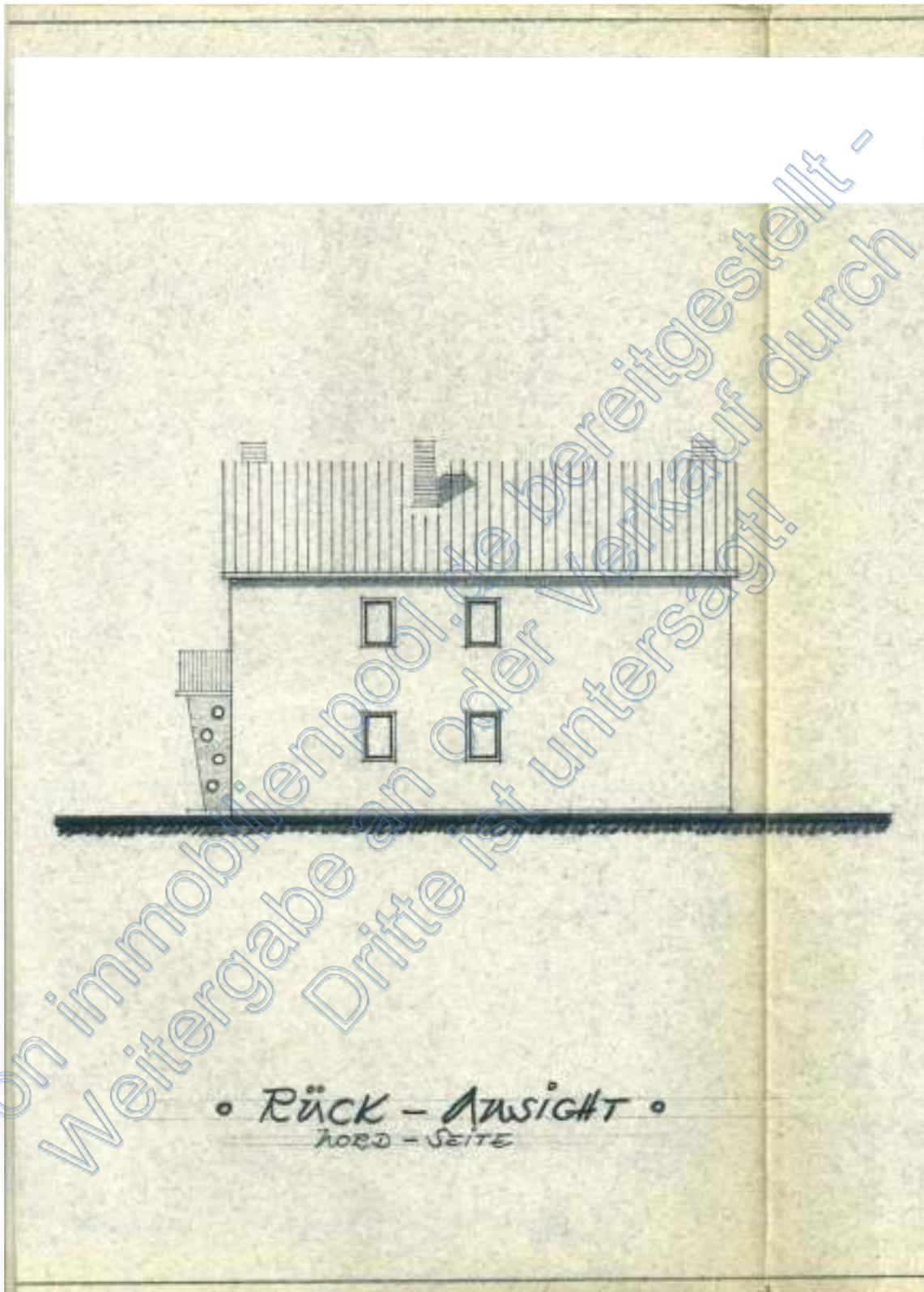
unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert



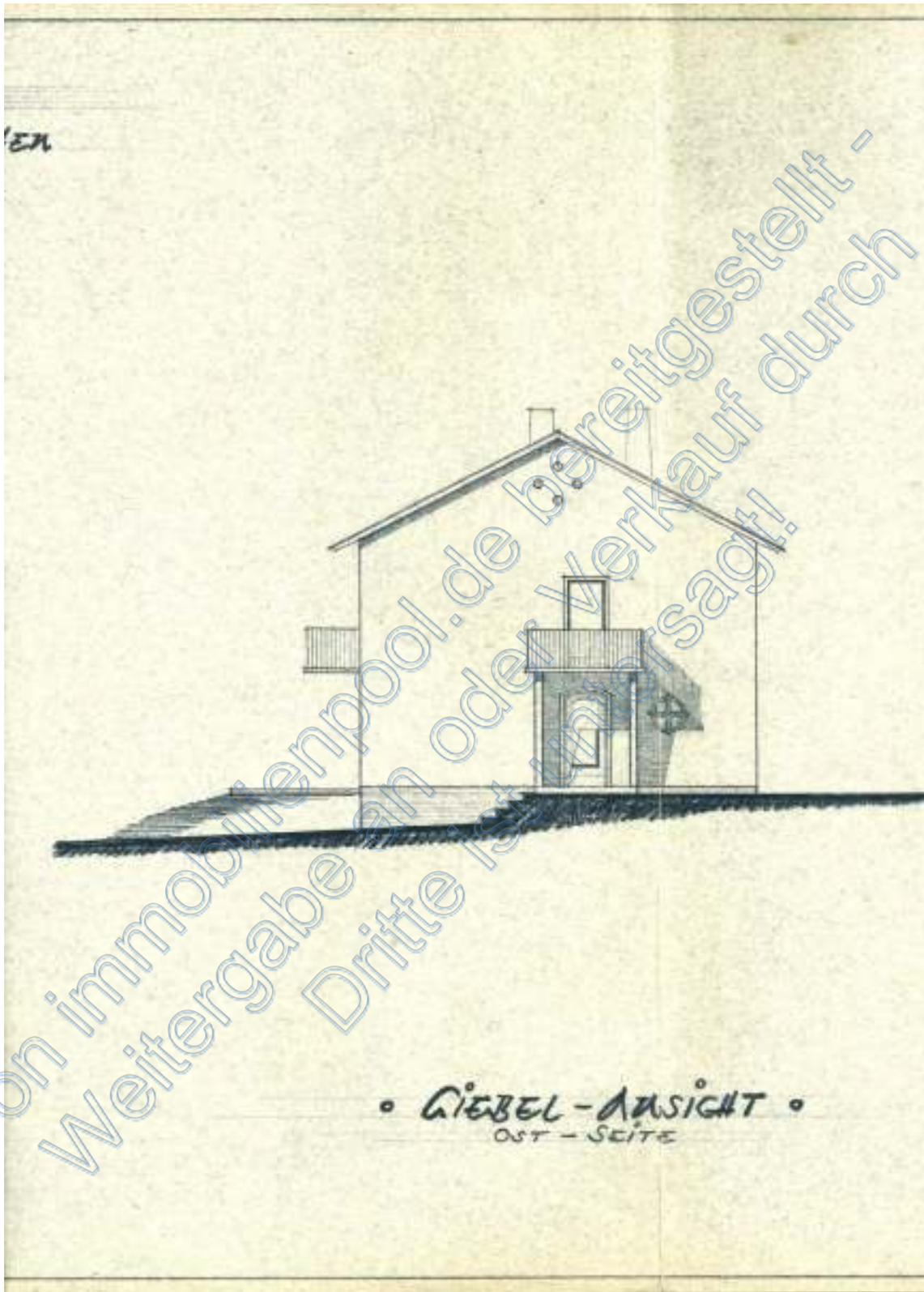
unmaßstäblich reduziert



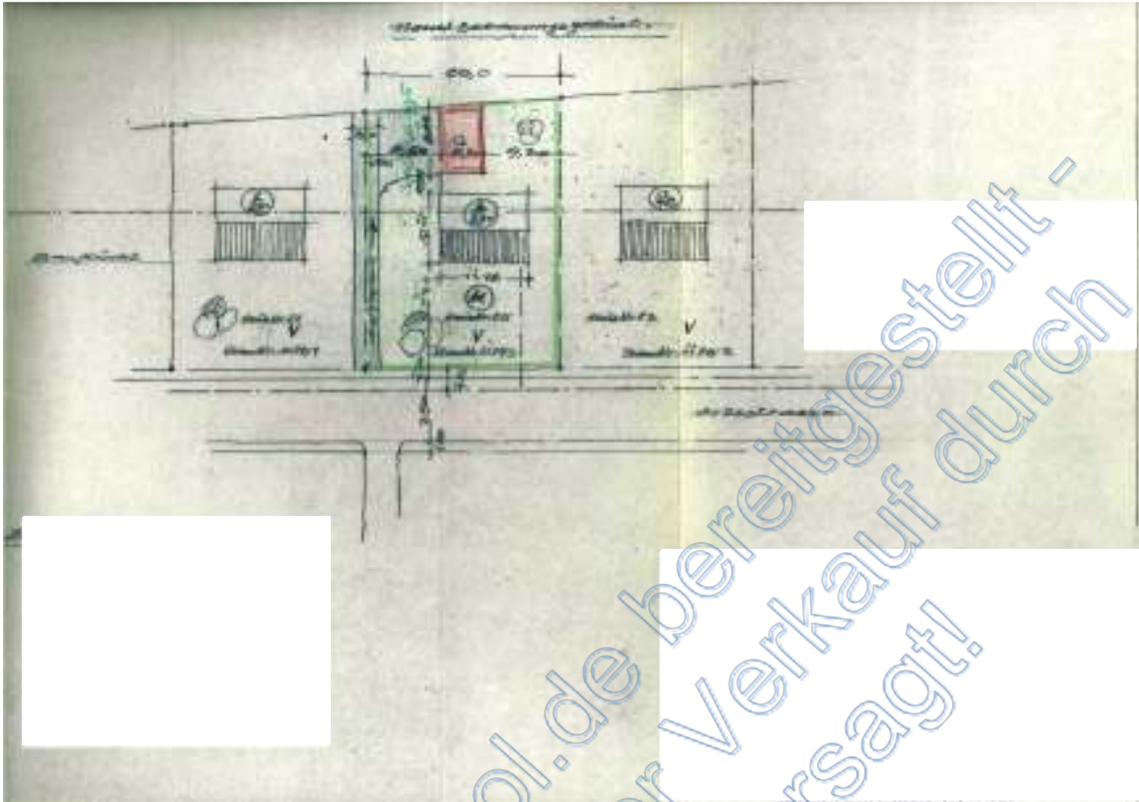
unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert

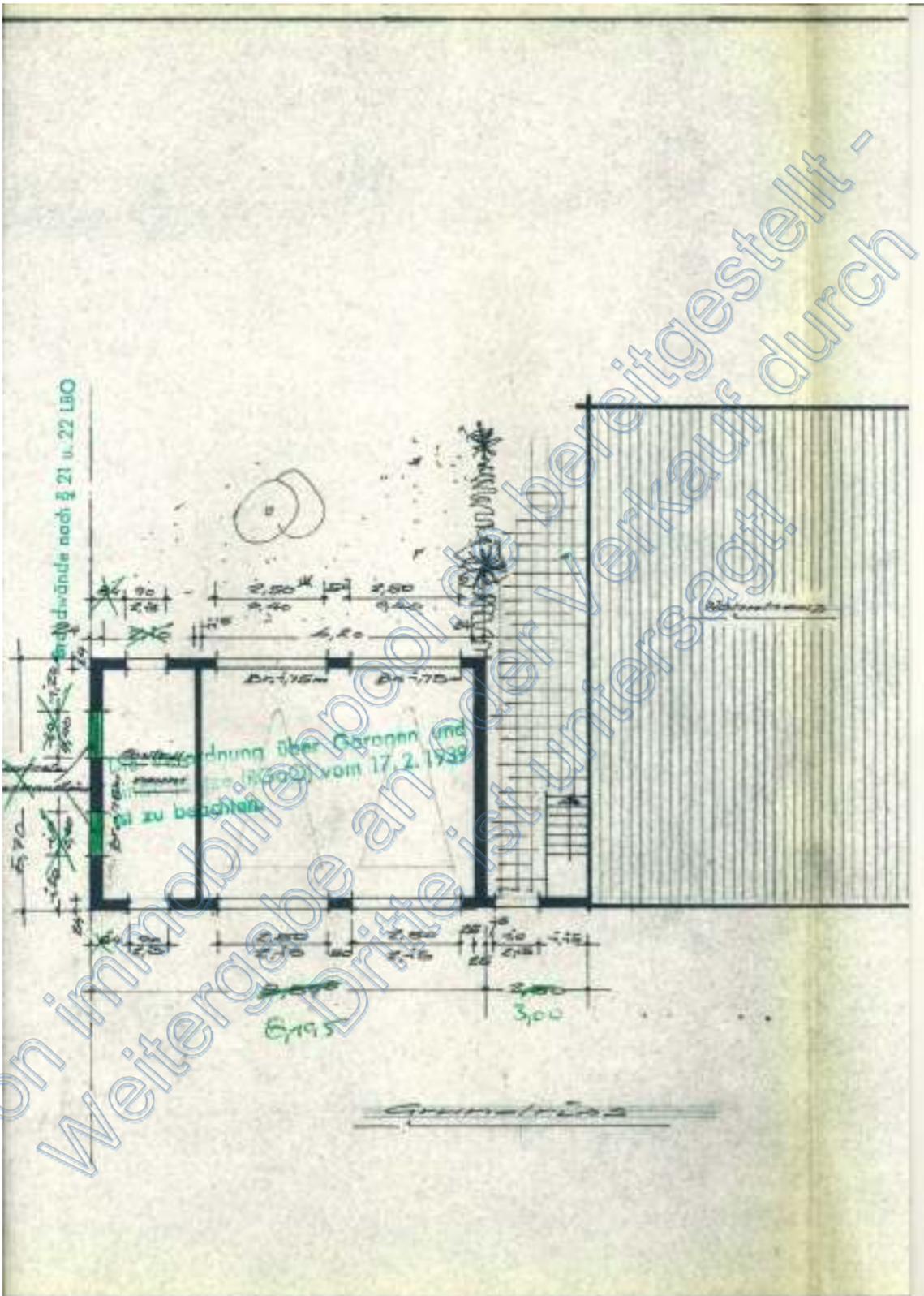


unmaßstäblich reduziert

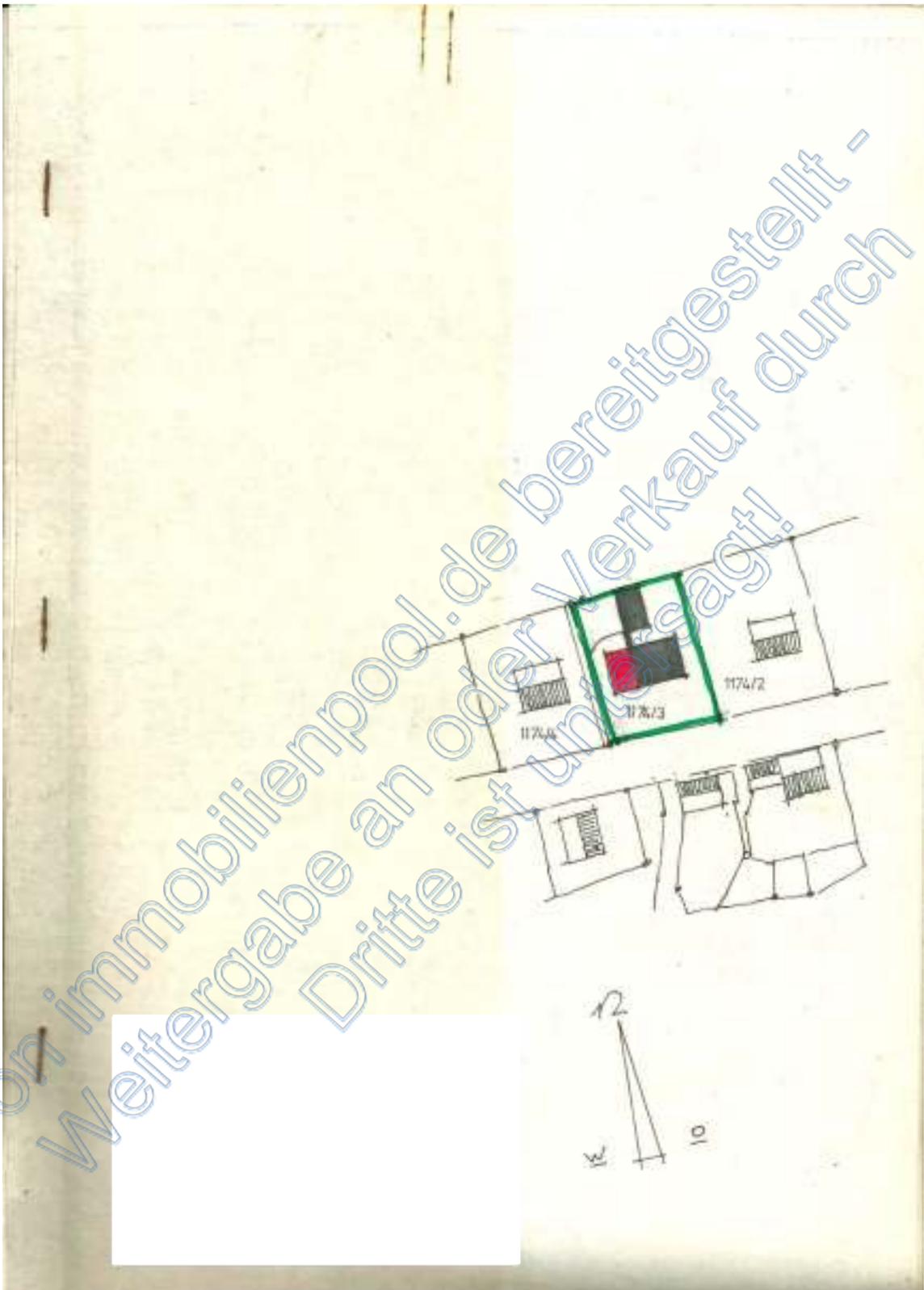


unmaßstäblich reduziert

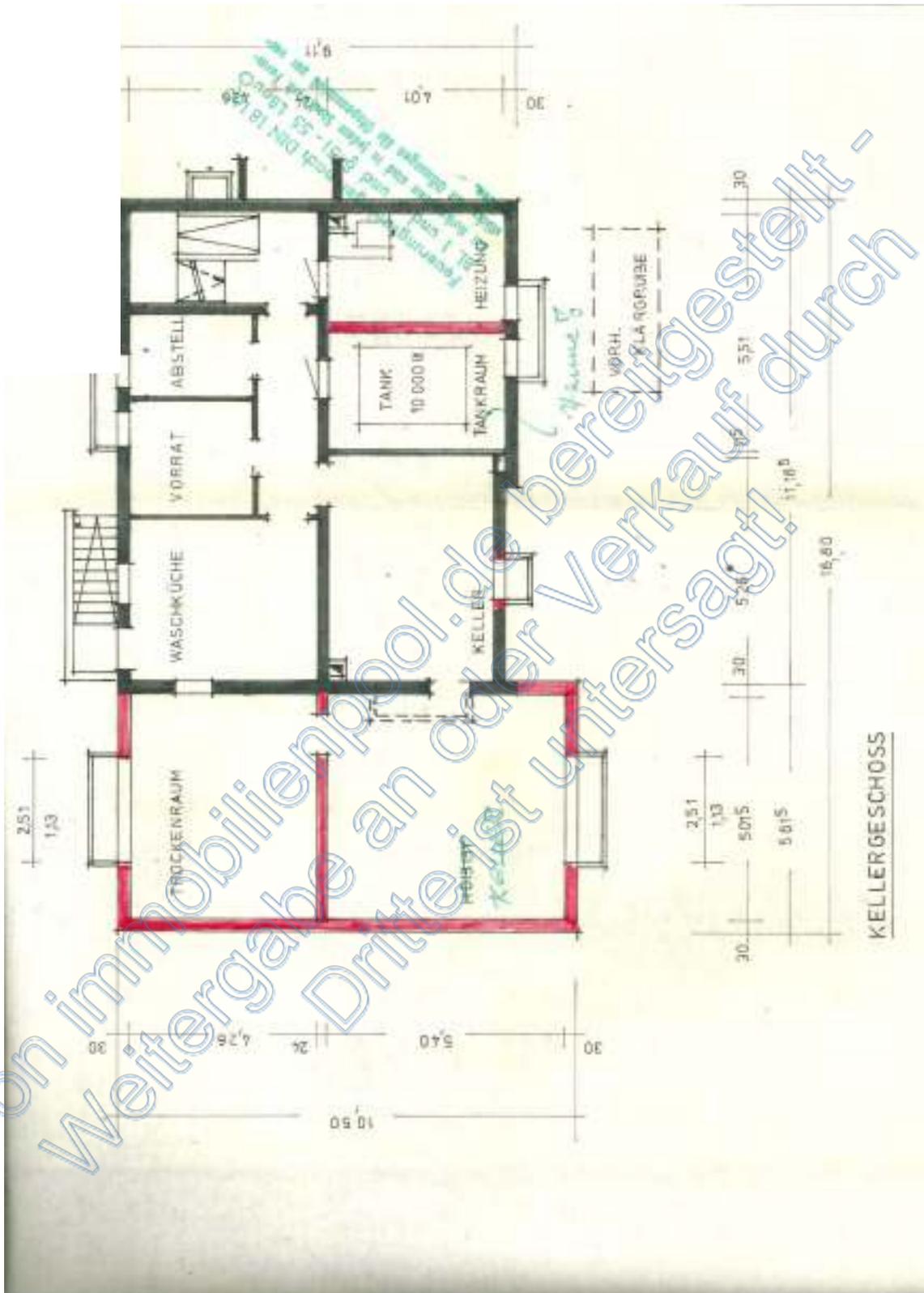
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



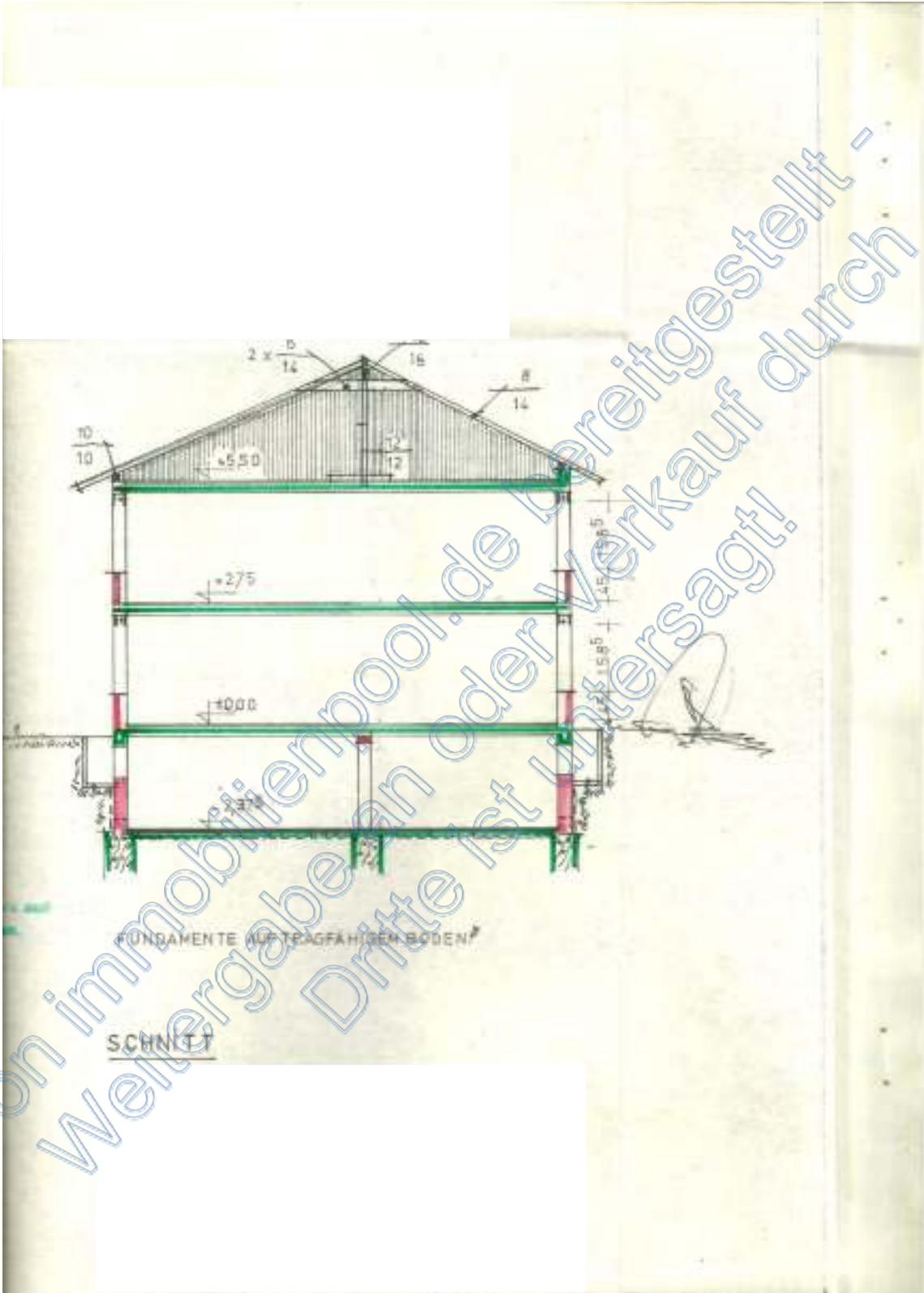
unmaßstäblich reduziert



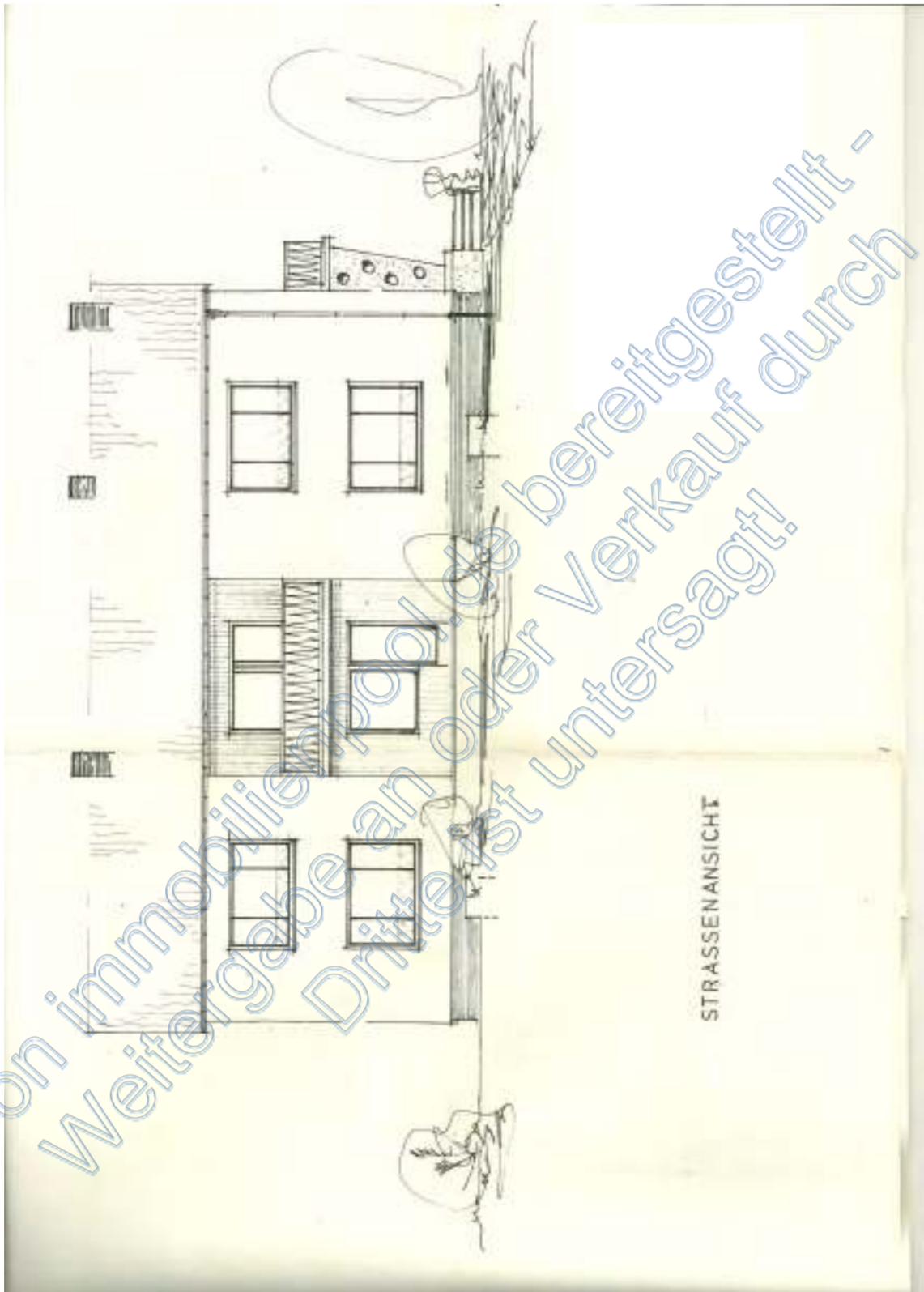
unmaßstäblich reduziert



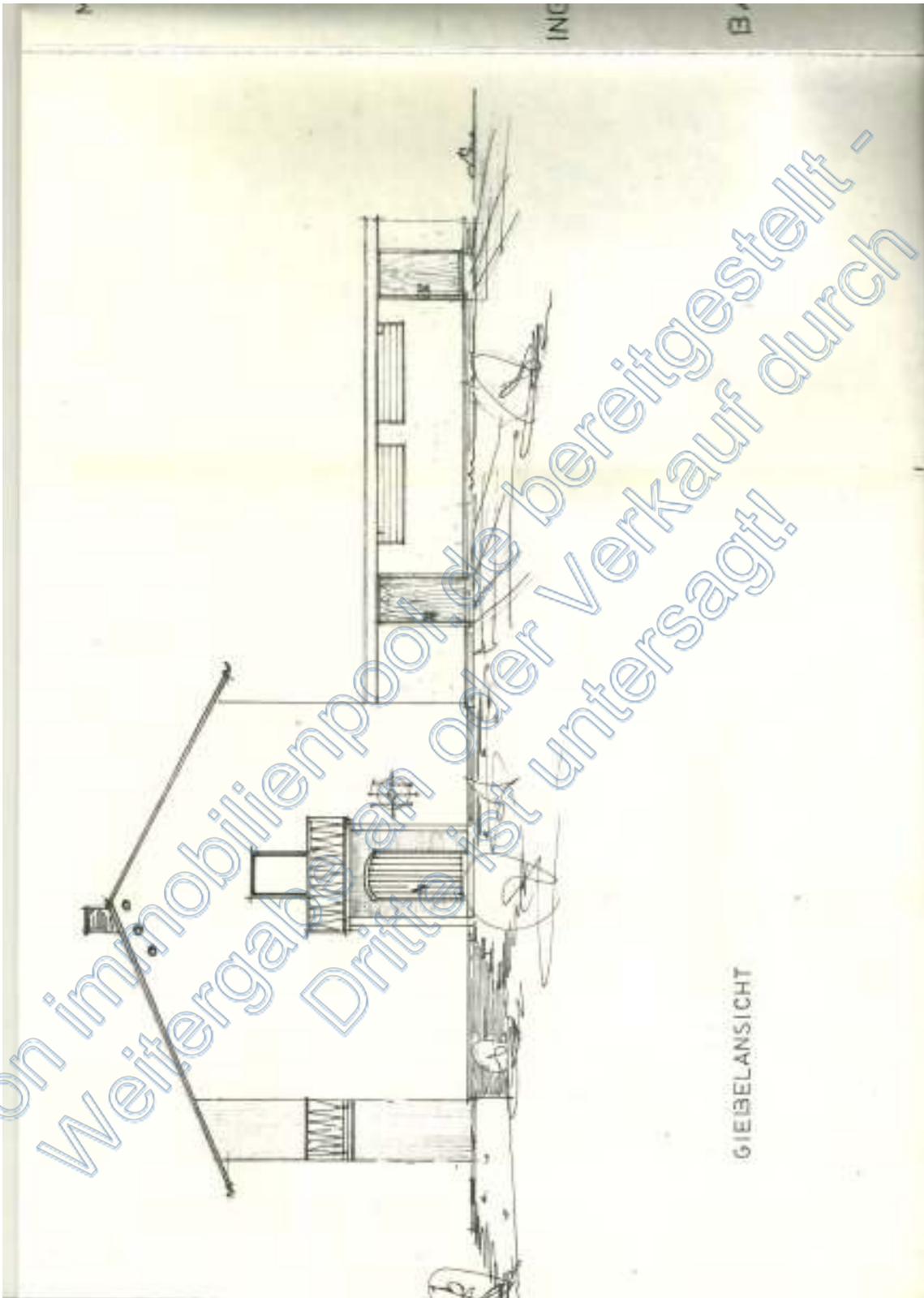
unmaßstäblich reduziert



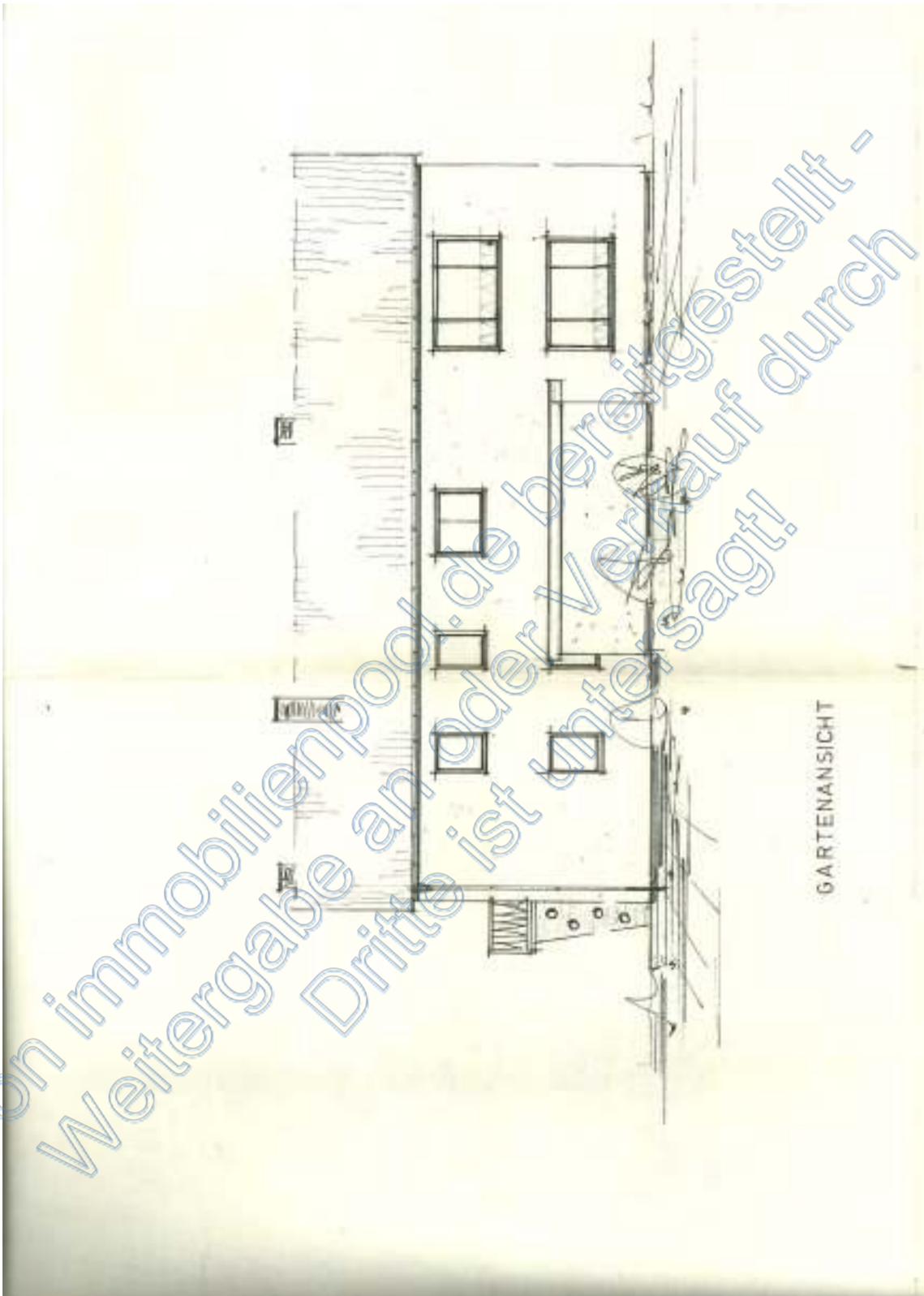
unmaßstäblich reduziert



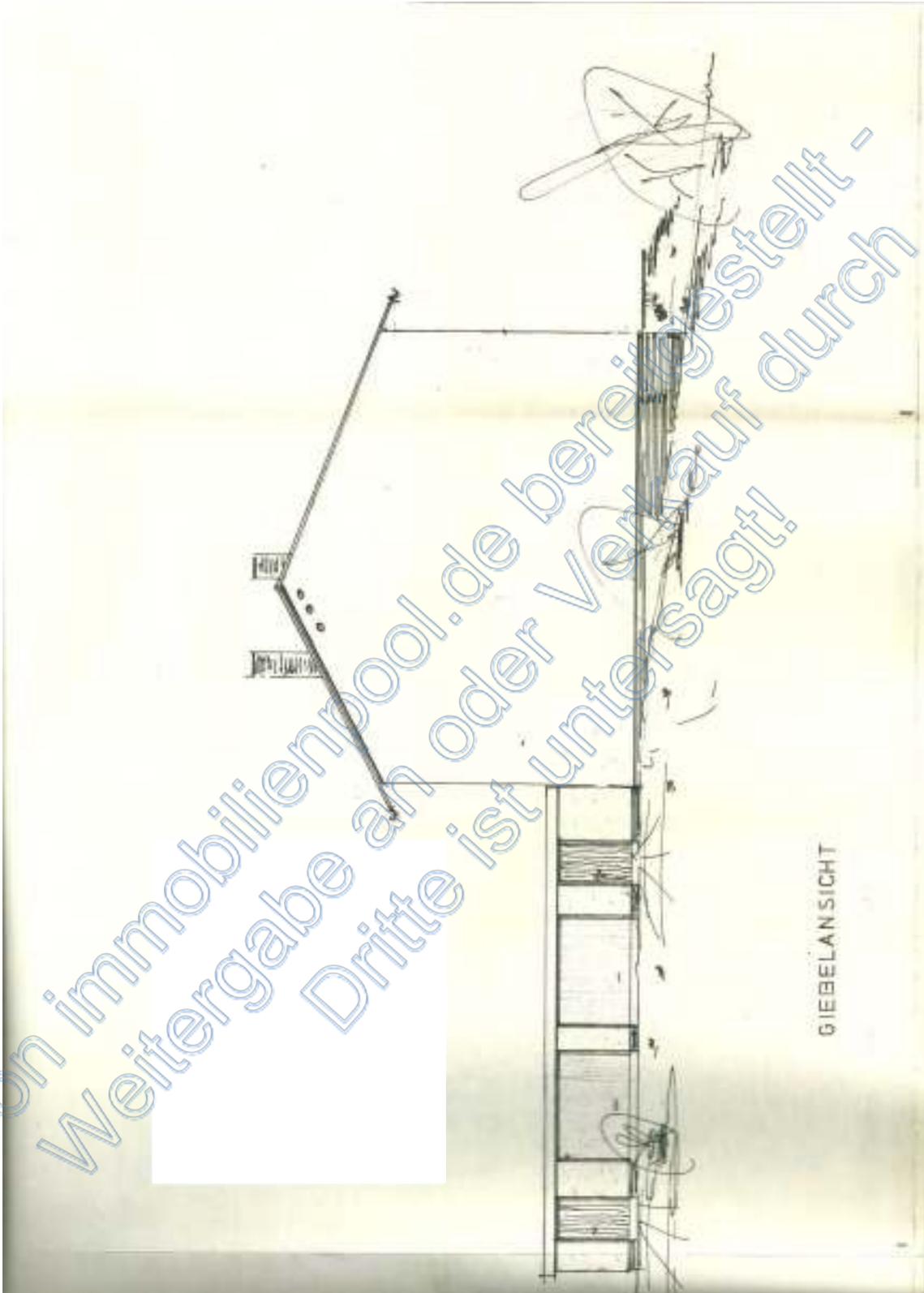
unmaßstäblich reduziert



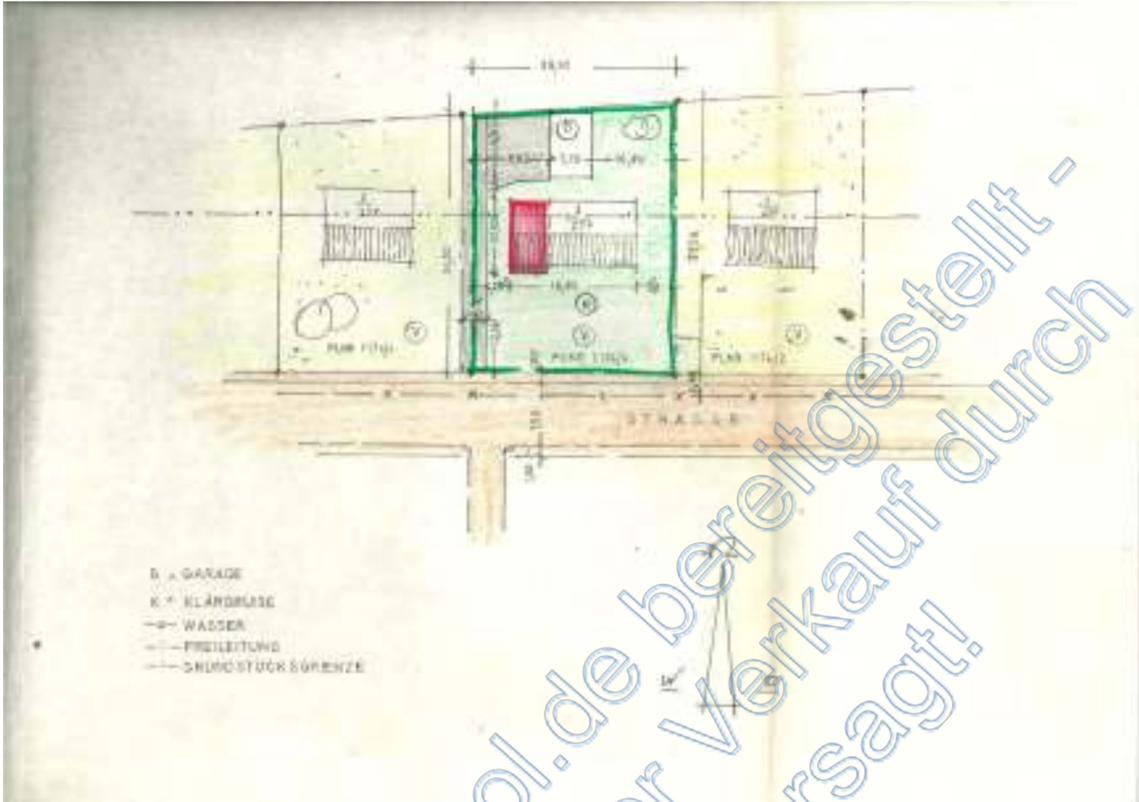
unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



1



2



3



4



5



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an dritter Personen durch
Dritte ist untersagt!







12



13



14



15



16



17



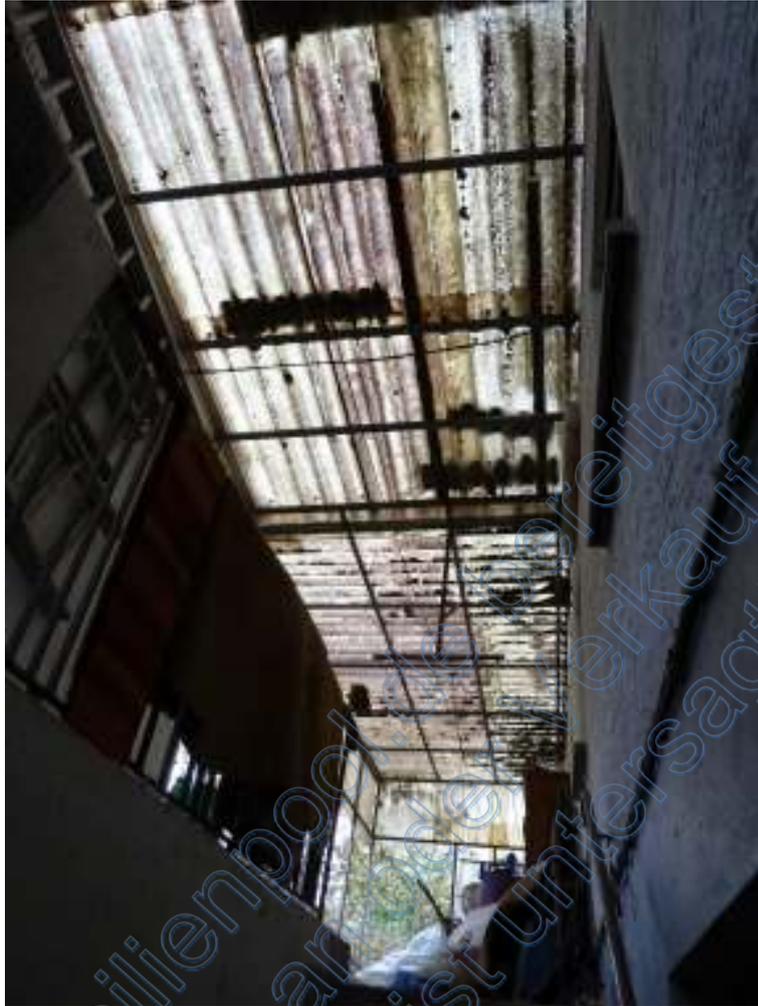
18



19



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!





22



23



24



25