

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltswilerstr. 22 ° D-76829

Amtsgericht Landau i. d. Pfalz
Marienring 13
76829 Landau

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544;
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
Web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 13.08.2025

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren 1 K 71/24

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

1/3 Bruchteileigentums

am im Wohnungsgrundbuch von Offenbach, Blatt 3760 eingetragenen **1/3 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 76877 Offenbach, Obergasse 10, verbunden mit dem **Sondereigentum** an allen im **Aufteilungsplan mit Nr. 1** bezeichneten Räumen im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, an dem Abstellraum, an der PKW-Garage und an dem Balkon sowie dem **Sondernutzungsrecht** an dem Stellplatz im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet und dem **Sondernutzungsrecht** an einer Gartenfläche, im Aufteilungsplan rot umrandet



Der **Verkehrswert des Wohneigentums** wurde zum
Stichtag 14.02.2025 (=Qualitätsstichtag) ermittelt mit rd.

62.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Sondereigentum – Einfamilienhaus gem. Aufteilungsplan Nr. 1	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes	15
3.3	Sondereigentum - Anbau: Garage mit Aufbau.....	15
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Nutzungseinheiten	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	15
3.4	Nebengebäude	16
3.4.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	16
3.4.2	Nebengebäude im Sondereigentum	16
3.5	Außenanlagen.....	16
3.5.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	16
3.5.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	16
3.6	Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen	16
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16

3.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	19
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	20
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	20
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Grundstück bebaut“	21
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	22
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Grundstück bebaut“.....	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
4.5.3	Sachwertberechnung	26
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Grundstück bebaut“	37
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	40
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	41
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	45
4.7.1	Erläuterungen.....	45
4.7.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	46
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“.....	46
4.8.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	46
4.8.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	47
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	49
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	49
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	49
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	49
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	49
4.9.5	Verkehrswert des 1/3 Miteigentumsanteils	50
4.9.6	Verkehrswert des 1/3 Bruchteileigentums	51
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	52
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	52

6	Verzeichnis der Anlagen	53
----------	--------------------------------------	-----------

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus als Sondereigentum gem. Wohnungseigentumsgesetz, Miteigentumsanteil 1/3
Objektadresse:	Obergasse 10 D-76877 Offenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Offenbach, Blatt 3760, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Offenbach, Flurstück 117, zu bewertende Fläche 1.670 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 10.12.2024 ist der Verkehrswert zur Vorbereitung des Versteigerungstermins zu schätzen
Wertermittlungsstichtag:	14.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.02.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.02.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 30.01.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung des allgemeinen Zustands konnte das Bewertungsobjekt von <u>innen</u> nicht besichtigt werden. Siehe hierzu auch "genereller Hinweis" unter Ziff. 1.3
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Marco Schrenk der Sachverständige, sowie ein Teil der Bruchteilsgemeinschaft
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 27.01.2025 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.01.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Altlastenauskunft vom 28.01.2025 • Baulastenauskunft vom 22.01.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Zone 0006 vom 27.01.2025 • Auskunft zum Denkmalschutz vom 20.02.2025 • Auskunft zu Erschließungskosten vom 27.01.2025 • Flächennutzungsplan der VBG Offenbach mit Stand 02/2014 • Auskunft der VBG Offenbach zum Planungsrecht vom 27.01.2025 • einfacher Bebauungsplan "Ortsmitte" vom 15.10.2019 • Protokoll der Kehr.- u. Messprüfung vom 06.06.2024 • Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan vom 24.03.1997

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Genereller Hinweis:

Das Grundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt.

Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund des nicht Erscheinens einer Partei/Eigentümer, die den Zutritt hätte gewähren können.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Die fehlende Innenbesichtigung wurde mit einem Abschlag in Höhe von 80.000,- € gewürdigt.

Besonderheit: Bewertung des 1/3 Bruchteileigentums am 1/3 Miteigentumsanteil

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 10.12.2024 ist der Verkehrswert des 1/3 Bruchteils am 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 76877 Offenbach, Obergasse 10 zur Vorbereitung des Versteigerungstermins zu schätzen. **Die gegenständliche Bewertung bezieht sich somit lediglich auf das 1/3 Bruchteileigentum.**

Das Bruchteileigentum oder Miteigentum nach Bruchteilen ist eine besondere Form des Eigentums, bei der die Sache mehreren Personen gehört, wobei die Eigentumsanteile sich nach Bruchteilen bestimmen. Alle Eigentümer zusammen bilden die Bruchteilsgemeinschaft. Jeder kann dabei über seinen Anteil selbst verfügen. Jeder Anteil ist ideell und die Eigentümer bilden eine Bruchteilsgemeinschaft.

In dem vorliegenden Bewertungsfall ist im Wohnungsgrundbuch Blatt 3760 in Abteilung II lfd.-Nr. 2 gemäß Bewilligung vom 10.03.2009 der Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB sowie eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB eingetragen.

Die Bewilligung vom 10.03.2009 regelt hierzu folgendes:

- „Mit dem Miteigentumsanteil des/der Hr./Fr. XXXXXX (1/3 Bruchteileigentum für Lfd. Nr. 2.2 gem. Abteilung I) ist das Recht auf alleinige und ausschließliche Nutzung des Schlafzimmers hinter der Diele im Obergeschoss sowie des gesamten hinteren Anbaus – ohne Garage (aufgestockter Wohnbereich über der Garage) verbunden.“
- „Mit dem Miteigentumsanteil des/der Hr./Fr. XXXXXX (1/3 Bruchteileigentum für Lfd. Nr. 2.7 u. 2.8 gem. Abteilung I) ist das Recht auf alleinige und ausschließliche Nutzung des Schlafzimmers im ersten Obergeschoss zur Straße hin und des dahinterliegenden Zimmers verbunden.“
- „Mit dem Miteigentumsanteil des/der Hr./Fr. XXXXXX (1/3 Bruchteileigentum für Lfd. Nr. 2.4.II u. 2.5 u. 2.6 gem. Abteilung I) ist das Recht auf alleinige Nutzung des Schlafzimmers im Erdgeschoss zur Straßenseite hin, neben dem Wohnzimmer gelegen, verbunden.“

„Alle übrigen Anlagen und Einrichtungen werden gemeinschaftlich benutzt. Jeder Miteigentümer hat auf eigene Kosten für die Unterhaltung und Instandsetzung des ihm zugewiesenen selbst zu sorgen. Im übrigen obliegt die Unterhaltung und Instandsetzung den Miteigentümer gemäß ihrer Miteigentumsanteile.“

Des Weiteren vereinbaren die künftigen Miteigentümer, dass das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer ausgeschlossen ist.“

Das für die Bewertung gegenständliche 1/3 Bruchteileigentum ist nach der vorgenannten Bewilligung vom 10.03.2009 nochmals durch eine explizite Verfügungsregelung einzelner Räume weiter beschränkt, in diesem Fall auf die Benutzung des Schlafzimmers im Erdgeschoss zur Straßenseite hin.

Nach entsprechender Literatur (Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 1 Allgemeines > Abschnitt 1 Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung > § 1 ImmoWertV Anwendungsbereich, Wertermittlungsobjekt > 2 Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV) > 2.1 Grundstück und Grundstücks-
teil > 2.1.4 Bruchteils-, Gesamthands- und Miteigentum) ist der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils im

Allgemeinen geringer als der entsprechende Bruchteil des Verkehrswerts (Marktwerts) des Grundstücks, da der Miteigentümer in seiner Verfügungsmacht über das Grundstück bzw. Miteigentumsanteil am Grundstück, erheblich eingeschränkt ist und der Kreis möglicher Käufer für solche Anteile sehr begrenzt ist.

Für das vorliegende Gutachten ist aus Sicht des Sachverständigen aufgrund der vorgenannten eingeschränkten Marktgängigkeit des Bruchteileigentums ein Abschlag in Höhe von 20% sowie ein weiterer Abschlag in Höhe von 20% aufgrund der zusätzlichen Beschränkung in Form von Verfügungsregelung einzelner Räume auf den rechnerischen Wert des 1/3-Anteils gerechtfertigt und sachgerecht. Somit wird die eingeschränkte Marktgängigkeit, die begrenzte Verwertungsperspektive und das erhöhte wirtschaftliche Risiko angemessen berücksichtigt.

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
(siehe Ziff. 2.1 „Lage“)
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
(siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“)
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
(siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“)
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt
(Feststellung nicht möglich, siehe Ziff. 1.4 „Besonderheiten des Auftrags“)

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
(siehe Anlage 5 „Fotos“)
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
(siehe Anlage 1 „Lageplan“ und Anlage 2 „Teilungsplan“)
- c) Wohnungsgrundrisse
(siehe Anlage 2 „Teilungsplan“)

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
(siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“)
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
Nicht bekannt
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind

siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation

- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
Augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
Im Ortstermin waren augenscheinlich keine wertrelevanten Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Südliche Weinstraße
Ort und Einwohnerzahl:	76877 Offenbach (ca. 6314 Einwohner; Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> 76829 Landau i. d. Pfalz (ca. 6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 100 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 272 Richtung Speyer / Landau (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Richtung Wörth/Karlsruhe sowie Richtung Neustadt/Ludwigshafen/Mannheim (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> 76829 Landau i. d. Pfalz (ca. 6 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m entfernt; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend eingeschossige Bauweise
Topografie:	eben; Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1670,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform; Übertiefe
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkplätze entlang der Straße vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.01.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Offenbach, Blatt 3760 folgende Eintragungen: • <i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für xxxxxxxxx, geb. am xxxxxxx. Gemäß Bewilligung vom 10.03.2009, eingetragen am 09.11.2009, lfd. Nr. 1</i> Anmerkung: Dieses Recht kann aufgrund des Ablebens des Begünstigten gelöscht werden. Ein wertmäßiger Ansatz im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgt nicht, das Recht ist aufgrund der sofortigen Löscharbeit <u>nicht wertrelevant</u> • <i>Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Verwaltungs- u. Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Gemäß Bewilligung vom 10.03.2009, eingetragen am 09.11.2009, lfd. Nr. 2</i> Anmerkung: siehe hierzu Ausführungen in Ziff. 1.3 „Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers“ • <i>Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 05.11.2024, lfd. Nr. 3</i> • <i>Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 20.12.2024, lfd. Nr. 4</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 Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

siehe hierzu Ausführungen in Ziff. 1.3 „Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers“

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Baulastenauskunft vom 23.02.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht. Es liegt jedoch in der Umgebung eines Kulturdenkmals, d.h. bei allen äußeren baulichen Veränderungen wird die Denkmalschutzbehörde bei Bauanträgen beteiligt. Es wird geprüft, ob die möglichen baulichen Maßnahmen, das Erscheinungsbildes des Kulturdenkmales in der Umgebung stören.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ der Verbandsgemeinde Offenbach. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan mit folgenden textlichen Festsetzungen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB) Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 2a + b BauGB)

Im gesamten Planungsgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten (insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und -banken, Wettbüros, Diskotheken, Nacht-, Tanz- und Stripteaselokale, Sex- und Animierbetriebe, Swinger-Clubs)
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- u. Erotiksortiment

B. HINWEIS Bauplanungsrecht

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des §34 BauGB.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren

einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Bei der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße wurde die vollständige Bauakte des Bewertungsobjektes angefordert. Nach Eingang und Prüfung der Unterlagen konnte festgestellt werden, dass die Bauakte mit einer Baugenehmigung vom 14.03.1996 für den Neubau eines weiteren Wohnhauses auf dem Grundstück beginnt. Weiterführende Unterlagen aus der Zeit vor 1996 war der Bauakte nicht zu entnehmen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualitäts- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (tlw.) tät):

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und eine Garage.

Gemäß schriftlicher Mitteilung einer der Bruchteileigentümer werden einzelne Räume im Dachgeschoss des Bewertungsobjektes durch ein Familienmitglied und einem Freund genutzt, dafür würde eine Kaltmiete in Höhe von 350,- € bezahlt werden. Weitere Informationen oder ein Mietvertrag liegen dem Sachverständigen nicht vor.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind normalerweise die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung des Bewertungsobjektes werden die Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es im Rahmen der verfügbaren Unterlagen möglich ist.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarfs einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

3.2 Sondereigentum – Einfamilienhaus gem. Aufteilungsplan Nr. 1

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig;
nicht unterkellert;
Satteldach;
freistehend;
mit Anbau

Baujahr: 1900 gem. Angaben einer Miteigentümerin

Anmerkung zum Baujahr:

Das Baujahr des Bewertungsobjekts konnte durch die Bauakte nicht ermittelt werden. Basierend auf den Baujahren benachbarter Gebäude und der Aussage einer Miteigentümerin wurde das Baujahr des Bewertungsobjekts auf das Jahr 1900 geschätzt.

Die Schätzung beruht auf den folgenden Punkten:

- Ein in derselben Straße befindliches Gebäude trägt die Jahreszahl 1823.
- Eine nahegelegene Kirche ist auf das Jahr 1753 datiert.
- Eine Miteigentümerin berichtete, dass das Gebäude vor dem Jahr 1900 errichtet wurde.

Auf Basis dieser Informationen wird das Baujahr des Bewertungsobjekts sachverständig auf das Jahr 1900 datiert.

Modernisierung: Dachsanierung im Jahr 2007 (gemäß Bauakte)

Flächen und Rauminhalte Die Wohnfläche beträgt rd. 198 m²; die Wohnflächenberechnung wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig in Anlehnung an die WoFIV u. WMR ermittelt;

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 439 m²; die BGF-Berechnung wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen für das Gebäude und den Anbau ermittelt

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist ohne großen Aufwand möglich.
Außenansicht:	überwiegend verputzt, (Haupthaus); Hofseite (Gaube) Verblendung, (Haupthaus)); teilweise unverputzt, (Anbau)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Raumaufteilung gem. Planunterlagen:

- Eingangsbereich/Treppenaufgang
- Küche
- Bad
- Flur 1
- Flur 2
- Wohnen 1
- Wohnen 2 (Durchgangszimmer)
- Schlafzimmer

Dachgeschoss:

Raumaufteilung gem. Planunterlagen:

- Flur
- Speicher
- Vorraum 1 (Durchgangszimmer)
- Vorraum 2 (Durchgangszimmer)
- Schlafzimmer
- Zimmer (Durchgangszimmer)

Spitzboden:

- Speicher

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
-----------------------	---

	Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2003; Brenner 28 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2003

3.2.5 Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden an der Fassade
---------------------------	----------------------------

3.3 Sondereigentum - Anbau: Garage mit Aufbau

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Anbau: Garage mit Aufbau; dreigeschossig; nicht unterkellert
Baujahr:	1977 gem. Angaben einer Miteigentümerin
Außenansicht:	überwiegend unverputzt

3.3.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

- Abstellraum
- Garage

1. Obergeschoss:

- Vorraum
- Zimmer
- Balkon

2. Obergeschoss:

- Speicher

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	<u>Dachform:</u> Pultdach

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
---------------------	--------

Bauschäden und Baumängel:

Restfertigstellungsbedarf Außenputz

3.4 Nebengebäude

3.4.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Auf der Gemeinschaftsfläche im Hof befindet sich ein gemauerter Schuppen mit Ziegeldach

3.4.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Auf der zum Bewertungsobjekt gehörenden Sondernutzungsfläche „Garten“ befindet sich eine alte Freiluft-scheune in Holzbauweise mit Wellblechdach

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

3.5.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

3.6 Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, an dem Abstellraum, an der PKW-Garage und an dem Balkon.

Grundrissgestaltung:

tlw. gefangene Räume gem. Grundriss

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet;
An einer Gartenfläche, im Aufteilungsplan rot umrandete unbebaute Fläche

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
ME = 1/3;
RE = 59/100

Siehe hierzu Kapitel 4.3.

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
 $VK = 1/2$;

Gemäß Teilungserklärung vom 24.03.1997 wird die im Aufteilungsplan blau umrandete Fläche des Grundstücks, ausgenommen die Flächen der PKW-Stellplätze Nr. 1, 2 und 3, von den jeweiligen Eigentümern gemeinsam genutzt. Die Kosten für den Unterhalt der blau umrandeten Fläche haben die beiden Sondereigentumsrechte Nr. 1 und 2 je zur Hälfte zu tragen.

Soweit Steuern, öffentliche Abgaben, Kosten und alle sonstigen Gebühren und Beiträge nicht für jedes Sondereigentum gesondert festgestellt werden, gehen sie zu Lasten der Sondereigentümer im Verhältnis Ihrer Miteigentumsanteile am Grundstück.

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Informationen zu etwaig vorhandenen Erhaltungsrücklagen liegen nicht vor.

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem mäßigen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 76877 Offenbach, Obergasse 10 verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, an dem Abstellraum, an der PKW-Garage und an dem Balkon sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan rot umrandete unbebaute Fläche zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach	3760	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Offenbach	117	1.670 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Grundstück bebaut	zwei Einfamilienhäusern	675 m ²
B - Gartenland	Garten	995 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.670 m ²

Gemäß Auszug aus den Geobasisinformationen „Flurstücksnachweis“ vom 27.01.2025 ist das Grundstück deklariert als Gebäude- u. Freifläche sowie Land- und Forstwirtschaft Nutzungsart Hofstelle (NF). Das Grundstück wird daher aus bewertungstechnischen Gründen in einen bebauten Bereich mit ca. 675 m² Fläche und einen verbleibenden Teilbereich mit ca. 995 m² welches als Garten genutzt wird unterteilt und entsprechend bewertet.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heran-zuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung er-

folgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück (RE) ab. Der Werteeinfluss dieser Abweichung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Erläuterungen zur anteiligen Wertigkeit

Bewertung des Grundstücks mit zwei Einfamilienhäusern im Wohnungseigentum

Die beiden auf dem Grundstück befindlichen Einfamilienhäuser sind jeweils als Sondereigentum gemäß der

Teilungserklärung und dem zugehörigen Aufteilungsplan bezeichnet. Der Miteigentumsanteil am Grundstück ist wie folgt geregelt:

Sondereigentum Nr. 1: 1/3 (= rd. 33,3%) Miteigentumsanteil

Sondereigentum Nr. 2: 2/3 (= rd. 66,6%) Miteigentumsanteil

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks durch die beiden Einfamilienhäuser weicht von diesen Miteigentumsanteilen ab. Wird die Grundstücksnutzung anhand der Wohnflächenverhältnisse der beiden Gebäude bemessen, ergibt sich folgende reale Eigentumsverteilung:

Sondereigentum Nr. 1: 59,48%

Sondereigentum Nr. 2: 40,52%

4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Grundstück bebaut“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.670 m ² Bewertungsteilbereich = 675 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	220,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 233,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	675	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

Tiefe (m)	40	40	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	233,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	233,20 €/m²	
Fläche		×	675 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	157.410,00 €	
			<u>rd. 157.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 insgesamt **157.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß Fortschreibung der Bodenspreisindexreihen zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 zum Stichtag 01.01.2024 (Stand Mai 2024) ergab sich für den Zeitraum 2020-2024 eine durchschnittliche Bodenpreissteigerung von rd. 6%.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der dem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- bzw. Teileigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil (RE = 59/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert		157.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert		157.000,00 €	
reellwertiger Anteil (RE)		×	59/100
vorläufiger anteiliger Bodenwert		92.630,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
anteiliger Bodenwert		=	92.630,00 €
			<u>rd. 92.630,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 **92.630,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Grundstück bebaut“

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu

ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 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.

Normalherstellungskosten

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Anbau: Garage mit Aufbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	838,00 €/m² BGF	706,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	298,37 m²	140,74 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	250.034,06 €	104.362,44 €
Baupreisindex (BPI) 14.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	461.812,91 €	192.757,43 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	461.812,91 €	192.757,43 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	27 Jahre
• prozentual		66,25 %	66,25 %
• Faktor	x	0,3375	0,3375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	155.861,86 €	65.055,63 €
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	155.861,86 €	65.055,63 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt **220.917,49 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+** **11.045,87 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen **=** **231.963,36 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+** **92.630,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert **=** **324.593,36 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung) **x** **1,36**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+** **-28.694,05 €**

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums **=** **412.752,92 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-** **135.000,00 €**

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums **=** **277.752,92 €**

rd. 278.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus der Anlage 4 ImmoWertV21 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	50,8 %	11,2 %	15,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	23,0	181,70
2	875,00	50,8	444,50
3	1.005,00	11,2	112,56
4	1.215,00	15,0	182,25
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 921,01 gewogener Standard = 2,3 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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 921,01 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 • Objektgröße × 0,910

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 921,01 €/m² BGF
 rd. 838,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau: Garage mit Aufbau

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 %	15,0 %	65,0 %	20,0 %	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 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
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 Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Anbau: Garage mit Aufbau

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	625,00	15,0	93,75
2	695,00	65,0	451,75

3	800,00	20,0	160,00
4	965,00	0,0	0,00
5	1.205,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 705,50 gewogener Standard = 2,1 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 705,50 €/m² BGF
rd. 706,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Der Balkon ist nicht in der Bruttogrundfläche enthalten, die Herstellungskosten werden daher wie folgt ermittelt auf Grundlage der NHK für besonders zu veranschlagende

Bauteile (Kapitel 3.01.4 Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfen):

Fläche: 1,70 * 4,20 = 7,14 m²

7,14 m² * 550,- € (Balkonplatte mit mehr als 0,5 m Ausladung) = 3.927,- €

7,14 m² * 150,- € (Balkongeländer Eisen mit Holz) = 1.071,- €

Gesamt = 4.998,- € rd. **5.000,- €**

Gebäude: Anbau: Garage mit Aufbau

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte

Indexstand zugrunde gelegt:

Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts (2010)

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2024	III **)	10.01.2025	184,7 Pkt.

Baukostenregionalfaktor

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

Gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor wurde ein Baukostenregionalfaktor von 1,0 zu Grunde gelegt.

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 Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen [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.

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2023 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Modellbeschreibung ebenfalls pauschalisierte Sätze gem. Kapitel 3.01.5 verwendet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (220.917,49 €)			11.045,87 €
Summe			11.045,87 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2023 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Modellbeschreibung ebenfalls die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV21 zu Grunde gelegt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird gem. Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor das Modell nach ImmoWertV21, Anlage2 angewendet. Die Restnutzungsdauer für das Haupthaus und den Anbau werden zunächst getrennt ermittelt und am Ende eine nach der Bruttogrundfläche gewichtete einheitliche Restnutzungsdauer ermittelt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gem. Angaben einer Miteigentümerin ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	B01
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Summe		5,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Gemäß Bauakte wurde das Dach im Jahre 2007 vollständig saniert

B04

Gemäß Schornsteinfegerprotokoll aus dem Jahr 2024, wurde die Heizung im Jahr 2003 installiert. Es werden daher sachverständig Teilpunkte vergeben.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **24 Jahren**.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Anbau: Garage mit Aufbau

Das gem. Angaben einer Miteigentümerin ca. 1977 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1977 = 48$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$) **32 Jahren**

Der Anbau und das Haupthaus bilden eine Einheit, es wird daher eine nach der Bruttogrundfläche gewichtete einheitliche Restnutzungsdauer ermittelt:

$(EFH \text{ RND} = 24 \text{ J} \times 298,37 \text{ BGF} = 7.160,88) + (\text{Anbau RND} = 32 \text{ J} \times 140,74 \text{ BGF} = 4.503,68) / 439,11 \text{ Gesamt BGF}$

$= 26,54 \text{ J rd. } 27 \text{ Jahre.}$

In der Sachwertermittlung wird daher für das Haupthaus und den Anbau eine gemeinsame Restnutzungsdauer von **27 Jahren** angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor erfolgt die

Abschreibung linear (%)

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 des oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte bestimmt.

Erhebungsmethodik (auszugsweise aus dem LGMB 2023)

- NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV [11], Anlage 4 mit Ergänzungen nach [28], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart)
- Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [11]: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierte Baupreisindex), Basisjahr 2010
- Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur. Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich (vgl. Ausführungen unter Abschnitt 4.2.1).
- Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00 (vgl. Abschnitt 4.1.1)
- Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1
- Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)
- Abschreibung linear [%] = $(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND
- Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren wird die aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. In der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

SWF = Sachwertfaktor

a, b, c, d = Koeffizienten

e = Eulersche Zahl = 2,7182818284

BWN = Bodenwertniveau

vSW = vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert

Anwendungsfunktion:

SWF = a x BWN^b x vSW^c x e^d x Wertermittlungsstichtag (Segmente 1-5)

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment **5**. Bei der Herleitung des Sachwertfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Bodenwertniveau

-vorläufiger Sachwert

-Wertermittlungsstichtag

-Marktsegment

Der anhand der vorgenannten Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,52** ermittelt.

Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung der nachfolgend dargestellten Zu- bzw. Abschläge zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 (LGMB 2023) veröffentlichten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zur zeitlichen Anpassung über den Stichtag 01.01.2022 hinaus auf den Stichtag 01.01.2023.

c. Abschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Aufgrund einer gegenüber dem LGMB 2023 geringeren Anzahl zur Verfügung stehender Kauffälle in den Einzelsegmenten wurden die Marktsegment zu 3 Gruppen zusammengefasst.

Marktsegment	Abschlag
1-2	bei vorl. Sachwert von 175.000 € - 0,05, bei vorl. Sachwert von 600.000 € - 0,11
3-4	-0,11
5-6	-0,16

Tab. 5: **Abschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2023**

Somit ergibt sich ein **Sachwertfaktor von 1,36**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Dem ermittelten Sachwertfaktor zum Stichtag 01.01.2023 liegen Daten aus den Jahren 2020-2022 zugrunde (siehe Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren aus dem Landesmarktbericht Rheinland-Pfalz, Kap. 4.2.2 und Zwischenauswertung zum 01.01.2023). Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird daher unter Bezugnahme auf weitere Quellen (Sprengnetter Index vom 28.02.2025 und Preisindizes für Wohnimmobilien vom statistischen Bundesamt) ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Sprengnetter Index stellt die durchschnittlichen Preisentwicklungen für die ausgewählte Objektart und die angegebene Region dar. Gemäß Sprengnetter Index vom 28.02.2025 für die Region Südliche Weinstraße (ohne Grenzregion) und der Objektart Einfamilienhaus, ist der Marktpreisindex im Zeitraum Dez. 2022 bis Dez. 2024 um 6,65 % gefallen.

Der Preisindex für Ein- u. Zweifamilienhäuser (ländliche Kreise) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 4.Vj 2022 = 151,4 Pkt. auf einen Indexwert im 3. Vj 2024 von 141,4 Pkt gefallen, dies entspricht einem Rückgang von -6,61%.

Der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 angegebene Sachwertfaktor basiert auf Daten aus den Jahren 2020–2022 und reflektiert damit nicht die aktuellen Marktverhältnisse. Zur Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Marktentwicklung wurden zusätzlich zwei aktuelle und qualitativ hochwertige Quellen herangezogen: der Sprengnetter Marktindex und die Preisindizes für Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamtes. Beide weisen für den Zeitraum Dez. 2022 bis Dez. 2024 einen Rückgang der Immobilienpreise aus, wobei Sprengnetter einen Rückgang von 6,65% und das Statistische Bundesamt einen Rückgang von 6,61 % angibt.

Zur Anpassung des Sachwertfaktors wird ein gewichteter Abschlag vorgenommen, wobei beide Quellen gleichgewichtet (50 % je Quelle) Berücksichtigung finden. Der daraus resultierende Rückgang beträgt 6,63 %.

Unter Würdigung der vorgenannten Quellen erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Abschlag in Höhe von **6,5%** auf den marktangepassten Sachwert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden und eine Überbewertung des Sachwertes zu vermeiden..

Vorläufiger Sachwert	=	324.593,36 €
Sachwertfaktor	x	1,36
marktangepasster Sachwert	=	441.446,97 €
zusätzliche Marktanpassung (- 6,5%)	=	<u>28.694,05 €</u>

	Zu- oder Abschlag
marktübliche Zu- oder Abschläge	
prozentuale Schätzung: -6,50 % von (441.446,97 €)	-28.694,05 €

Summe	-28.694,05 €
-------	--------------

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.

Werteinfluss: Bauschäden:

Im Rahmen der Begehung konnte festgestellt werden, dass das Haupthaus diverse Putzschäden vorzuweisen hatte und der Anbau zur Hofseite und seitliche Hofseite nicht verputzt gewesen ist. Die Kosten für die Beseitigung der Putzschäden werden mit ca. **5.000,- €** und das Verputzen des Anbaus mit ca. **10.000,- €** sachverständig geschätzt.

ANMERKUNG: Da zum Zeitpunkt der Begutachtung kein konkretes Angebot eines Fachunternehmens vorlag, handelt es sich bei den angegebenen Kosten um eine Schätzung. Ein entsprechendes Angebot für die ausstehenden Arbeiten sollte eingeholt werden. Die angesetzten Kosten können daher bei der Vorlage eines solchen Angebotes abweichen und sind daher nicht verbindlich.

Werteinfluss: Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Teilung des Grundstücks nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bringt im Vergleich zu einem ungeteilten Volleigentum spezifische Einschränkungen mit sich, weshalb die Teilung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem Wertabschlag von ca. 5% bzw. **rd. 20.000,- €** des marktangepassten Sachwertes (406.738,25 €) berücksichtigt wird.

Mögliche Einschränkungen können sein:

1. **Eingeschränkte Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit:**
Bei der Teilung nach WEG wird das Grundstück in verschiedene Einheiten aufgeteilt, die jeweils einem Sondereigentümer zugeordnet werden. Die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Eigentümer ist jedoch im Vergleich zu Volleigentum eingeschränkt. Größere bauliche Veränderungen oder Modernisierungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, wie der Fassade oder der Dachkonstruktion, sind nur mit Zustimmung der anderen Miteigentümer möglich. Diese Abhängigkeit von der Gemeinschaft kann zu Verzögerungen oder gar zur Verhinderung notwendiger Maßnahmen führen, was für den einzelnen Eigentümer nachteilig ist.
2. **Erhöhte Verwaltungskosten und Komplexität:**
Die Verwaltung eines nach WEG geteilten Grundstücks ist in der Regel aufwendiger und mit höheren Kosten verbunden. Regelmäßige Eigentümerversammlungen, die Abstimmung über Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfordern einen höheren administrativen Aufwand und verursachen zusätzliche Kosten, die im Rahmen eines ungeteilten Volleigentums nicht in gleichem Maße anfallen würden.
3. **Nutzungseinschränkungen und Konfliktpotenzial:**
Die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks ist durch die Bestimmungen in der Teilungserklärung sowie durch Beschlüsse der Eigentümerversammlung geregelt. Dies kann zu Nutzungseinschränkungen und potenziellen Konflikten zwischen den Miteigentümern führen, insbesondere wenn unterschiedliche Vorstellungen und Interessen aufeinandertreffen. Solche Konflikte können den Wohnkomfort und die Lebensqualität beeinträchtigen und stellen somit ein Risiko für den Eigentümer dar.
4. **Marktgängigkeit und Wiederverkaufswert:**
Immobilien im Volleigentum sind aufgrund der größeren Entscheidungsfreiheit und der einfacheren Verwaltung in der Regel marktfähiger und erzielen auf dem Immobilienmarkt tendenziell höhere Preise. Die Teilung nach WEG kann daher zu einer geringeren Nachfrage führen, was den Wiederverkaufswert negativ beeinflussen kann.

Werteinfluss: Sicherheitsabschlag wegen mangelndem Zugang zum Bewertungsobjekt

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein

Sicherheitsabschlag am werbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- Sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher ein **Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 20% des marktangepassten vorläufigen Sachwertes** vorgenommen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 406.738,25 € x 20% Sicherheitsabschlag = 80.347,65 €

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag rd. 80.000,- €

Werteinfluss: Vermietungsabschlag

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus, eine Objektart, die am Markt überwiegend von Selbstnutzern nachgefragt wird. Die Vermietung führt zu wirtschaftlichen und rechtlichen Einschränkungen, die sich auf die Marktgängigkeit und damit auf den Verkehrswert auswirken. Da ein Käufer das Objekt nicht sofort selbst nutzen kann, muss er die gesetzlichen Kündigungsfristen einhalten.

Zur Berücksichtigung dieser Faktoren wird ein marktgerechter Abschlag in Höhe von ca. 5 % auf den Verkehrswert angesetzt.

5% x 406.738,25 € (marktangepasster vorläufiger Sachwert) = 20.336,91 € **rd. 20.000,- €**

Zusammenstellung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-15.000,00 €
• Fassadenarbeiten pausch. Schätzung (Schäden + Fertigstellungsbedarf)	-15.000,00 €	
Rechte/Belastungen		-40.000,00 €
• Teilung nach WEG (-5%)	-20.000,00 €	
• Vermietungsabschlag (-5%)	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-80.000,00 €
• kein Zutritt zum Bewertungsobjekt	-80.000,00 €	
Summe		-135.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Grundstück bebaut“

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Einfamilienhaus)			198,16		8,00	1.585,28	19.023,36
		Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			198,16	1,00		1.615,28	19.383,36

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		19.383,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	3.650,40 €
jährlicher Reinertrag	=	15.732,96 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
0,50 % von 92.630,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	463,15 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	15.269,81 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	25,198
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	384.768,67 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	92.630,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	477.398,67 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-31.030,91 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	446.367,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	135.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	311.367,76 €
	rd.	311.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden anhand von Planunterlagen überschlägig durchgeführt, ein Aufmaß konnte aufgrund fehlenden Zutritts zu Bewertungsobjekt nicht genommen werden. Die Berechnung orientiert 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus den on-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien

ermittelt:

Angemessener Wert: **8,00 EUR / m²**

Preisspanne: 7,77 bis 11,63 EUR / m²

Bemerkung:

Es wurden 1159 Objekte im Umkreis von 6,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 1,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV (siehe nachstehende Tabelle) erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Der Liegenschaftszins wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt, gem. Modelvorgabe ist somit der Indexwert von Oktober des vorangegangenen Jahres zu Grunde zu legen:

VPI 10/2001 = 77,1 Pkt.

VPI 10/2022 = 113,5 Pkt.

=Veränderung 36,4 Pkt. bzw. 47,21 %

Die Basiswerte der Bewirtschaftungskosten werden daher wie folgt angepasst:

Verwaltungskosten

Wohnen = 230,- € x 1,4721 = 338,58 € rd. **339,- €**

Doppelgarage = 30,- € x 1,4721 = 44,16 € rd. **44,- €**

Instandhaltungskosten

Wohnen = 9,- € x 1,4721 = 13,25 € rd. **13,30 €**

Garage = 68,- € x 1,4721 = 100,10 € rd. **100,10 €**

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 339,00 €	339,00 €
	Stellpl. + Garage (Gar.) 2 × 44,00 €	88,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 198,16 m² × 13,30 €/m²	2.635,53 €
	Stellpl. + Garage (Gar.) 2 × 100,10 €	200,20 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	387,67 €
Summe		3.650,40 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird aus folgenden Quellen abgeleitet:

- den im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGMB 2023) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszins k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 des oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte bestimmt.

Erhebungsmethodik (auszugsweise aus dem LGMB 2023)

- Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar
- Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnwertabhängig), berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur

- Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11]
- Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1
- Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)
- Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = $RND/GND \times 100$

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze wird die aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. In der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

p = Liegenschaftszinssatz

a, b, c, d = Koeffizienten

WF = Wohnfläche in m^2

rel. RND = relative Restnutzungsdauer (dezimal zu verwenden: 65 % => 0,65)

$\ln$ = **natürlicher** Logarithmus

Anwendungsfunktion:

$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel. RND}) + d \times \text{Wertermittlungstichtag}$

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment **5**. Bei der Herleitung des Liegenschaftszinses werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Wohnfläche

-relative Nutzungsdauer

-Wertermittlungstichtag

-Marktsegment

Der anhand der vorgenannten Anwendungsfunktion ermittelte Liegenschaftszins wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **0,27** ermittelt.

Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung der nachfolgend dargestellten Zu- bzw. Abschläge zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 (LGMB 2023) veröffentlichten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zur zeitlichen Anpassung über den Stichtag 01.01.2022 hinaus auf den Stichtag 01.01.2023.

c. Zuschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Aufgrund einer gegenüber dem LGMB 2023 geringeren Anzahl zur Verfügung stehender Kauffälle in den Einzelsegmenten wurden die Marktsegment zu 2 Gruppen zusammengefasst.

Marktsegment	Zuschlag
1-2-3	0,0 (d. h. keine Änderung gegenüber LGMB 2023)
4-5-6	bei relativer RND von 35 % + 0,23, bei relativer RND von 95 % + 0,49

Tab. 9: **Zuschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2023**

Somit ergibt sich ein **Liegenschaftszins von 0,50 (0,27 + 0,23)**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -6,50 % von (477.398,67 €)	-31.030,91 €
Summe	-31.030,91 €

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.

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 1 („Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“) ImmoWertV zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **233,20 €/m²** zum **Stichtag** .

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 14.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.670 Bewertungsteilbereich = 995 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	233,20 €/m²	Erläuterung E1
---	---	--------------------	-------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		14.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m²)	keine Angabe	995	× 1,00	
20% des Wohnbau- grundstückes			× 0,20	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	46,64 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	46,64 €/m²	
Fläche	×	995 m²	
Bodenwert	=	46.406,80 € rd. 46.400,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 insgesamt **46.400,00 €**.

4.7.1 Erläuterungen

E1 – Bodenrichtwert

Dies ist der gem. Kapitel 4.5. ermittelte objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert des Wohnbaugrundstückteils.

E2 – 20% des Wohnbaugrundstückteils

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 hat über diese Art der Flächen (Gartenland) keine Wertermittlungsdaten oder weiterführende Bewertungsansätze veröffentlicht, es wird daher auf eine andere Quelle (Kleiber – Wertermittlerportal) zurück gegriffen.

Der rückwärtige Teil wird vornehmlich "Hausgarten" oder (hausnahes) "Gartenland" sowie "Gartenfläche mit direktem Bezug zum Hausgrundstück" genannt. Die Wertigkeit wird in einem Vornhundertatz des

Vorderlandes bzw. des einschlägigen Bodenwerts für die Baufläche angegeben und zwar in Abhängigkeit von der Lage i.d.R. mit bis zu 30% des angrenzenden Baulandwerts. Dieser Wertanteil reduziert sich ab einer Grundstücksfläche von etwa 400 m² auf 20%.

(Quelle: Kleiber – Wertermittlerportal > Teil IV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.6 Grundstücksgröße, -tiefe und -zuschnitt > 6.4.6.2 Mosaikverfahren (Vorder- und Hinterland))

4.7.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der dem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- bzw. Teileigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil (RE = 59/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	46.400,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	46.400,00 €	
reellwertiger Anteil (RE)	× 59/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	27.376,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 27.376,00 € rd. 27.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 **27.000,00 €**.

4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		27.000,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	=	27.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	=	27.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	=	27.000,00 €
	rd.	27.000,00 €

4.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße

(**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.8.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

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

Der Vergleichs-, Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Vergleichs-, Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A - Grundstück bebaut		311.000,00 €	278.000,00 €
B - Gartenland		27.000,00 €	27.000,00 €
Summe	-----	338.000,00 €	305.000,00 €

4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **305.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **338.000,00 €**

ermittelt.

4.9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter

Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,60 (b) = \mathbf{0,240}$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = \mathbf{0,900}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[305.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 338.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } \mathbf{312.000,00 \text{ €}}$.

4.9.5 Verkehrswert des 1/3 Miteigentumsanteils

Der **Verkehrswert** für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 76877 Offenbach, Obergasse 10 verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, an dem Abstellraum, an der PKW-Garage und an dem Balkon sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan als rot umrandete unbebaute Fläche dargestellt

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach	3760	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach		117

wird zum Wertermittlungstichtag 14.02.2025 mit rd.

312.000 €

(in Worten: dreihundertzwölftausend Euro)

geschätzt.

4.9.6 Verkehrswert des 1/3 Bruchteileigentums

Ermittlung des Wertes für 1/3 Bruchteileigentum		Erläuterung
Verkehrswert 1/3 Miteigentumsanteil	312.000,00 €	
	x 1/3	
rechn. Wert 1/3 Bruchteileigentum	104.000,00 €	
Abschlag Verwertbarkeit Bruchteileigentum 20%	-20.800,00 €	
Abschlag Verfügungsbeschränkung Zimmer 20%	-20.800,00 €	
Verkehrswert 1/3 Bruchteileigentum	= 62.400,00 € <u>rd. 62.000,00 €</u>	

Der **Verkehrswert** für das 1/3 Bruchteileigentum (gem. Grundbuch Blatt 3760 Abteilung I Lfd. Nr. 2.4.II u. 2.5 u. 2.6)

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit rd.

62.000 €

(in Worten: zweiundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Landau i. d. Pfalz, den 13. August 2025

Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter (S)

**Hinweise zum Urheberschutz**

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [6] Kleiber – Wertermittlerportal

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Teilungsplan u. Grundrisse / Schnitte / Ansichten
- Anlage 3: Ermittlung der Wohnfläche
- Anlage 4: Ermittlung der Bruttogrundfläche
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

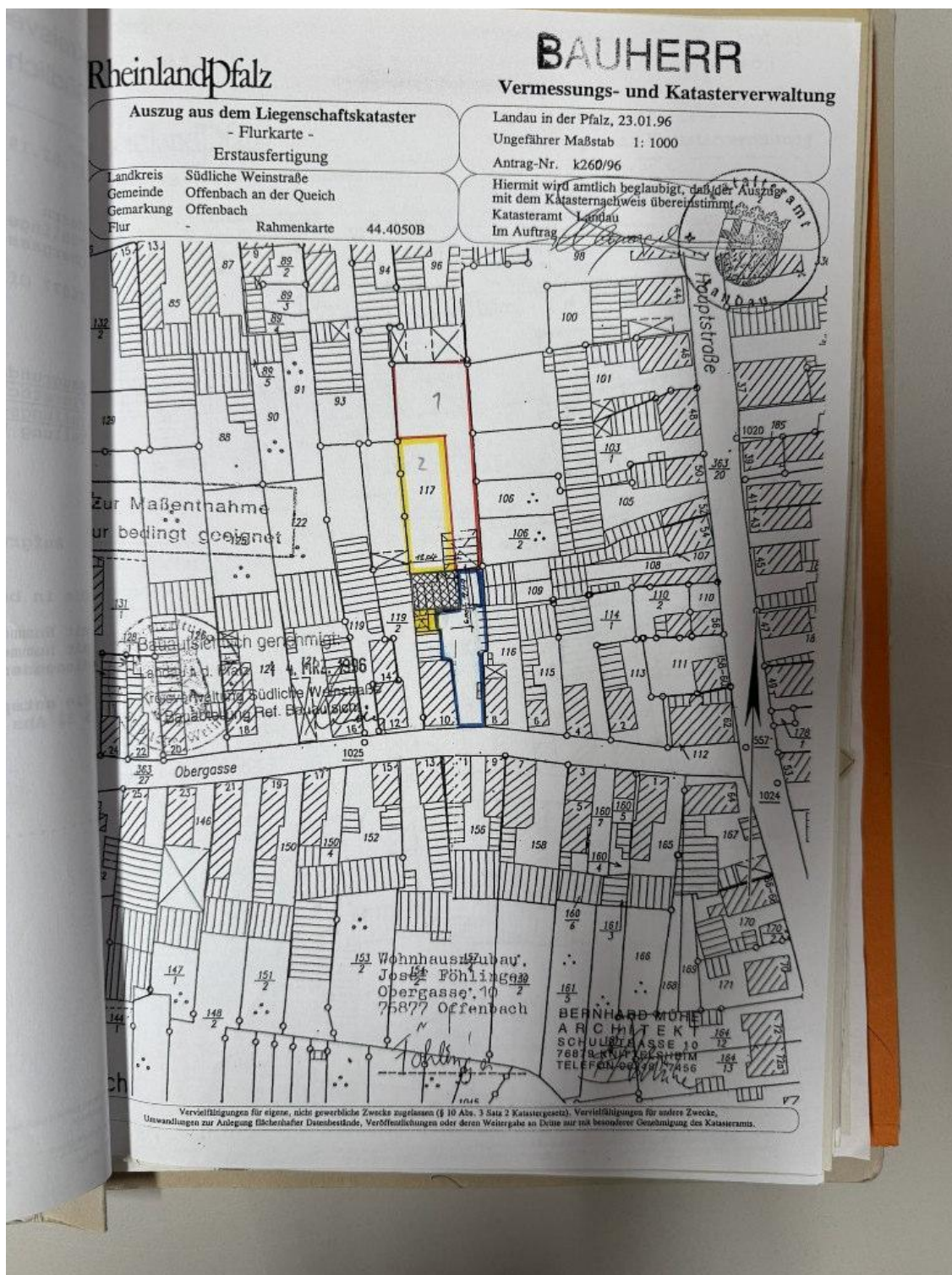
Hergestellt am 27.01.2025

Flurstück: 117
Gemarkung: Offenbach (5515)Gemeinde: Offenbach an der Queich
Landkreis: Südliche WeinstraßePestallozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Anlage 2: Teilungsplan u. Grundrisse/Schnitte/Ansichten

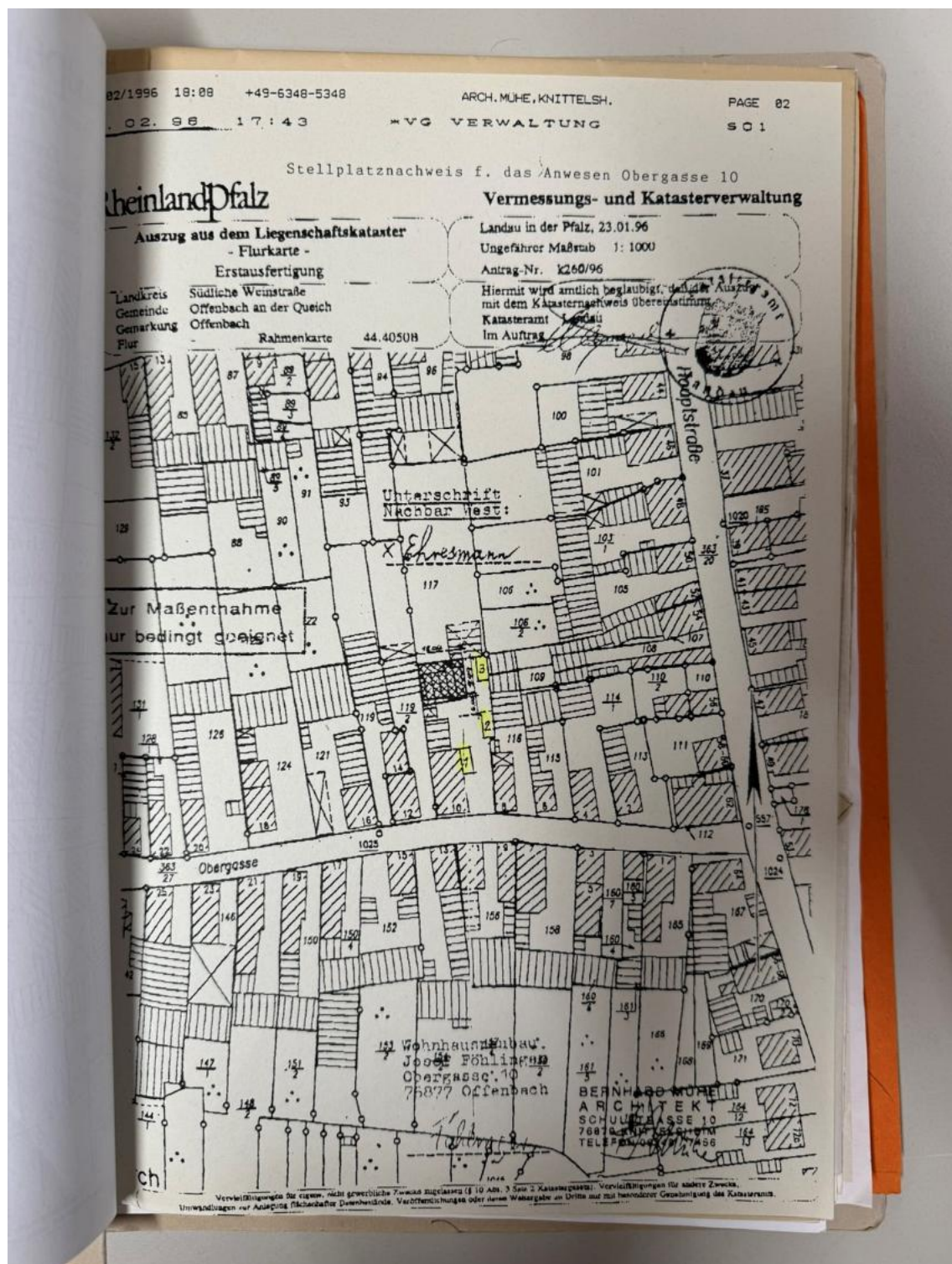
Seite 1 von 4



Übersicht Sondernutzungsrechte / Gemeinschaftsflächen

Anlage 2: Teilungsplan u. Grundrisse/Schnitte/Ansichten

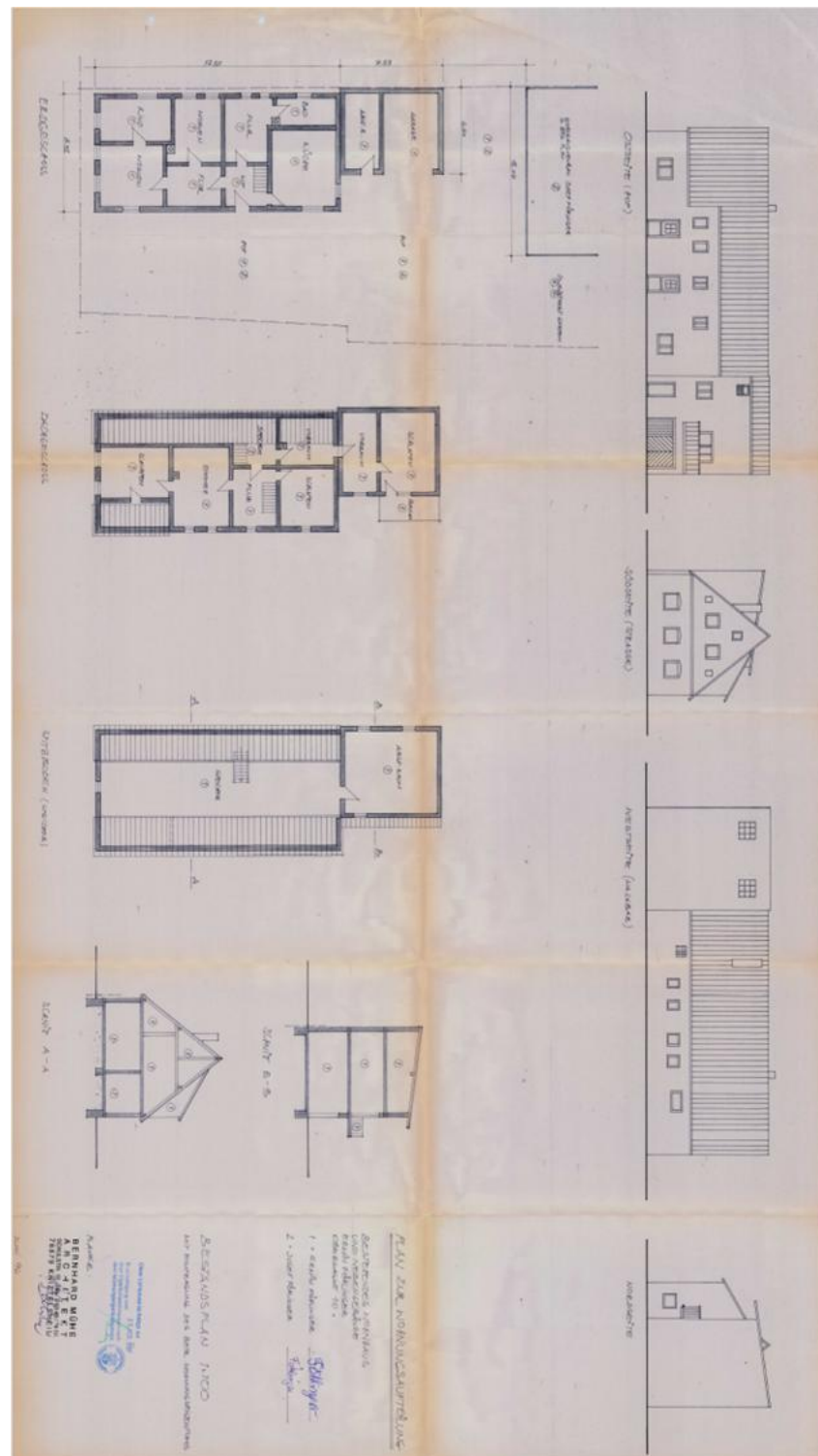
Seite 2 von 4



Übersicht Sondernutzungsrechte Stellplätze

Anlage 2: Teilungsplan u. Grundrisse/Schnitte/Ansichten

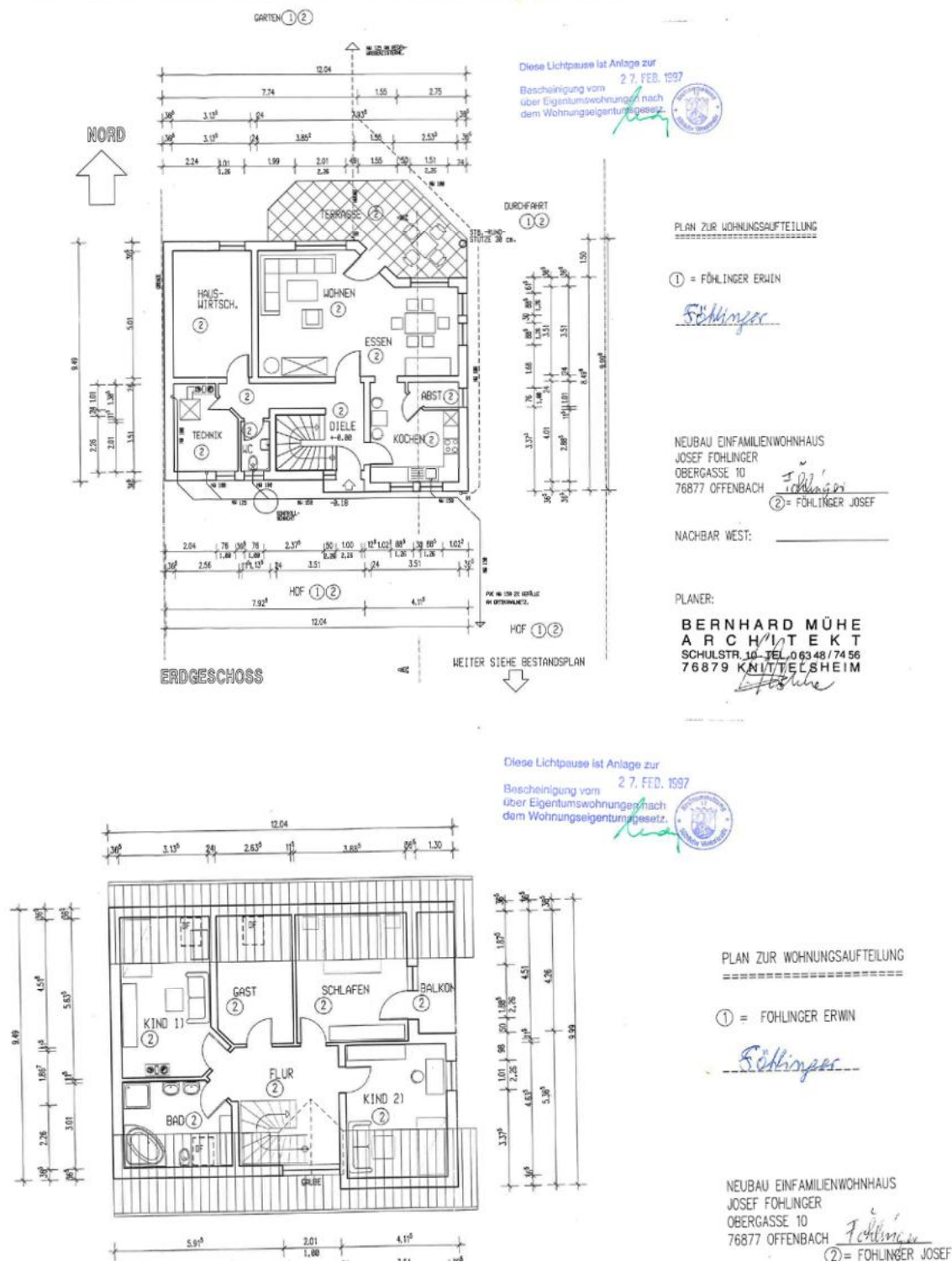
Seite 3 von 4



Sondereigentum gem. Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Anlage 2: Teilungsplan u. Grundrisse/Schnitte/Ansichten

Seite 4 von 4



Sondereigentum gem. Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

**Formular zur überschlägigen Wohnflächenberechnung**

Berechnung in Anlehnung nach

☒ WoFIV / WMR☐ DIN 277**OBJEKTDATEN**EFH als Sondereigentum Nr. 1

Objektart

Obergasse 10

Straße/Hausnummer

76877 Offenbach an der Queich

PLZ/ORT

EG + OG1

Stockwerk

Wohnungsnummer

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG193

Anzahl Räume Anz. Balkon/Terrasse

198,16

Gesamtwohnfläche

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m²)	Zwischensumme
EG	Wohnen (Durchgangsraum)	4,49	4,50	60%	12,12	
EG	Kind	3,10	5,00	100%	15,50	
EG	Wohnen 2	4,10	3,30	100%	13,53	
EG	Flur 1 (Durchgangsraum)	2,80	3,80	60%	6,38	
EG	Flur 2 (Durchgangsraum)	4,60	3,00	60%	8,28	
EG	Bad	1,90	4,30	100%	8,17	
EG	Eingangsbereich	2,80	3,00	100%	8,40	
EG	Küche	5,40	4,60	100%	24,84	97,23
OG	Schlafen	3,70	4,90	100%	18,13	
OG	Zimmer (Durchgangsraum)	5,80	4,00	60%	13,92	
OG	Flur/Treppenh.	4,20	3,10	100%	13,02	
OG	Schlafen 2	4,10	3,80	100%	15,58	
OG	Vorraum 1 (Durchgangsraum)	3,80	3,30	60%	7,52	
OG	Vorraum 2 (Durchgangsraum)	5,80	2,40	60%	8,35	
OG	Schlafen 3	5,80	3,90	100%	22,62	
OG	Balkon	1,70	4,20	25%	1,79	100,93

Anlage 4: Ermittlung der BGF

Seite 1 von 1



Formular zur Ermittlung der Bruttogrundfläche

Berechnung nach  DIN 277

OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus im Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 1
Objektart

Obergasse 10
Straße/Hausnummer

76877 Offenbach
PLZ/ORT

EG + OG + DG (Anbau) 1 Fläche: 439,11
Stockwerk Wohnungsnummer

Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche)

Geschoss / Gebäudeteil	Raum	Länge	Breite	Bereich	Def. DIN 277	Anrechnung	NRF total (m²)	Zwischensumme
EG - Haus		17,51	8,52	a		100%	149,19	
OG - Haus		17,51	8,52	a		100%	149,19	298,37
EG - Garage		7,33	6,4	a		100%	46,91	
1. OG - Anbau / Garage		7,33	6,4	a		100%	46,91	
DG Anbei / Abstellraum		7,33	6,4	a		100%	46,91	140,74

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3



Putzschäden



Wandabplatzungen



Hof / Einfahrt



Ansicht Bewertungsobjekt

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 3



unverputzter Anbau



Anbau Putz/Dach



Ansicht seitlicher Anbau



Schuppen gemauert

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 3



Freiluft Scheune



rückwärtige Ansicht Bewertungsobjekt