

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Westpfalz
Geschäftsstelle: Bahnhofstraße 59, 66869 Kusel



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH WESTPFALZ

Aktenzeichen: GU 2 697 / 2024

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
in der jeweils geltenden Fassung

Grundbuch	Reichenbach
Blatt	872
Gemarkung	Reichenbach
Flur	0
Flurstück	75/3
Fläche	196 m ²
Eigentümer	XXX



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 23.07.2024 in der Besetzung

- Christopher Allport, Vermessungsdirektor als Vorsitzender und Gutachter
- Dr. Tobis Wiebelt, Wirtschaftsingenieur als Gutachter
- Stefan Korn, Immobilienmakler als Gutachter

den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück in 66879 Reichenbach-Steegen, Geigersbergstraße 7, zum Stichtag 23.07.2024 ermittelt mit

99.000,-- €¹

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 5 Anlagen mit 11 Seiten. Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Antragstellerin und eine für unsere Unterlagen.

¹ Siehe Nummer 1.4

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.4.5	Erläuterungen zu den Modernisierungen	25
4.4.6	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26

4.4.7	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.4.8	Ertragswertberechnung.....	28
4.4.9	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	30
4.5	Verkehrswert.....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	35

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	einseitig angebautes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus, Untergeschoss als Keller errichtet, Dach ausgebaut
Objektadresse:	Geigersbergstraße 7 66879 Reichenbach-Steegen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Reichenbach, Blatt 872, ffd.-Nr.: 1
Katasterangaben:	Gemarkung Reichenbach, Flurstück 75/3 mit 196 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstraße 24 67655 Kaiserslautern
---------------	--

Auftrag vom 25.12.2023

Eigentümer:	XXX (nicht ermittelbar)
-------------	-------------------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	23.07.2024
Qualitätstichtag:	23.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Bautechnische Aufnahme:	26.06.2024 durch Herrn Horst von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Umfang der Besichtigung:	das Objekt konnte nur von außen in Augenschein genommen werden
Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss:	23.07.2024 von außen in Augenschein genommen
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Gutachter Vermessungsdirektor Christopher Allport, Wirtschaftsingenieur Dr. Tobias Wiebelt, Immobilienmakler Stefan Korn und Herr Chris Horst.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Angaben des Liegenschaftskatasters: Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz (Anlagen 1, 2, 3)
- Angaben des Grundbuchs: Grundbuch von Reichenbach, Blatt 872 (Auszug vom 23.07.2024)
- Auskünfte zum Stand der Baufeldplanung und zur Beitrags- und Abgabensituation; Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach
- Kaufvertrag Urk.-Nr. 204/62, vom 22.01.1962, Notar (Grunddienstbarkeit)
- Vertragsbestätigung Urk.-Nr. 422/64, vom 21.02.1964, Notar (Ergänzungen und Messungsanerkennung)
- Exposé von XXX Immobilien Unternehmensgruppe zum Verkauf der Immobilie durch XXX aus Kaiserslautern
- Kaufvertrag Urk.-Nr. 2157/2020 D, vom 31.08.2020,

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Vermessungsinspektor Chris Horst

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Diese Wertermittlung basiert auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen sowie der Besichtigung durch den Gutachterausschuss.

Es wird darauf hingewiesen, dass Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens nur insoweit getroffen wurden, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrunds und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobilien (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) gehören nicht zu wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks oder Gebäudes (§ 94 BGB) und werden nicht bewertet.

Antragsgemäß wurde die Eigentümerin XXX mit Schreiben vom 20.06.2024 angeschrieben. Bei der Ortsbesichtigung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde festgestellt, dass kein Briefkasten am Haus vorhanden ist. Deshalb wurde im Vorfeld ebenfalls der Geschäftsführer XXX privat angeschrieben. Dieser hat sich nicht gemeldet.

Bauakten und Pläne konnten keine ermittelt werden. Der Gutachterausschuss konnte die Vermittlerin des letzten Kaufes ausfindig machen und erhielt deren Exposé aus dem Jahre 2020. Die Immobilienmaklerin konnte lediglich Bilder von damals und die Beschreibung zur Verfügung stellen.

Inwieweit nach dem Kauf Modernisierungen vorgenommen wurden, konnte nicht abschließend ermittelt werden.

Deshalb wurde das Bewertungsobjekt anhand der Bilder und von außen bewertet.

Ein wesentlicher Nachteil des Bewertungsobjektes besteht in der Grunddienstbarkeit des Bewohnens der Zimmer über dem Keller für den Nachbarn. Die Gebäudehülle steht in der Haftung des Eigentümers, welche er jedoch nicht im Gesamten nutzen kann.

Sollten diese Annahmen nicht zutreffen oder eine Rechtsnorm einem Heilungsprozess entgegenstehen, so ist dieses Gutachten dementsprechend zu berichtigen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Reichenbach ist ein Ortsteil von Reichenbach-Steegen. Reichenbach-Steegen liegt 22 km nordwestlich von Kaiserslautern im Nordpfälzer Bergland. Durch den Ort fließt der Reichenbach. Reichenbach-Steegen gehört zur Verbandsgemeinde Weiterbach und bildet den nordwestlichen Abschluss des Landkreises Kaiserslautern zum Landkreis Kusel. Die Gemeinde hat eine Fläche von 15,13 Quadratkilometern und ca. 1.469 Einwohner ² .
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Reichenbach-Steegen ist verkehrstechnisch erschlossen durch die Landstraße 367 in nordsüdlicher Richtung, die Landstraße 372 in östlicher Richtung, die Landstraße 366 in südlicher Richtung und die Kreisstraße 6 in westlicher Richtung.
Nächstgelegene größere Städte:	Landstuhl ca. 17 km Kaiserslautern ca. 22 km Kusel ca. 16 km
Autobahnanschluss:	BA62 Kusel - Kaiserslautern: Aufahrt ca. 13 km bei Glan-Münchweiler
Flughafen:	Flughafen Saarbrücken ca. 67 km
Bahnstation:	Steinwenden Bahnstation ca. 7 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnhausbebauung in der Straße
Beeinträchtigungen:	keine ersichtlichen
Topografie:	Das zu bewertende Objekt befindet sich auf hängigem Gelände.

²Statistisches Bundesamt, (Stand 31.12.2022)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßiger Zuschnitt, insgesamt mittlere Tiefe von ca. 16 m, mittlere Grundstückbreite ca. 11 m
(siehe Liegenschaftskarte, Anlage 3)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut mit befestigter Fahrbahndecke, Gehwege sind keine vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschlüsse (unterstellt)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Gebäude ist von der westlichen Flurstücksgrenze ca. 50 cm entfernt errichtet. Das westliche Nebengebäude ist auf die gemeinsame Flurstücksgrenze erbaut. Das südliche und das zu bewertende Gebäude sind auf die gemeinsame Flurstücksgrenze errichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Baugrund- oder Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Soweit nicht anders angegeben setzt der Gutachterausschuss einen tragfähigen Baugrund sowie kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse voraus.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Für die Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

- grundbuchlich gesicherte Belastungen: Nach vorliegendem Auszug aus dem Grundbuch von Reichenbach, Blatt 672, vom 23.07.2024 sind zum Wertermittlungsstichtag folgende Eintragungen vorhanden:
- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)³ an dem Grundstück Flurstück 75
 - Grunddienstbarkeit (Benützungsrecht)⁴ für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flurstück 75
 - Zwangsversteigerung ist angeordnet

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten: sind nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Liegenschaftskataster ist kein Hinweis auf eine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Hinweise für Denkmalschutz liegen nicht vor.

³ Der Gutachterausschuss wertet dieses Geh- und Fahrrecht als ausgleichend wertneutral. In der Kaufurkunde Nr. 204/62 ist verbrieft, dass die Zufahrt zur Garage des angrenzenden Nachbargebäudes Nr. 5a nicht versperrt werden darf, daraus resultiert ebenfalls ein nicht eingetragenes Geh- und Fahrrecht für das Flurstück 75/4. Die Grenzverhältnisse und die Örtlichkeit lassen keine andere Zuwegung zu, als über die Hoffläche des Bewertungsobjektes zu fahren.

⁴ Dieses Recht bleibt bei dieser Wertermittlung antragsgemäß unberücksichtigt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach in einem Bereich des Flächennutzungsplans, der Wohnbaufläche (W) darstellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist laut Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach kein bestandskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Innenbereichssatzung:	nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung nicht vorhanden
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung nicht vorhanden
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung nicht vorhanden

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurden antragsgemäß nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV): Es handelt sich um eine Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor (§ 34 Abs. 1 + 2 BauGB).
Beitragsrechtlicher Zustand	anschluss- und abgabenbeitragsfrei
Anmerkung:	Die Gemeinde erhebt für das Gebiet, in dem das zu bewertende Objekt liegt, wiederkehrende ⁵ Beiträge.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Bei dem zu bewertenden Objekt wurden Bilder von außen aufgenommen (siehe Anlage 4)

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Objekt war am Wertermittlungsstichtag unbewohnt.

⁵ Untersuchungen am Grundstücksmarkt haben ergeben, dass wiederkehrende Beiträge sich weder bodenwerterhöhend noch bodenwertmindernd nachweislich auswirken; Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013; Seite 59.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gemäß den Anforderungen der §§ 71 und 72 GEG⁶ ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gemäß § 47 Abs. 1 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	eineitig angebautes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus, Untergeschoss als Keller errichtet, Dach ausgebaut
Baujahr:	ca. 1792 gemäß Exposé XXX Immobilien
Modernisierung:	ca. 2020 zwei Fenster im EG und die Haustür erneuert
Erweiterungsmöglichkeiten:	wurde nicht geprüft
Außenansicht:	insgesamt mit Kunststoffprofilen verkleidet
Anmerkung:	Ein Energieausweis liegt uns nicht vor. nicht barrierefrei

⁶ Gebäudeenergiegesetz (GEG): Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, vom 08.08.2020; (BGBl. I S. 1727) veröffentlicht am 13.08.2020

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	ohne Überdachung
Treppen:	
Treppe zum Obergeschoss und Dachgeschoss:	Holztreppe mit Holzgeländer
Treppe zum Dachraum:	unbekannt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:	1 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Kellerräume sowie Garage
Obergeschoss:	4 Zimmer, Bad und unbekannte Zimmer von der Grunddienstbarkeit
Dachgeschoss:	3 Zimmer und unbekannte Zimmer von der Grunddienstbarkeit

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

⁷ gemäß Exposé Garant Immobilien

Beschreibungseinheit**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Küche:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Diele/Flur:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Bad/WC:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Holzfenster mit Einfachverglasung

Türen:

Eingangstür: Kunststofftür mit Isolierverglasung

Zimmertüren: unbekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt
Sanitäre Installation:	unbekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Küchenausstattung:	unbekannt

Keller und Dach**Keller:**

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	unbekannt
Türen:	unbekannt

Dach:

Dachkonstruktion:	unbekannt
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Bodenbeläge im Dachraum:	unbekannt
Kamin:	unbekannt

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	große Überdachung, zwei Gauben
Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Belichtung und Besonnung:	normal
Grundrissgestaltung:	unbekannt
Bauschäden und Baumängel: #	unbekannt
Wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, 1 überdachter Stellplatz und befestigter Hof

die hier vorgenommene Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten (Haftungsausschluss)

deshalb wurden auch keine Standsicherheits-, Schall- und Wärmeschutzuntersuchungen durchgeführt, auch die Hausinstallationen (Elektroinstallationen, Heizung, Lüftung, Wasserversorgung und sonstige Haustechnik) wurden keiner Funktionsprüfung unterzogen. Ferner erfolgte keine ausdrückliche Untersuchung auf Befall durch tierische und/oder pflanzliche Schädlingen (z.B. in Holz und/oder Mauerwerk) oder Rohrfraß (z.B. in Kupferleitungen und sonstigen Installationen)

das Bauwerk wurde ebenfalls nicht nach schadstoffbelasteten Materialien (z.B. Asbest, Formaldehyd, PCB etc.) untersucht. Auch wurde im Rahmen des Gutachtens der Baugrund und übrige Boden nicht auf evtl. Verunreinigungen und Altlasten (z.B. Chlorkohlenwasserstoffe etc.) hin begutachtet

der Nachweis von Kontaminationen kann nur im Rahmen von Spezialuntersuchungen durchgeführt werden. Ergebnisse aus solchen Untersuchungen müssten ggf. als Abzüge auf den gefundenen Verkehrswert berücksichtigt werden, solche Untersuchungen würden den Rahmen einer normalen Wertermittlung sprengen. diese Untersuchungen werden im Allgemeinen von hierfür spezialisierten Gutachtern, dem TÜV u.a. vorgenommen,

ausreichend für die Begutachtung des Wertermittlungsobjektes zum Zwecke der Verkehrswertermittlung ist in aller Regel die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Wege der Objektbesichtigung, ohne Öffnen und Freilegen von Bauteilen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66879 Reichenbach-Steegen, Geigersbergstraße 7, zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reichenbach	872	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Reichenbach	75/3	196 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 115,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = MI (Mischgebiet)
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Zahl der Vollgeschosse (ZVG) = II
- Grundstücksfläche (f) = 600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Wertermittlungsstichtag = 23.07.2024
- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = MI (Mischgebiet)
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Zahl der Vollgeschosse (ZVG) = II
- Grundstücksfläche (f) = 196 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		115,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.07.2024	x 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 115,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	600	196	x 1,09	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 125,35 €/m ²		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 125,35 €/m ²		
Fläche		x 196 m ²		
beitragsfreier Bodenwert		= 24.568,60 € rd. 24.600,00 €		

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2024 insgesamt 24.600,00 €.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass keine signifikanten Bodenpreissteigerungen in den allgemeinen Wertverhältnissen seit der letzten Bodenrichtwertableitung festzustellen sind.

E2

Untersuchungen des Grundstücksmarktes zufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Preise je m² erzielt als für größere. Aufgrund der kleineren Fläche des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück hält der Gutachterausschuss einen Zuschlag⁹ von 9 % vom Bodenrichtwert für sachgerecht.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miteinbezogen 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).

⁹ Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz 2023, Seite 229, Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrundeliegenden 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht 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 Gutachterausschuss kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	740,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) ¹⁰	x	427,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	14.880,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	330.860,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.07.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	599.849,18 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	599.849,18 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear -
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre
• prozentual		51,25 %
• Faktor	x	0,4875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	292.426,48 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)		1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	293.926,48 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		293.926,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.408,90 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	298.335,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	322.935,38 €
Sachwertfaktor ¹¹	x	0,84
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	271.265,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	172.000,00 €
Sachwert	=	99.265,72 €
	rd.	99.200,00 €

¹⁰ Die maßgebliche Bruttogeschossfläche wurde anhand von amtlichen Vermessungsrissen entnommen.

¹¹ Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz 2023, Seite 116 ff, Sachwert - Marktanpassungsfaktoren.

Der Gutachterausschuss reduziert den Sachwertfaktor um 10 Prozentpunkten als merkantilen Minderwert, aufgrund der Haftung des Gesamtgebäudes ohne dessen tatsächlichen Eigennutzen zu haben.

Der Gutachterausschuss reduziert den Sachwertfaktor um 7 Prozentpunkten aufgrund der Unwägbarkeit, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte. Bei einer Ortsbesichtigung hätten nämlich noch bewertet werden können, ob der Zuschnitt, Deckenhöhen oder sonstige wertbeeinflussende Tatsachen vorliegen.

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachterausschusses auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	45,0 %	55,0 %	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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	45,0	308,25
3	785,00	55,0	431,75
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			740,00
gewogener Standard =			2,6

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 740,00 €/m² BGF
 rd, 740,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kellerteilausbau ¹² 48 m² x 310 €/m²	
Summe	14.880,00 €

¹² Aufgrund des Kellerteilausbaus berechnet der Gutachterausschuss einen Ausbaumehraufwand für die ausgebauten Zimmer gemäß Sprengplaner Kapitel 3.01.2/9; Teilausbau pro m²;

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
2 Gauben	
Stellplatzüberdachung	
Summe	1.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen, besonders aufwändiger Aufwuchs sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Wert der Außenanlagen wird auf der Grundlage der in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,60 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (293.926,48 €)	4.408,90 €
Summe	4.408,90 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungstaus 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 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 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	3,0	B1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,5	B2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	B3
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	B4
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B6
Summe		0,5	10,5	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

4.4.5 Erläuterungen zu den Modernisierungen

B1

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund der Überalterung¹³ der Dachindeckung sowie der angenommenen fehlenden Dämmung eine Erneuerung und Herstellung mit 3,0 Modernisierungspunkte.

B2

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund der Überalterung¹⁴ der Fenster eine Erneuerung mit 1,5 Modernisierungspunkten, für die zwei bereits erneuerten Fenster und die Haustür vergibt der Gutachterausschuss 0,5 Modernisierungspunkte.

B3

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund angenommener Überalterung¹⁰ der Leitungssysteme eine mittlere Erneuerung mit 1,0 Modernisierungspunkt.

B4

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund angenommener nicht mehr zeitgemäßer Heizungsanlage die Erneuerung mit 1,0 Modernisierungspunkt.

B5

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund angenommener nicht mehr zeitgemäßer Bäder die Erneuerung mit 2,0 Modernisierungspunkten.

B6

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund eines angenommenen verwohnten Innenausbaus die Erneuerung mit 2,0 Modernisierungspunkten.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Referenzsystems, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, bestimmt.

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.

¹³ Lebensdauer von Bauteilen und Bauteilschichten; Infoblatt Nr. 4.2; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Stand Dezember 2006

¹⁴ Lebensdauer von Bauteilen und Bauteilschichten; Infoblatt Nr. 4.2; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Stand Dezember 2006

¹⁵ Lebensdauer von Bauteilen und Bauteilschichten; Infoblatt Nr. 4.2; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Stand Dezember 2006

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen <ul style="list-style-type: none"> • Dacheindeckung erneuerungsbedürftig • Einbau von Isolierverglasten Fenstern erforderlich • Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung erforderlich • Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren • Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich • Bädern/WC's etc. zu modernisieren 	172.000,00 €
Summe	-172.000,00 €

4.4.6 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 Bodenreinertragsanteil 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.

4.4.7 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 Mietern, Pächtern 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

4.4.8 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	230,00		5,00	1.150,00	13.800,00
		Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
		Stellplatz		1,00	15,00	15,00	180,00
Summe			230,00	2,00		1.195,00	14.340,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.340,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,89 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	3.999,30 €
jährlicher Reinertrag	= 10.269,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,41 % von 24.600,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei))	- 592,86 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.676,74 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,41 % Liegenschaftszinssatz ¹⁶ und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	x 25,102
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 242.905,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 267.505,53 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 267.505,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 172.000,00 €
Ertragswert	= 95.505,53 €
	rd. 95.500,00 €

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

¹⁶ Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 158 ff. Liegenschaftszinssätze

4.4.9 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Referenzsystems, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart und Restnutzungsdauer des Gebäudes angegeben sind, bestimmt.

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.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-172.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Dacheindeckung erneuerungsbedürftig• Einbau von Isolierverglasten Fenstern erforderlich• Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung erforderlich• Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren• Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich• Bädern/WC's etc. zu modernisieren	
Summe	-172.000,00 €

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

4.5 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 99.200,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 95.500,00 €.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66879 Reichenbach-Steegen, Geigersbergstraße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reichenbach	872	1
Gemarkung	Flurstück	
Reichenbach	75/3	

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2024 mit rd.

99.000 €

In Worten: neunundneunzigtausend Euro

ermittelt.

Der stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses


 Christopher Alpert



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. a.) 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

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.06.2024) erstellt.

Reichenbach
Geigersbergstraße 7



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

Bilder aus Exposé XXX-Immobilien

Hausflur UG

Aufnahmedatum 24.06.2020



Wohnzimmer



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

1.1.1 Ermittlung des Wertes der Grunddienstbarkeit

Gemäß Kaufvertrag 204/62 vom 22.01.1962 von Notar _____ wurde unter Nummer IX. auf der Seite 7 vereinbart, der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des Hauses Geigersbergstraße 49 b (heute Hausnummer 5a) das immerwährende und unentgeltliche Recht ein, die über dem Keller des Hauses 49a (heute Bewertungsobjekt) liegenden beiden Räume, welche durch eigene Zugänge vom Haus 49 b zu erreichen sind, ausschließlich für sich zu bewohnen und zu benützen. Die Instandhaltung dieser Räume ist ausschließlich Sache des jeweiligen Berechtigten.

Zu dieser Kaufurkunde erfolgte eine Teilungsvermessung durch das Vermessungs- und Katasteramt in der die Grenzverläufe und Gebäudedarstellungen entnommen wurden.

Der Gutachterausschuss unterstellt, dass das Obergeschoss und das anteilige Dachgeschoss gemeint sind.

Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten zu berichtigen.

Die angenommenen Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Brutto-Geschossflächen aus den Vermessungsrissen entnommen und mit den Umrechnungsfaktoren aus der Wertermittlungsliteratur Sprengnetter umgerechnet. Die anzurechnende Wohnfläche beträgt ca. 44 m².

Berechnung

Die anzurechnende Wohnfläche wurde mit dem Mietzins und dem Jahreswert aus der Ertragswertberechnung multipliziert und mit den Bewirtschaftungskosten aus der Ertragswertberechnung, (minus 2 % Mietausfallwagnis, da dieses Wagnis nicht zum Tragen kommt), berechnet. Der Vervielfältigungsfaktor wurde aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes bestimmt und mit dem vorangegangenen Ergebnis multipliziert.

$$\text{Jahreswert} = 44 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate} \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 2.640,00 \text{ €}$$

$$\text{angepasster Jahreswert} = 2.640,00 \text{ €} - 36 \% \text{ BWK} = 1.953,60 \text{ €}$$

$$\text{Wert der Grunddienstbarkeit} = 1.953,60 \text{ €} \times 25,10 (2,41 \% \text{ LZ} / \text{RND } 39 \text{ Jahre}) = \underline{\underline{\text{rd. } 49.038,92 \text{ €}}}$$

Von immobilienpool.de anerkannt und bestätigt durch
Weitergabe an oadefi WertKauf durch
Dritte ist untersagt