

Kein Original
Gutachten!

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

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

Petra Riehm

**Gutachterin (FH) für die Bewertung bebau-
ter und unbebauter Grundstücke**
ehrenamtliche Gutachterin des Gutachter-
ausschusses für den Saarpfalz-Kreis
Potsdamer Straße 68
66424 Homburg
Tel: 06841/3900 Fax: 06841/5049
E-Mail: petra.riehm@t-online.de

An das
Amtsgericht Landstuhl
Az: 1 K 21/20
Kaiserstraße 55

Homburg, den 10.07.2020

66849 Landstuhl

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in der
Waldstraße 3, 66877 Ramstein-Miesenbach

Grundbuch
Miesenbach
Gemarkung
Miesenbach
Eigentümer
(lt. Grundbuch)

Blatt
698
Flurstück
867/11, 867/6

lfd. Nr.
2 und 3

*Personenbezogene Daten von Eigentümern sind aus daten-
schutzrechtlichen Gründen nicht im Gutachten enthalten*



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.06.2020 ermittelt mit rd.

216.000,00 €.

siehe hierzu Punkt 1.4 des Gutachtens

Einzelwerte:

Flurstück 867/11 - 19.260,00 €
Flurstück 867/6 - 196.740,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten incl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
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	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.3.1	Kellerräume	13
3.3.1.1	Wohnung im EG und OG	13
3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.5	Garage	14
3.6	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Sachwertberechnung	20

4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.5	Ertragswertermittlung	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Ertragswertberechnung	28
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	31
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
4.6.5	Verkehrswert	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Waldstraße 3
66877 Ramstein-Miesenbach

Grundbuchangaben: Grundbuch von Miesenbach, Blatt 698, lfd. Nr. 2 und 3

Katasterangaben: Gemarkung Miesenbach
Flurstück 867/11 Größe: 122 m²
Flurstück 867/6 Größe: 484 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: Amtsgericht Landstuhl
Az: 1 K 21/20
Kaiserstraße 55
66849 Landstuhl

Auftrag vom 14.05.2020

Eigentümer: *Personenbezogene Daten von Eigentümern sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Gutachten enthalten*

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landstuhl vom 06.05.2020 soll der Verkehrswert ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag: 10.06.2020

Tag der technischen Bauaufnahme: 10.06.2020

Teilnehmer am Ortstermin: die Eigentümerin
und die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 698 vom 16.04.2020

Von der Sachverständigen wurden für diese Gutachten-Erstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt bzw. Tätigkeiten durchgeführt:

- Straßenkarte (lizenziert);
- Stadtplan (lizenziert);
- Grundrisse;
- Katasterkarte;
- Bodenrichtwertauskunft;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung;
- Aufmaß Erdgeschoss;
- Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnfläche;
- Fotoaufnahmen des Bewertungsobjekts;
- telefonische und schriftliche Auskünfte von Ämtern und Behörden.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Allgemeine Bemerkungen:

- a) Es sind keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
- b) Es konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.
- c) Es ist kein Verwalter bestellt.
- d) Das Bewertungsobjekt ist von der Eigentümerin eigengenutzt.
- e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- f) In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Gewerbeeinheit (1 Raum im Erdgeschoss – Nagelstudio).
- g) Es sind keine Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- h) Es liegt kein Energieausweis im Sinne der EnEV vor.

1.4.1 Innenbesichtigung und Raumaufteilung

Es konnte nur teilweise eine Innenbesichtigung durchgeführt werden (Erdgeschoss und Kellergeschoss).

Die Räume im Obergeschoss sowie der Dachraum konnten nicht besichtigt werden.

im Dach der Haurückseite befinden sich 3 Dachfenster. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Obergeschosses und des Speicherraums konnte nicht festgestellt werden, ob der Dachraum ausgebaut ist. Gemäß Angaben der Auftraggeberin handelt es sich um einen nicht ausgebauten Speicherraum ohne Wärmedämmung. Diese Angaben werden in diesem Gutachten unterstellt und Kosten für die Dämmung der obersten Geschossdecke in Abzug gebracht.

Gemäß Angaben der Eigentümerin sind die Raumaufteilung und der Ausstattungsstandard im Obergeschoss gleich dem Erdgeschoss.

Daher werden in diesem Gutachten die erforderlichen Modernisierungen des Erdgeschosses auch für das Obergeschoss unterstellt.

Demnach befindet sich in jeder Etage ein Durchgangsräum.

1.4.2 Kellergeschoss

Gemäß Auskunft der Eigentümerin ist teilweise stehendes Wasser im Heizungsraum Kellergeschoss festzustellen.

Die genaue Schadensursache sowie der genaue Schadensumfang kann im Rahmen einer reinen Verkehrswertermittlung nicht geprüft werden.

Die Sachverständige empfiehlt daher dringend, hierfür einen Bausachverständigen hinzuzuziehen, um einen genauen Kostenüberblick zu erhalten und sicherzustellen, dass die eventuelle erforderlichen Sanierungsarbeiten fachgerecht durchgeführt werden.

Eventuell muss das Gutachten nach Durchführung der erforderlichen Maßnahme und der endgültigen Kostenfeststellung korrigiert werden.

In diesem Gutachten wird der Einbau eines Pumpensumpfes im Heizungsraum unterstellt.

1.4.3 Heizungsanlage

Im Heizungsraum Kellergeschoss befinden sich folgende Anlagen:

- 1) Stiebel-Eltron Gasheizung HRG50 aus 1972 – darf nicht mehr betrieben werden.
- 2)) Viessmann-Brennwert-Gastherme Vitodens 300 ohne Abgasanlage.

Gemäß Angaben der Eigentümerin wurde die Gastherme bereits gebraucht gekauft und war noch nie in Betrieb, da keine Abgasanlage vorhanden ist.

Gemäß Rücksprache mit einem Fachbetrieb folgendes:

Die Kosten für die Installation einer Abgasanlage an der Außenwand würden sich auf ca. 2.500,00 € belaufen. Damit wäre allerdings nicht die Funktionsfähigkeit der Gastherme gewährleistet, da das Gerät nicht überprüft wurde und bereits 17 Jahre alt ist

Wirtschaftlich sinnvoller wäre auf jeden Fall der Einbau einer zeitgemäßen Gas-Brennwertheizungsanlage mit Anschluss der Abgasanlage an den vorhandenen Kamin sowie die Entsorgung der vorhandenen Anlagen.

Die Kosten würden sich auf ca. 10.000,00 € belaufen.

Diese Kosten werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/unterstellte Modernisierungen“ in Abzug gebracht.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Landkreis Kaiserslautern

Ort und Einwohnerzahl: 66877 Ramstein-Miesenbach -
Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern
(Ramstein gesamt ca. 16.800 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Landstuhl, ca. 4,0 km entfernt;
Kaiserslautern, ca. 15,0 km entfernt;
Homburg, ca. 27,0 km entfernt;

Landeshauptstadt:

Mainz, ca. 105,0 km entfernt

Autobahnzufahrt:

A 6 Anschlussstelle Landstuhl

Bahnhof:

Landstuhl

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Lage in Miesenbach;
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermarkt, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheke und öffentliche Verkehrsmittel sind in Ramstein vorhanden;
Verbandsgemeindeverwaltung in Ramstein

einfache Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen,
offene ein bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Immissionen (Verkehrslärm) durch die stark befahrene Ramsteiner Straße (ca. 40 m entfernt)

Topografie:

Grundstück überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 21,0 m

mittlere Tiefe: ca. 30,0 m

Grundstücksgröße:

Flurstück 867/11 122 m²

Flurstück 867/6 484 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige, zur Straßenfront schräge Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	ausgebaut, beidseitig Bürgersteige vorhanden; Parkmöglichkeiten nur eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grundstücksgrenzbebauung des Gebäudes; Bauwischgarage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.04.2020 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Miesbach, Blatt 698, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob und welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	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.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümerin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Planunterlagen und des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß telefonischer Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Es werden wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garage.

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die grobe Kostenschätzung zur Ermittlung der Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten für das Bewertungsobjekt auf einer nicht beauftragten groben Bauzustandsanalyse beruht. Die Maßnahmen werden in dem Umfang berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt.

Die im Zuge einer späteren Modernisierung durch einen Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; freistehend; 2-geschossig; Satteldach, nicht ausgebautes Dachgeschoss; unterkellert
Baujahr:	ca. 1957 – Aufstockung ab Obergeschoss 1978 (gemäß Planunterlagen und nach Angaben der Eigentümerin)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) § 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen (2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer einen Energieausweis mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 zugänglich zu machen, spätestens unverzüglich, nachdem der potenzielle Käufer dies verlangt hat. Satz 1 gilt entsprechend für den Eigentümer, Vermieter,

Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit.

§ 17 Grundsätze des Energieausweises

(1) Der Aussteller hat Energieausweise nach § 16 auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 sowie der §§ 18 und 19 auszustellen.

Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

(2) Energieausweise dürfen in den Fällen des § (16) Abs. 1 nur auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden. In den Fällen des § 16 Abs. 2 sind ab dem 1. Oktober 2008 Energieausweise für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, auf der Grundlage des Energiebedarfs auszustellen. Satz 2 gilt nicht, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 (BGBl. I S. 1554) eingehalten hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Der Aussteller hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt, linke Giebelseite mit Plattenbekleidung, Sockel farblich abgesetzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerflur, Heizungsraum, 2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele mit Treppenhausflur, Wohnküche, Esszimmer, Wohnzimmer, Raum mit Nagelstudio, Bad (1 Durchgangsraum)

Obergeschoss:

gemäß Angaben der Auftraggeberin besteht im Obergeschoss die gleiche Raumaufteilung wie im Erdgeschoss

Dachgeschoss:

nicht ausgebauter Speicherraum

im Dach der Haurückseite befinden sich 3 Dachfenster. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Obergeschosses und des Dachraums konnte nicht festgestellt werden, ob der Dachraum ausgebaut ist.

Gemäß Angaben der Eigentümerin handelt es sich um einen nicht ausgebauten Speicherraum ohne Wärmedämmung. In diesem Gutachten wird daher der Dachraum als nicht ausgebaut und ohne Wärmedämmung unterstellt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Träger- und Holzbalkendecken
Treppen:	<p><u>Erd- bis Obergeschoss:</u> Holzwangentreppe mit Holzgeländer</p> <p><u>Keller- bis Erdgeschoss:</u> Betontreppe mit Fliesenbelag</p> <p>Es konnte nicht festgestellt werden, ob eine Treppe oder Einschubtreppe zum Dachraum vorhanden ist.</p>
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasausschnitt – Einbau ca. 2018
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (angenommen)</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach ohne Aufbauten</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Ziegeleindeckung</p> <p>(gemäß Angaben der Eigentümerin befindet sich im Dachraum keine Wärmedämmung und keine Unterspannbahn)</p>

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<p>einfache Ausstattung, überwiegend aus den Baujahren, zu modernisieren</p> <p>je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ein bis mehrere Steckdosen; Klingelanlage</p>
Heizung:	<p>1) Stiebel-Eltron Gasheizung HRG50 aus 1972 2) Viessmann-Brennwert Gastherme Vitodens 300 aus 2003 (diese Heizung ist nicht in Betrieb, da keine Abgasanlage vorhanden ist)</p> <p>Vaillant-Warmwasserspeicher</p> <p>überwiegend veraltete Flachheizkörper mit Thermostatventilen</p>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung im Obergeschoss wird in diesem Gutachten für beide Geschosse der Ausstattungsstandard sowie der Ausbauzustand des Erdgeschosses unterstellt

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend in folgende Beschreibungseinheiten aufgeteilt:

- Kellerräume
- Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss

3.3.1 Kellerräume

Bodenbeläge	Beton teilweise mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	verputzt, teilweise Holzbekleidung
Deckenbekleidungen:	verputzt, teilweise mit Holzbekleidung
Türen:	Innentüren: Holztüren, Heizungsraum Stahltür
Fenster:	Metall-Kellerfenster mit Einfachverglasung
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

3.3.1.1 Wohnung im EG und OG

Bodenbeläge:	Holzdielen, teilweise mit Laminatbelag
Wandbekleidungen:	Raufaser, Bad halbhoch mit Fliesenbekleidung
Deckenbekleidungen:	Anstrich und Kunststoffbekleidung
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung ca. aus 1978; Wohnzimmer Holzfenster mit Einfachverglasung; keine Rollläden
	Dach: 3 Dachflächenfenster zur Hausrückseite
Türen:	Holztüren aus dem Baujahr (teilweise defekt); einfache Ausstattung und Qualität; Bad einfache Kunststoff-Faltdür
Sanitär und Fliesen:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Badewanne, 1 Waschbecken, 1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten; weiße Sanitäröbekte, mittlere Ausstattung und Qualität
	(gemäß Angaben der Eigentümerin ist die Funktionsfähigkeit der sanitären Anlagen nur eingeschränkt vorhanden)
	Entlüftung über Fenster

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	je Etage ein Durchgangsraum

3.4 besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe – 4 Stufen Stein Eingangsüberdachung – Holzkonstruktion mit Walmdach Terrasse an der Hausrückseite – Fliesenbelag, Überdachung: Holzkonstruktion, Pultdach mit Ziegeleindeckung
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss; teilweise korrodierte Träger; teilweise stehendes Wasser im Heizungsraum; teilweise Rissbildungen; fehlender Anschluss des Abfallrohrs an der Hausvorderseite; fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke
Erforderliche Modernisierungen	Erneuerung der Fenster; Erneuerung der Innentüren; Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage; überwiegend Erneuerung der Heizkörper; Erneuerung der Bäder; Erneuerung der Bodenbeläge; Malerarbeiten incl. Putzarbeiten; teilweise Modernisierung der Elektroinstallation; Instandsetzung Fassade Hausrückseite (Terrassenbereich und Garage); teilweise Instandsetzung Sockelputz
Allgemeinbeurteilung:	Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf erkennbar, teilweise Fertigstellungsarbeiten erforderlich.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	je Geschoss ein Durchgangsraum – siehe Grundrissgestaltung

3.5 Garage mit Überlänge (10 m)

Massivbauweise, Mauerwerk, Außenansicht: Straßenseite verputzt und teilweise Holzbekleidung, Rückansicht unverputzt, Innenansicht unverputzt, Boden Betonsteine, flach geneigtes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Stahlschwinger, Kunststoff-Tür an der Rückseite

3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Gartenanlage und Pflanzungen;
befestigte Flächen;
Einfriedungen;
Gartenhaus

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66877 Ramstein-Miesenbach, Waldstraße 3 zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2020 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Miesenbach	698	2, 3
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Miesenbach	867/11	122 m ²
Miesenbach	867/6	484 m ²
Fläche insgesamt:		606 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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, abgabenrechtlicher 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:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- 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 (mittlere Lage) **175,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600 m ²
Orientierung	=	Nordwest, Südost

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.06.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	606,00 m ²
Orientierung	=	Nordnordwest

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 175,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	10.06.2020	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,93	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 162,75 €/m ²	E1
Fläche (m ²)	600	606,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Orientierung	Nordwest, Südost	Nordnordwest	× 0,97	E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 157,87 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 157,87 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 157,87 €/m²	
Fläche	× 606,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 95.669,22 € rd. 95.669,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2020 insgesamt **95.669,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Randlage der Richtwertzone 1003 mit einem Richtwert von 175,00 €/m². Das Grundstück grenzt im Westen unmittelbar an die Richtwertzone 1000 (Ortsdurchfahrt mit starken Immissionen durch Verkehrslärm – ca. 40 m entfernt) mit einem Richtwert von 150,00 €/m².

Diese Randlage zur einfacheren Zone berücksichtigt die Sachverständige mittels eines Abschlags von 7 % auf den abgabefreien Bodenwert.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i.d.R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Kostenlos von immobilienmode.de
bereitgestellt - Weitergabe an
Verkauf durch Dritte ist untersagt

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Kostenlos von Immobilien-Portal.de
bereitgestellt - Verkauf durch Dritte

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		31,00 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	174,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 10.06.2020 (2010 = 100)	130,1	130,1
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.898,00 €/m ² WF	437,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.469,30 €/m ² WF	568,54 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	429.658,20 €	17.624,74 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	429.658,20 €	17.624,74 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre	20 Jahre
• prozentual	48,53 %	66,67 %
• Betrag	208.513,12 €	11.750,41 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	221.145,08 €	5.874,33 €
• besondere Bauteile	3.600,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	224.745,08 €	5.874,33 €

Gebäudesachwerte insgesamt	230.619,41 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 7.600,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 238.219,41 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 95.669,00 €
vorläufiger Sachwert	= 333.888,41 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,99
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 330.549,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 110.060,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 220.489,53 €
	rd. 220.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde im Erdgeschoss per Aufmass 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 Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102, Ergänzung) 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 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,8		0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	34,5 %	41,0 %	13,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.595,00	11,5	183,43
2	1.780,00	34,5	614,10
3	2.045,00	41,0	838,45
4	2.465,00	13,0	320,45
5	3.080,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.956,43 gewogener Standard = 2,7			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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		1.956,43 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,97
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.897,74 €/m ² WF
	rd.	1.898,00 €/m ² WF

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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		485,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Minderausbau Innenansicht	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	437,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe mit Überdachung		1.200,00 €
Terrasse mit Überdachung		2.400,00 €
Summe		3.600,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	3.500,00 €
Gartenanlage und Pflanzungen	500,00 €
Einfriedung, Hoftor	1.000,00 €
befestigte Flächen (Einfahrt, Wege)	1.600,00 €
Gartenhaus	1.000,00 €
Summe	7.600,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Das 1957 errichtete und 1978 ab Oberkante Erdgeschoss neu aufgebaute Gebäude wurde in diesem Gutachten fiktiv modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 9 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	
Verbesserung der Wärmedämmung Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,5	
Modernisierung der Fenster	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	1,5	
Summe		0,0	9,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

Ermittlung der gemeinsamen Restnutzungsdauer

Das Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss bilden eine wirtschaftliche Einheit. Zur Durchführung der Wertermittlungsverfahren (Alterswertminderung, Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, Ermittlung der Bewirtschaftungskosten etc.) müssen für die Gebäudeteile ein gemeinsames (fiktives) Baujahr und eine gemeinsame (fiktive) Restnutzungsdauer bestimmt werden.

Aus der zuvor ermittelten (modifizierten) Restnutzungsdauer für das Keller- und Erdgeschoss von 31 Jahren und der rechnerisch ermittelten Restnutzungsdauer für das Ober- und Dachgeschoss von 39 Jahren ergibt sich eine für alle Gebäudeteile gemeinsame (gewichtete) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der gemeinsamen Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 35 Jahre) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives (gemeinsames) Baujahr von (2020 – 33 Jahre) = 1987.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2019 bestimmt.

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.

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-3.700,00 €
• Dämmung der obersten Geschossdecke	-3.700,00 €
Bauschäden	-12.500,00 €
• Wertminderung durch Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, teilweise korrodierte Träger	-10.000,00 €
• Einbau Pumpensumpf im Heizungsraum KG - gemäß Punkt 1.4	-1.500,00 €
• Herstellen Kanalanschluss Abfallrohr Hausvorderseite	-1.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen (-108.200,00 € x 0,800) ¹	-86.560,00 €
• Putz/Anstrich Hausrückseite Terrasse und Garage, teilweise Instandsetzung Sockelputz	-2.700,00 €
• Erneuerung der Fenster	-15.500,00 €
• Bodenbeläge	-18.000,00 €
• Malerarbeiten incl. Putzarbeiten	-17.000,00 €
• teilweise Modernisierung der Elektroinstallation	-6.000,00 €
• Erneuerung der Bäder	-17.000,00 €
• Erneuerung der Innentüren incl. Putzarbeiten	-16.000,00 €
• Überwiegend Erneuerung der Heizkörper	-6.000,00 €
• Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	-10.000,00 €
Weitere Besonderheiten ²	-7.300,00 €
• Wertminderung wegen je einem Durchgangsraum pro Etage	-7.300,00 €
Summe	-110.060,00 €

¹ Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_k für zeitnah erforderliche Investitionen

² Die Wertminderung wurde gemäß der WF-Wohnflächen und Mietwertrichtlinie (WMR) berücksichtigt,

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Gesamt	177,00		6,40	rd. 1.130,00	13.560,00
Garage	2			1,00	-	40,00	480,00
Summe			177,00	1,00		1.170,00	14.040,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.040,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.088,80 €
jährlicher Reinertrag	= 10.951,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 95.669,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 2.009,05 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.942,15 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,611
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 220.075,25 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 95.669,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 315.744,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 110.060,00 €
Ertragswert	= 205.684,25 €
	rd. 206.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden im Erdgeschoss per Aufmass 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 dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2019 bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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 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

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **220.000,00 €**

der **Ertragswert** mit rd. **206.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute 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 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[220.000,00 € \times 0,900 + 206.000,00 € \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 216.000,00 €$

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66877 Ramstein-Miesenbach, Waldstraße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Miesenbach	698	2, 3
Gemarkung	Flurstücke	
Miesenbach	867/11, 867/6	

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2020 mit rd.

216.000,00 €

in Worten: zweihundertsechzehntausend Euro

geschätzt.

Einzelwerte:

Flurstück 867/11 - 19.260,00 €

Flurstück 867/6 - 196.740,00 € -

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann der Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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

Homburg, den 10. Juli 2020

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.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

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

WMR:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 31, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [4] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.20.4" erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte (lizenziert)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (lizenziert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Fotodokumentation

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

Anlage 1

SPRENGNETTER

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	66877
Ort:	Ramstein-Miesenbach
Straße:	Waldstraße
Hausnummer:	3

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020

Transaktionsnummer: 20200707-34631-113729 -1-

Anlage 2

SPRENGNETTER

Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

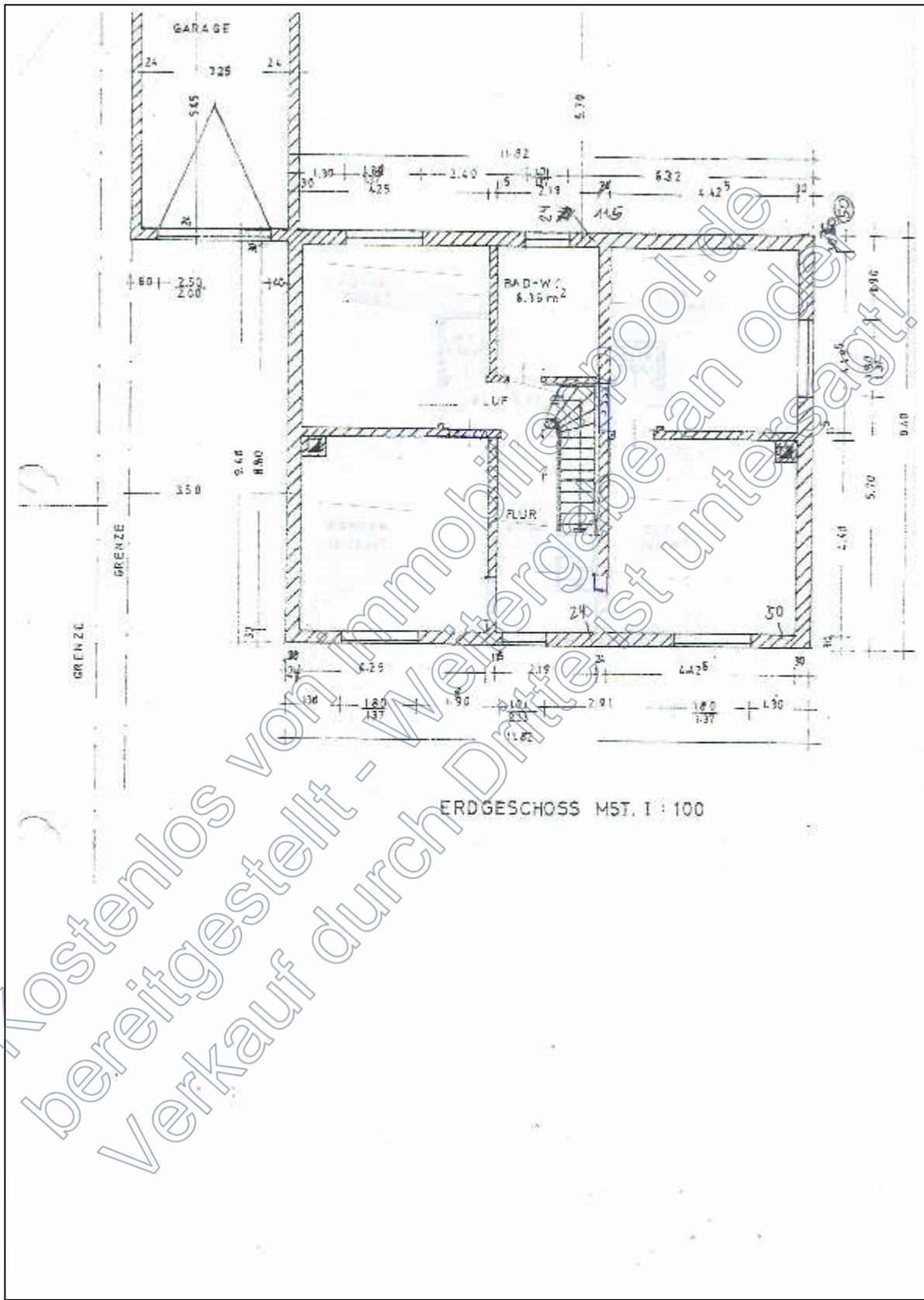
Postleitzahl:	66877
Ort:	Ramstein-Miesenbach
Straße:	Waldstraße
Hausnummer:	3

© Landesamt für Kartographie und Geodesie 2020

Transaktionsnummer: 20200707-34631-113729 - 1 -

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

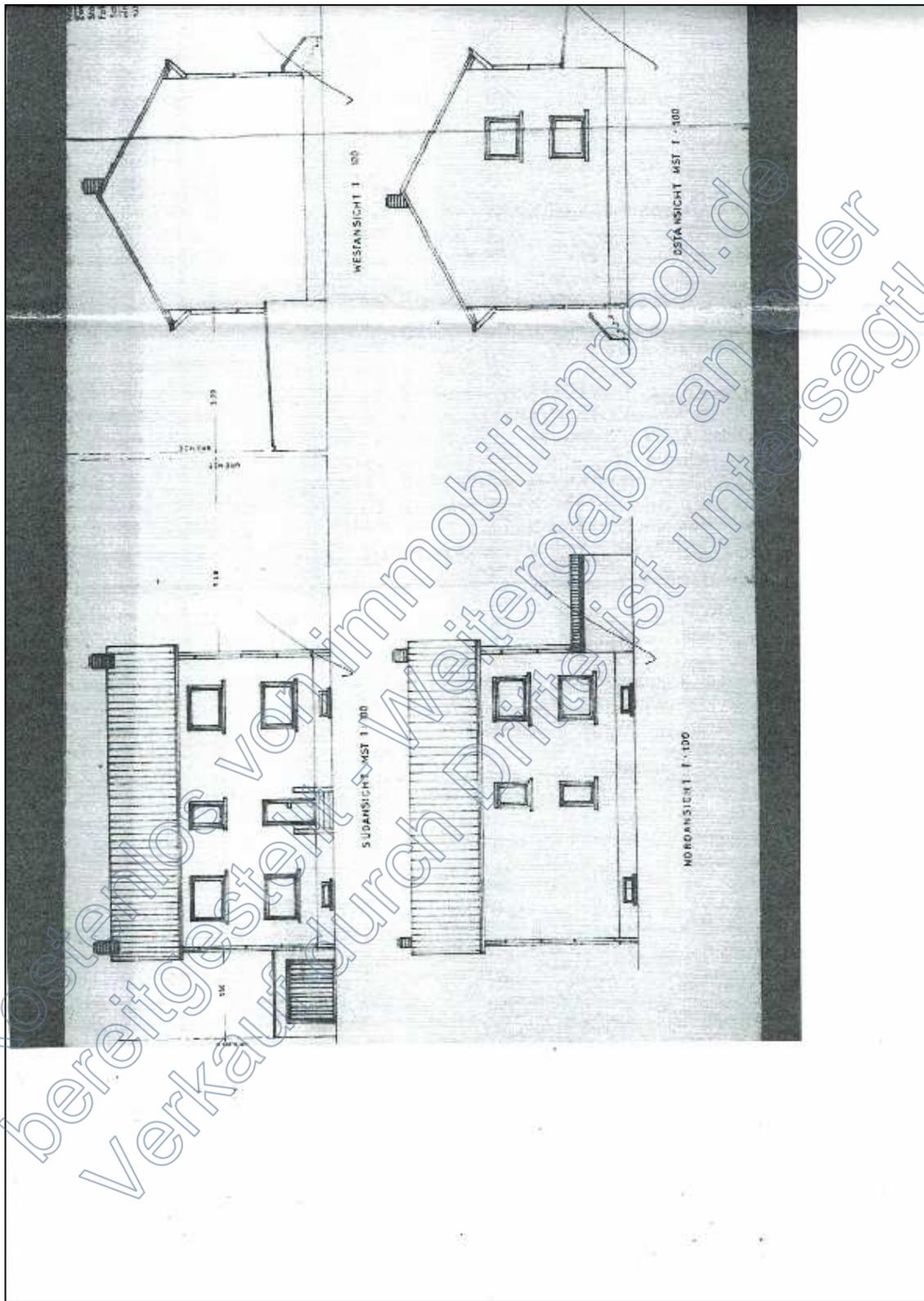
Anlage 4



Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich)

Anlage 4



Ansichten

Anlage 5



Straßen- und linke Giebelansicht



Straßenansicht



Garage

Anlage 5



rechte Giebelansicht



Gartenansicht



Gartenansicht Terrasse und Garage

Anlage 5



Gartenhaus



Hauseingangsbereich



Zufahrt zur Garage