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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

MICHAEL PFEIFFER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
Waldstraße 4 · 67098 Bad Dürkheim · fon: 0 63 22.94 194-55 · fax: -56
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

i. S. v. § 194 BauGB

Zwangsversteigerungsverfahren	**Amtsgericht Grünstadt**	**2 K 16/24**
Bewertungsgegenstand	**Einfamilienhaus** **mit rd. 151 m² Wohnfläche** **und 686 m² Grundstück**	
Anschrift	**Am Klosterberg 20** **67317 Altleiningen** Ortsteil Höningen	

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

Verkehrswert	zum Stichtag 19.02.2025	**447.000 €**

Inhalt: Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein
2. Lage
3. Grundstück, Grundstücksrechtliche Gegebenheiten
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Beschreibung der baulichen Anlagen
6. Mieten
7. Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Marktdaten, Marktfaktoren
8. Eingangsgrößen zur Wertermittlung
9. Ertragswert
10. Sachwert
11. Verkehrswert

Anlagen

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

1. Allgemein

Auftraggeber	Amtsgericht Grünstadt Tiefenthaler Straße 8 67269 Grünstadt
Bewertungsgegenstand	Ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück.
in	67317 Altleiningen, Am Klosterberg 20
Grundbuch Blatt 1844	Grundbuch von Altleiningen, Amtsgericht Grünstadt
Best.-Verz. Nr. 1	Gemarkung Altleiningen Flurstück Nr. 1009/15 Gebäude- und Freifläche Am Klosterberg 20 Größe 686 m²
Katasterdaten	wie Grundbuch, Bestandsverzeichnis.
Gutachtenzweck	Feststellung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens AZ 2 K 16/24 des Amtsgerichts Grünstadt
Objektbezogene Unterlagen für die Wertermittlung relevant	Grundbuchauszug vom 24.02.2025 Liegenschaftskarte Baugenehmigung vom 04.02.2020 Plansatz 1/100 zum Bauantrag Bauzahlenberechnung und weiter wie im Gutachtentext erwähnt
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:	Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere § 194. Immobilien-Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Ortsbesichtigung:	19.02.2025
Wertermittlungsstichtag:	19.02.2025 Datum der Ortsbesichtigung
Art des Wertes	Auftragsgemäß ist der Verkehrswert zum Stichtag anzugeben. Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB definiert und entspricht gemäß gängiger Interpretation dem wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten, stichtagsnahen (fiktiven) Kauffall.

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

1. Allgemein

Hinweis

Innerhalb des Verkehrswertgutachtens wird Bezug auf die Vorschriftenlage genommen, die Bewertungsverfahren und Wahl der Eingangsgrößen mit Quellenangabe dargestellt.

Um das Gutachten nicht unnötig zu überfrachten, verzichte ich bewusst auf eine umfangreiche und detaillierte theoretische Darstellung der Wertermittlungsverfahren, Vorschriften, Kopien aus Marktberichten und dergleichen mehr.

Wertgutachten sind kein Sachverständigen-Tutorial.

Hierzu verweise ich auf die Vorschriften und die entsprechende Fachliteratur.

Vorbehalt

Wertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Schäden und Mängel sind insoweit beschrieben, als diese bei Ortsbesichtigung festgestellt wurden bzw. soweit verdeckt mir berichtet wurden (und von mir als Schaden/Mangel gewertet werden).

Tiefergehende Untersuchungen (Bauteilöffnungen, Messungen etc.) werden im Rahmen von Verkehrswertermittlungen nicht durchgeführt, sondern bleiben Bauschadensgutachten vorbehalten.

Haustechnische Einrichtungen können im Rahmen der Ortsbegehung nicht auf Funktion geprüft werden. Es wird ein funktionsfähiger Zustand unterstellt. Sofern Gegenteiliges bekannt oder zu vermuten ist, ist dies im Gutachten beschrieben.

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

2. Lage

Lage Makro	Altleiningen - Ortsgemeinde im Kreis Bad Dürkheim, Verbandsgemeinde Leiningerland. Etwas abseits im Pfälzerwald gelegene Waldgemeinde des Landkreises, BAB Anschluss Wattenheim in rd. 6,0 km Entfernung. Entsprechend der Ortsgröße nur eingeschränkte Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs. Kita und Grundschule am Ort. Entfernung zum nächsten Mittelzentrum Grünstadt rund 18 km. Arbeitgeber am Ort: Fa. . Fremdenverkehrsgemeinde, Jugendherberge, Freibad und Burg Altleiningen - Naturpark Pfälzerwald. 1.742 Einwohner, Stand 06/2023, Abnehmende Tendenz, z. Vgl. 1.857 Einwohner Stand 12/2010 Im rheinland-pfälzischen Vergleich überproportional hoher Anteil älterer Bevölkerungsschichten. Quelle: Stat. Landesamt
Mikrolage	Ortsteil Höningen, geschätzt 275 Einwohner, circa 2 km südlich des Kernortes im Pfälzerwald gelegen. Keine infrastrukturellen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Ortsteil; Anbindung an Buslinie VRN 454.
Umfeld	Einfamilienhäuser, Gebietscharakter Wohngebiet.
Wertung	Einfache bis mittlere Makrolagequalität im Kreis, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ordnet Altleiningen dem Marktsegment 3 auf einer Skala von 1 bis 6 aufsteigend, zu Mikrolagequalität innerhalb des Ortes: gut. Die Lagequalität findet Entsprechung im Bodenrichtwert.

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

3. Grundstück, Tatsächliche Eigenschaften, Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Grundstück	Größe 686 m² Freistehende Bebauung. Grundstückschnitt siehe Liegenschaftskarte, gut baulich nutzbar. Topografie: nach Norden ansteigend, das Baufeld ist eingeebnet, Böschungsausbildung zum nördlichen, höhergelegenen Grundstücksteil. Auszug aus Liegenschaftskarte in Anlage.
Erschließung, Orientierung	Durch die öffentliche Ortsstraße Am Klosterberg von Osten erschlossen, Anliegerstraße.
Beitragslasten	Erschließungs- und kommunalabgabenbeitragsfrei.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht.
Baulast	Keine.
Altlasten	Ein Verdacht auf Altlasten im Sinn von schädlichen Bodenverunreinigungen liegt nicht vor (Bescheid SGD Süd vom 18.02.2025)
Immissionen	Keine die Wohnnutzung störenden Immissionen am Ortstermin festzustellen – ruhige Lage.
Bauplanungsrecht	Bebauungsplan Am Schindtal – 1. Änderung vom 14.02.2003 Reines Wohngebiet, offene Bauweise, Einzelhäuser bis 2 WE GRZ – GFZ 0,3 – 0,6; Trauf-/Firsthöhe 5,0 m – 10,5 m GRZ und GFZ sind Kennziffern für die Grundstücksausnutzung überbaute Fläche bzw. Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße.
Entwicklungsstufe	Baureifes Land (Grundstücksqualität).
Tatsächliche Nutzung	Einfamilien-Wohnhaus
Baurechtliche Gegebenheiten	Aufgrund der eingesehenen Unterlagen: Es ist von Konformität mit geltendem Baurecht auszugehen. Hinweise auf Gegenteiliges liegen nicht vor.
Rechtsform	Realeigentum.

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

3. Grundstück, Tatsächliche Eigenschaften, Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abtlg. II — Zwangsversteigerungsvermerk

Wertung — Zwangsversteigerungsvermerke bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt – vgl. § 194 BauGB – nicht zu berücksichtigende ungewöhnliche oder persönliche Umstände.

Sonstige — Keine weiteren Umstände bekannt geworden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Objekt (Art und Maß) — Grundstück bebaut mit

Art — Einfamilienhaus

Baujahr 2020,

in lage- und baujahrstypischer Erscheinung.

Geschossigkeit — Unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.

Maß BGF

BGF Wohnhaus		
Keller	97,78	m²
Erdgeschoss	100,19	m²
Dachgeschoss	100,19	m²
BGF Summe	298,16	m²

BGF nach Plan.

Bruttogrundfläche (BGF) sind die Flächen aller nutzbaren Geschosse eines Gebäudes, inkl. Keller, geschossweise ermittelt nach Außenmaßen. Anmerkung: Nach ImmoWertV Anlage 4: Keine Anrechnung des Spitzbodens.

Wohnfläche

Wohnfläche			
Kellergeschoss		0,00	m²
Erdgeschoss		78,67	m²
Dachgeschoss		71,97	m²
Wohnfläche	**netto**	**150,64**	**m²**
Wohnfläche gesamt	**gerundet**	**151,00**	**m²**

Wohnfläche – Grundlage Flächenberechnung zum Bauantrag.

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

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auf Basis der Ortsbesichtigung, ergänzt durch Angaben aus der Baubeschreibung zum Bauantrag. Die Beschreibungen verstehen sich auch im Sinn von „oder gleichwertig“. Die Beschreibungen werden durch die Fotodokumentation in Anlage ergänzt.

Baujahr	2020
Bauweise	Wohnhaus, massive Bauweise, Außenwände Gasbeton-Mauerwerk, Deckenkonstruktion Stahlbeton, Decke über Dachgeschoss Holzbalkendecke; Innenwände massiv und/oder Ständerwände; zimmermannsmäßiger Dachstuhl.
Fassade	Putz und Anstrich.
Fenster	Kunststoff-Fenster und -Fenstertüren, dreifach verglast, Rollläden teils elektrisch, teils manuell zu betätigen.
Hauseingangstür	Kunststoff-Eingangstürelement mit Glasausschnitt und verglastem Seitenteil (satiniertes Glas).
Balkon	Kein Balkon.
Dach	Satteldach, Quergiebel, Eindeckung Ziegel. Dachentwässerung über außenliegende Rinnen und Fallrohre. Dachspeicher (Spitzboden) zugänglich über Einschubleiter, oberste Geschossdecke gedämmt – Mineralfaserdämmung in Balkenlage, kein begehbarer Boden.
Treppe	Handwerkliche Holzwangentreppe.
<u>Ausstattung Wohnräume</u>	
Deckengestaltung	Decken und Dachschrägen glatt, Putz/Spachtelung, Malervlies mit Anstrich.
Wandbeläge	Wie vor. Bäder mit Wand-Fliesenbelägen an den wasserbeaufschlagten Flächen.
Bodenbeläge	Erdgeschoss durchgängig Fliesenböden, Dachgeschoss Laminat. WC und Bäder mit Bodenfliesen.

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

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

Innentüren	Serientürelemente Holzwerkstoff, Oberfläche weiß beschichtet, Umfassungszarge, übliche Beschläge.
Sanitärausstattung	Erdgeschoss: Duschbad mit WC wandhängend, Einbau-Spülkasten, flache Duschtasse, Duscharmatur (Brause, Brauseschlauch fehlt), Waschtisch mit Einhebelbelmischer. Dachgeschoss: Bad mit Einbauwanne, Wannenfüllarmatur (Brause, Brauseschlauch fehlt), Waschtisch mit Einhebelbelmischer und Unterschrank, abgemauerte, bodengleich geflieste Dusche, mit Duscharmatur und Handbrause, WC wandhängend, Einbau-Spülkasten.

<u>Haustechnik</u>

Heizung, WW-Bereitung	Zentralheizung, Zentrale Warmwasserversorgung Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe. Beheizung der Räume über Fußbodenheizung.
Elektro	Zeitgemäßer Standard, hohe Anzahl von Stromkreisen.
Klimatisierung, Lüftung	Dezentrales Lüftungssystem.

<u>Ausstattung Nutzflächen</u>

Kellergeschoss	Kellergeschoss Nutz- und Technikräume der einfachen untergeordneten Nutzung genügend.

<u>Allgemein</u>

Wärmeschutz	Energiepass liegt nicht vor: Nach augenscheinlicher Beurteilung: Energetische Eigenschaften auf Stand des Baujahrs 2020 – Hinweise auf Unterschreitung der Mindestanforderung (KfW-Effizienzhaus o. ä.) ergaben sich bei Durchsicht der Akte nicht.
Standard	Insgesamt ein guter und marktüblicher Standard bezogen auf das Marktsegment des eigengenutzten Einfamilienhauses.
Gebäudestandard (i. S. d. SW-RL 2010)	3,7 auf einer Skala von 1 – 5, nach Kriterienkatalog zur Einordnung gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV – s. Anlage.
Grundrissqualität	Grundriss ohne funktionale Mängel.

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

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

Besonders zu berück sichtigende Bauteile, Ausstattungen	Keine
Zubehör	Keines
Garage	Keine (lt. Plan im südl. Grenzabstand vorgesehen nicht realisiert).
Nebengebäude sonstige	Keine
Außenanlage	Unfertig Hergestellt wurden die Hausanschlussleitungen, eine Winkelstützmauer zum südlichen Nachbargrundstück und geschotterte Fläche Hauszugang. Noch herzustellen sind Geländemodulation, Kiesstreifen am Haus, Eingangstreppe, Terrasse, Hauszuweg, bzw. Zufahrt und Stellplätze, Einfriedung sowie die gärtnerische Gestaltung.
Unterhaltungszustand,	Entsprechend des jungen Baujahrs 2020 in gutem Unterhaltungszustand, kleinere Schönheitsreparaturen wie bspw. Ausbessern Wandanstrich, Schließen Dübellöcher und ähnliches erforderlich.
Schäden/Mängel	Wurden bei Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt. Seitens der Miteigentümerin wurde mir über ein zurückliegendes Schadensereignis berichtet: Eindringendes Niederschlagswasser bei unwetterartigem Regen über Lichtschacht in den Kellerraum. Daraus resultierende Folgeschäden habe ich bei Ortsbesichtigung nicht festgestellt – diese können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Restarbeiten	Wie unter Außenanlage beschrieben
Modernisierungsgrad	Entsprechend des Baujahrs 2020 keine Modernisierung.

6. Mieten

Mietverhältnisse	Liegen nicht vor – das Objekt war zuletzt eigengenutzt und steht zum Wertermittlungsstichtag leer.

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

7. Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Marktdaten, Marktfaktoren

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr … zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall, zu ermitteln.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägigen Vorschriften, insbesondere die Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bodenwertermittlung

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für diesen Bewertungsfall geeignete Bodenrichtwerte.

Sachwertverfahren
ImmoWertV § 35 ff.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind typische Eigennutzer-Immobilien. Die Berechnung des Sachwertes wird angewendet. Die Herstellungskosten sind Maßstab für den Wert. Der vorläufige Sachwert - im Sinne des Substanzwerts - ist an den Markt anzupassen, hier: Nach vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren, entsprechend dem Verhältnis Erzielter Kaufpreis / Normierte Herstellungskosten. Zur Ableitung des Verkehrswerts aus normiert ermittelten Herstellungskosten (NHK) sind diese mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren.

Ertragswertverfahren
ImmoWertV § 27 ff.

Für Objekte, die am Markt aus der Motivation der Ertragserwirtschaftung (Renditeerzielung) heraus gehandelt werden, ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens sachgerecht. Die Ertragsfähigkeit der Immobilie (entsprechend der erwarteten Verzinsung der Investition / des Kaufpreises) ist Maßstab für den Wert.

Bei eigengenutzten Objekten steht die ersparte Miete für den Ertrag. Das Ertragswertverfahren wird als zweites Bewertungsverfahren durchgeführt.

Verkehrswert

Mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke sind klassische Sachwertobjekte. Der Verkehrswert dieser Objekte ist demnach vorrangig mittels Sachwertverfahren zu ermitteln. Weiterhin ist ein aus einem Wertermittlungsverfahren ermittelter Verkehrswert möglichst durch ein zweites unabhängiges Verfahren zu plausibilisieren.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Ertragswert dient zu Absicherung/Interpretation des aus dem Sachwertverfahren gewonnenen Ergebnisses.

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

7. Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Marktdaten, Marktfaktoren

Angewendete Marktdaten

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte (oGAG) des Landes Rh.-Pfalz leitet die zur Wertermittlung erforderlichen Daten ab und veröffentlicht diese in den jeweiligen Landesgrundstücksmarktberichten (LGMB), hier:

LGMB 2023 – Stichtag der Daten zur Wertermittlung 01.01.2022

Regionaler Immobilienmarkt

Zwischen den an der Weinstraße gelegenen Ortsgemeinden zu den der Rheinebene abgewandten Regionen des Kreises, den Waldgemeinden, besteht ein deutliches Wertgefälle. Wertunterschiede drücken sich vor allem auch in den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerten aus. Hier besteht eine Wertdifferenz von Faktor 3.

Aufgrund der sozioökonomischen Faktoren und der Lage (s. Seite 5), ist eine ausgeglichene Angebots-/Nachfragesituation auf moderatem Niveau anzunehmen.

Allgemeine Wertverhältnisse

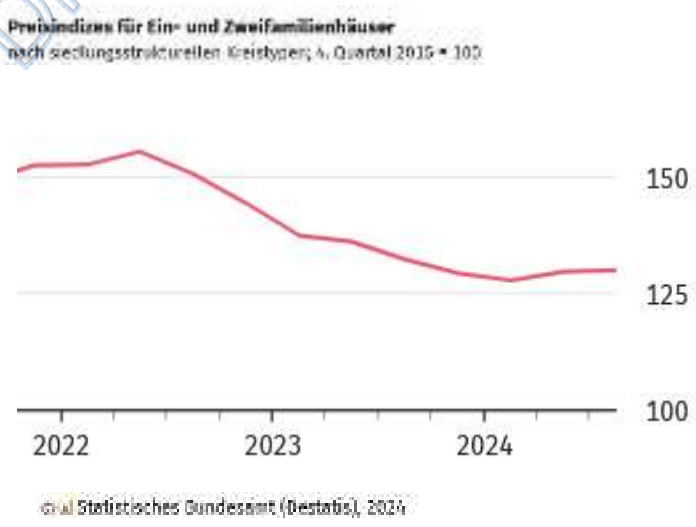
Die bislang positiven wirtschaftlichen Gegebenheiten, wie ein positiver Konjunkturverlauf, geringe Arbeitslosenzahlen und einem lang anhaltend niedrigen Zinsniveau, Leitzins der EZB vom März 2016 bis Juli 2022: 0,0%, haben durch den zum Stichtag herrschenden Ukraine-Krieg eine Trendwende erfahren: Leitzins zum Stichtag 2,9 % (Hauptrefinanzierungssatz).

Baufinanzierungszinsen haben sich von rund 1,0 % auf im Mittel 3,0 – 3,5 % entwickelt.

Immobilienmarkt allgemein

Das statistische Bundesamt veröffentlicht zum Stichtag aktuell den Häuserpreisindex. Die Preisentwicklung vom 1. Qu. 2022 zum 3 Qu. 2024 ist dokumentiert mit

Städtische Kreise minus 14,9 %



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

7. Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Marktdaten, Marktfaktoren

Marktanpassung — Berücksichtigung aktueller Marktentwicklung

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2023 des oberen Gutachterausschusses beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022.

In den Formeln für Sachwertfaktor und Liegenschaftszins des Gutachterausschusses ist eine zeitliche Anpassung der Marktdaten (Prognose) hinterlegt. Die Fortschreibung dieser Entwicklung über den 01.01.2022 hinaus ist nicht sachgerecht. Bei den Immobilienpreisen ist eine rückläufige Entwicklung dokumentiert.

Der seit dem 1. Quartal 2022 bis zum Bewertungsstichtag um 20% überproportional gestiegenen Baukosten (bestimmend für die Herstellungskosten im Sachwertverfahren) werden nicht mehr vom Markt aufgenommen.

Für das Sachwertverfahren verwende ich die Daten zur Wertermittlung, welche zu Beginn des Jahres 2022, vor Ausbruch des Ukraine-Krieges und der damit verbundenen Zinswende, zutreffend waren. Der so ermittelte Wert ist gültig zum Stichtag 01.01.2022.

Die vom statistische Bundesamt seit Anfang 2022 auf den Stichtag dokumentierte Preisentwicklung setze ich für die Marktanpassung vom 01/2022 auf den Stichtag an.

Abschlag 14,9% - Marktanpassungsfaktor 0,851

Im Ertragswertverfahren findet die Marktanpassung bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes statt.

Steigende Kapitalmarktzinsen dämpfen das Marktgeschehen, Liegenschaftszinsen entwickeln sich zeitversetzt zu den Kapitalmarktzinsen. Korrespondierend zu der statistisch festgestellten Preisentwicklung hier Anhebung um 0,75%-Punkte.

Überdurchschnittlich lange Restnutzungsdauern haben dämpfende Wirkung auf den Liegenschaftszins. Für diesen Bewertungsfall geschätzt 0,25%-Punkte.

Marktentwicklung	+ 0,75 % - Punkte
Nutzungsdauer	+ 0,25 % - Punkte
Korrektur L-Zins	+ 1,00 % - Punkte

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

8. Eingangsgrößen zur Wertermittlung

Vorbemerkung: Eingangsgrößen zur Wertermittlung sind – neben den objektspezifischen Eigenschaften wie beschrieben – in den Bewertungsvorschriften normierte und von den Gutachterausschüssen am Markt abgeleitete Modellwerte. Die Eingangsgrößen sind sachverständig gewählt.

Bodenwert

Nach ImmoWertV § 16, kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss weist Richtwerte aus.

Zum Stichtag 01.01.2024 190 €/m² (B W I o 550)

Richtwertbestimmende Eigenschaften: Baureif, Wohngebiet, offene 1-geschossige Bauweise, Grundstücksgröße 550 m².

Das Bewertungsgrundstück entspricht mit Ausnahme der Grundstücksgröße in seinen wertrelevanten Eigenschaften im Wesentlichen dem Richtwertgrundstück.

Der Gutachterausschuss stellt fest, dass die Bodenwerte (Bodenrichtwerte gelten für fiktiv unbebaute Grundstücke) in den Jahren 2022 und 2023 weiter gestiegen sind. Die Preisentwicklung bis zum 01.01.2024 werte ich als nachhaltig. Darüber hinausgehende Preissteigerung sind nicht anzunehmen.

Die über die Richtwertgröße von 550 m² hinausgehende Grundstücksgröße werte ich als hausnahes Gartenland - hier aufgrund der Topografie zur nördlichen Grundstücksgrenze eingeschränkt nutzbar – mit 25% des Richtwertes baureif.

Für die Berechnung:

Gemarkung Altleiningen			Am Klosterberg 20
Grundstück Flurstück	1009/15	Größe	686 m²
		Baureifes Land	550 m²
Bodenrichtwert	01.01.2024	baureif	190 €/m²
Bodenwert		baureif	104.500 €
		Hausnahes Gartenland	136 €/m²
		Ansatz 25%	48 €/m²
Bodenwert		Hausnahes Gartenland	6.528 €
Bodenwert		Gesamt	111.028 €

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

8. Eingangsgrößen zur Wertermittlung

wirtschaftliche Nutzungsdauern, Alter

Der Normwert der wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV beträgt 80 Jahre.

Baujahr um	2020
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Alter zum Stichtag	5 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	75 Jahre

<u>Für das Sachwertverfahren</u>

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters wird, entsprechend der Systematik des Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren, linear angesetzt.

Alterswertminderung wirtschaftl. Alter 5/80 GND => 6,25%.

Wert der baulichen Anlage

Normalherstellungskosten (NHK) nach Anlage 4 zur ImmoWertV und BGF (Bruttogrundfläche).

Wohnhaus

Typ 1.01 EFH – freistehend, unterkellert, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss.

NHK bei Standard 3,7 949 €/m² (Normierte Herstellungskosten)

Besonders zu berücksichtigende Bauteile:

Keine

Außenanlagen entsprechend einem marktüblichen pauschalen Ansatz i. H. v. 5 % vom Gebäudewert.

Hinweis

Die nicht fertig gestellte Außenanlage ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) wertmindernd zu berücksichtigen.

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

8. Eingangsgrößen zur Wertermittlung

Für das Sachwertverfahren

Wert der baulichen Anlage	Baupreisindex zum Stichtag Die Normalherstellungskosten Stand 2010 sind mittels des Baupreisindex, veröffentlicht vom statistischen Bundesamt, auf den Bewertungsstichtag, hier wie begründet zum I. Quartal 2022, anzupassen. BPI 2010=100, zum Stichtag => 1,533
Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag	Marktanpassung: Immobilien werden in der Regel nicht zum vorläufigen Sachwert (im Sinn des Substanzwertes) gehandelt. Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, ist der Sachwert an den Markt anzupassen - ImmoWertV § 21 (3).
Sachwertfaktor	Die Marktanpassung erfolgt mittels der Sachwert-Faktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Der Sachwert-Faktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften ermittelten "vorläufigen Sachwerten" (Substanzwerte). Das Verhältnis von vorl. Sachwert zu Marktwert ist durch die Parameter Höhe des vorläufigen Sachwerts und Bodenwert (Bodenrichtwert als Indikator der Lagequalität) bestimmt. Wie begründet, wird auf den Stichtag 01.01.2022 abgestellt, die in der SWF-Formel enthaltene Prognose auf die weitere Wertentwicklung (die nicht eingetreten ist) wird somit nicht berücksichtigt. Der Obere Gutachterausschuss veröffentlicht für die Ermittlung der Sachwertfaktoren in seinem LGMB 2023 folgende Formel: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (Marktsegment 3)
Sachwertfaktor	$SWF = a \times BWN^{b} \times vSW^{c} \times e^{d \times \text{Wertermittlungsstichtag}}$ BWN = Bodenwertniveau vSW = vorläufiger Sachwert a= 0,024940 b= 0,079852 c= - 0,243713 d= 1,46775E-04 Wertermittlungsstichtag (dezimal) = 44562 Wertstichtag 19.02.2025 – Wertverhältnisse wie 01.01.2022 Prognose weiterer positiver Wertentwicklung ausgesetzt. Der Sachwertfaktor ergibt sich mit: 1,054

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

8. Eingangsgrößen zur Wertermittlung

Zum Ertragswertverfahren

Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich aus der Kapitalisierung der Reinerträge, entsprechend dem Rentenbarwert der Reinerträge, wobei der Bodenwertanteil, als nicht der Alterung unterliegendes Gut, gesondert berücksichtigt wird.

Rohertrag

ImmoWertV 31 (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen;

Der oGAG gibt für das Marktsegment 3, eine durchschnittliche marktübliche Miete von 6,92 €/m², für Einfamilienhäuser mit 150 m², an (Stand 01.01.2022).

Der ivd veröffentlicht in seinem Marktbericht 2024 Wohnungsmieten, Neubau, 70 m², für Grünstadt, guter Wohnwert mit 9,70 €/m², bei sehr gutem Wohnwert 10,20 €/m².

Unter Berücksichtigung des Objekttyps Einfamilienhaus einerseits und der abseitigen Lage Altleiningens/Höningen andererseits, sowie der durch die Mietfläche bedingten absoluten Miethöhe, wird die marktübliche Miete zum Stichtag mit rund 9,50 €/m² abgeschätzt.

Rohertrag marktüblich, für die Ertragswertermittlung

Haus	rd. 151 m²	9,50 €/m²	rd. 1.435 €/Mnt.
=>			17.220 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Sind die nicht auf den Wohnraummieter umlegbaren Kosten für laufende Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis.

Nach ImmoWertV Anlage 3 - Stand 2022 entsprechend dem Stichtag des L-Zinses.

Verwaltung	Wohnhaus			312 €
Inst.-hltg Whs.	je m² WohnF.	12,20	€/m²	1.842 €
Mietausfallwagnis		2%		344 €
Summe Bewirtschaftung				2.498 €

Reinertrag

ImmoWertV 31 (1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

8. Eingangsgrößen zur Wertermittlung

Zum Ertragswertverfahren

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (Rendite-Zinssatz). Im Umkehrschluss ergibt sich aus der Kapitalisierung der Reinerträge mit dem L-Zins der Ertragswert.

Der Obere Gutachterausschuss veröffentlicht für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze in seinem LGMB 2023 die Formel:

L-Zins für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (Marktsegment 3)

p = a + b x WF + c x ln(rel.RND) + d x Wertermittlungsstichtag

a = 20,999217; b = 0,003992; c = -0,215522; d = --4,4449E-04

rel. RND = 75 Jahre/ 80 Jahre = 0,9375

Der Liegenschaftszins ergibt sich mit 1,81 %.

Anpassungen an Stichtag: Erhöhung des L-Zinses um Punkte	1,00 %
Anzuwendender Zinssatz	2,81 %

Sonstige Ansätze

Bodenwert, Restnutzungsdauer, wie unter Sachwert aufgeführt.

Zur Ableitung des Verkehrswerts

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ImmoWertV § 8 (boG

boG

… wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Restarbeiten	Restarbeiten Außenanlage budgetiert mit	30.000 €
Sonstiges	Schönheitsreparaturen vor Einzug	5.000 €
	Summe wertmindernde boG (wertrelevanter Anteil)	35.000 €

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

9. Ertragswert

Rohertrag (gerundet)	1.435 €/Mnt	151 m²	9,50 €/m²	17.220 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten				-2.498 €/Jahr
Reinertrag				14.722 €/Jahr
Bodenwertverzinsungsbetrag				-3.120 €/Jahr
Liegenschaftszins		2,810%		
Bodenwert Grundstück		111.028 €		
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				11.602 €/Jahr
Ermittlung des Ertragswerts des baulichen Anlage			V = 31,13	361.170 €
bei	Restnutzungsdauer	75 Jahre		
und	Liegenschaftszins	2,810%		
zzgl. Bodenwertanteil				111.028 €
Ertragswert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG				472.198 €
Berücksichtigung BOG ImmoWertV §8(3)				-35.000 €
Ertragswert				**437.198 €**

10. Sachwert

Einfamilienhaus	NHK Standard 3,7 Typ 101		m²/BGF	949 €
BGF	gesamt	298 m²	NHK absolut	282.802 €
Baupreisindex	zum Stichtag wie 1. Q. 2022	2010=100		1,533
NHK nach Korrektur				433.535 €
Alterswertminderung	linear	6,25%	./.	27.096 €
Gebäudeherstellungswert	Zeitwert			406.439 €
Besondere Bauteile	Keine		Zeitwert	0 €
Besondere Ausstattung	Keine		Zeitwert	0 €
Nebengebäude	Keine		Zeitwert	0 €
Gebäudeherstellungswert gesamt				406.439 €
Aussenanlagen	von Gebäudeherstellungswert	pauschal	5,0%	20.322 €
Herstellungskosten gesamt			79%	426.761 €
zzgl. Bodenwert			21%	111.028 €
Sachwert des bebauten Grundstücks vor Marktanpassung			100%	537.789 €
Sachwertfaktor	1,054	Anpassung	0,851	0,897
Sachwert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG				482.397 €
Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3)	Fertigstellen Außenanlagen			-30.000 €
	Schönheitsreparaturen			-5.000 €
Sachwert				**447.397 €**

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

11. Verkehrswert

Ertragswert	437.198 €
Sachwert	447.397 €

Der Ertragswert plausibilisiert den Sachwert in enger Toleranz.

Der Sachwert ist zuverlässig zur Ableitung des Verkehrswerts geeignet.

Entsprechend der Handlungsweise des Marktes wird der Verkehrswert gerundet ausgewiesen.

Schlussformel

Verkehrswert zum Stichtag 19.02.2025 447.000 €

Bad Dürkheim, 10.03.2025 Dipl.-Ing (FH) Architekt Michael Pfeiffer

Anlagen

- Gebäudestandard
- Lage
- Grundrisse, Schnitt
- Wohnfläche
- Fotodokumentation

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

Gebäudestandard – Orientierungshilfe nach ImmoWertV

Angesetzter Standard

Standardstufe	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	
NHK Typ 101 **€/m²**	**655**	**725**	**835**	**1005**	**1260**	**Gewicht**
Element						
Aussenwände			0,50	0,50		**23%**
Dach			0,50	0,50		**15%**
Fenster u. Außentüren			0,20	0,80		**11%**
Innenwände u. - türen			1,00			**11%**
Deckenkonstr. u. Treppen			0,70	0,30		**11%**
Fußböden			0,50	0,50		**5%**
Sanitäreinrichtungen				1,00		**9%**
Heizung				0,30	0,70	**9%**
sonst. techn. Ausstattung				1,00		**6%**

Kriterienkatalog (Matrix) zur Abschätzung des Gebäudestandards nach ImmoWertV Anlage 4

Bauteil	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

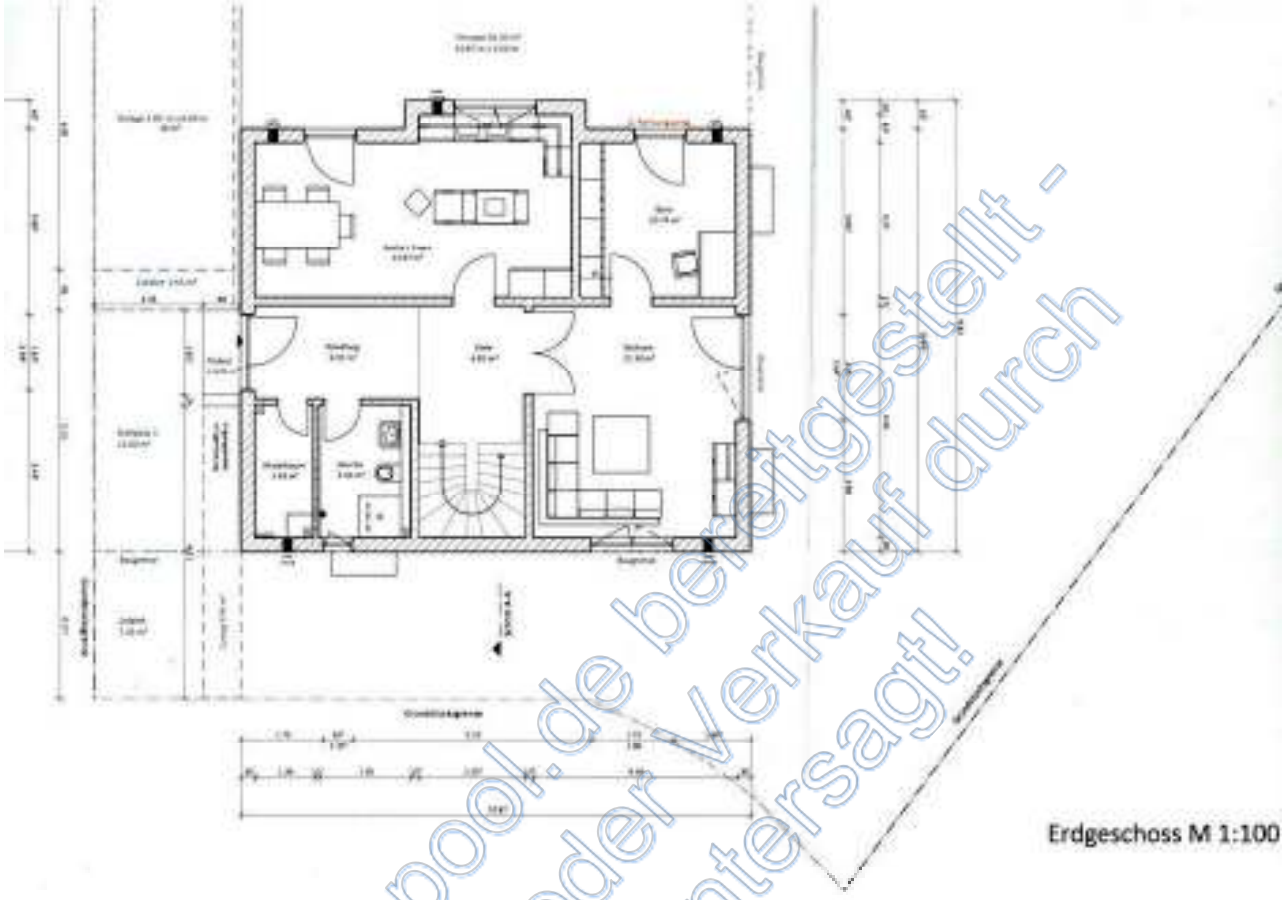
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Kriterienkatalog (Matrix) zur Abschätzung des Gebäudestandards nach ImmoWertV Anlage 4

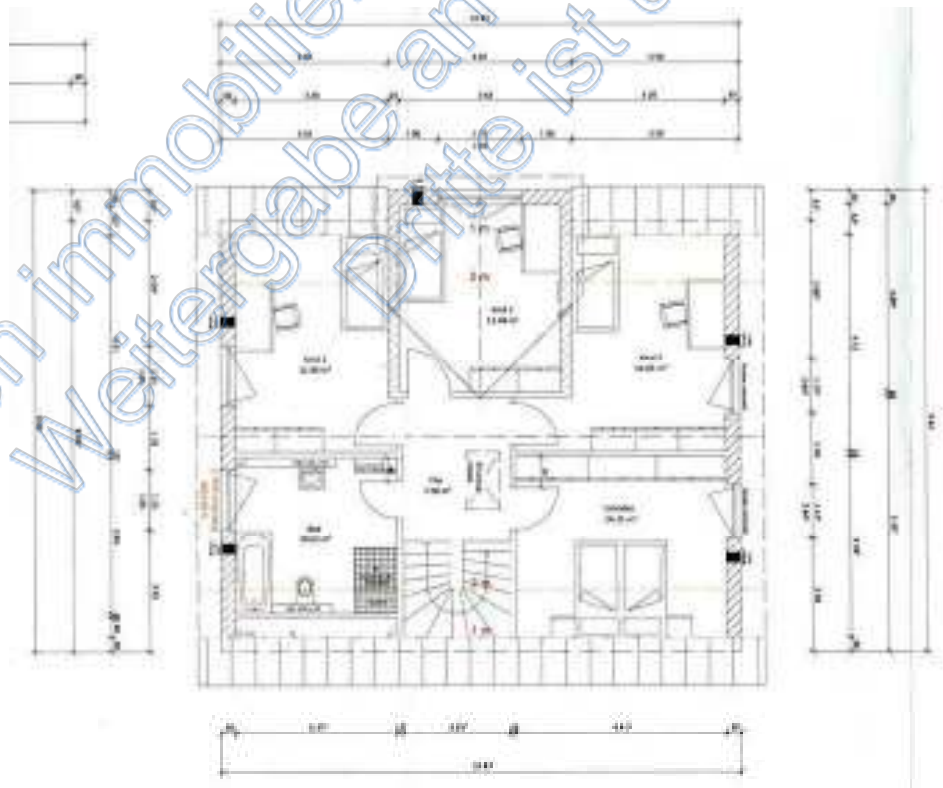
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höher-wertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktione n; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wand--abläufe (z. B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), *Akustikputz*, Brandschutzverkld. raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktio n und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holz-balkendecken mit Tritt- und Luft-schallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Decken-verkleidung (Holz-paneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholz-treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlag e mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtung en	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturie rt, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandtherme n, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugun g, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugu ng und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalt er (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

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

Grundrisse Erdgeschoss, Dachgeschoss



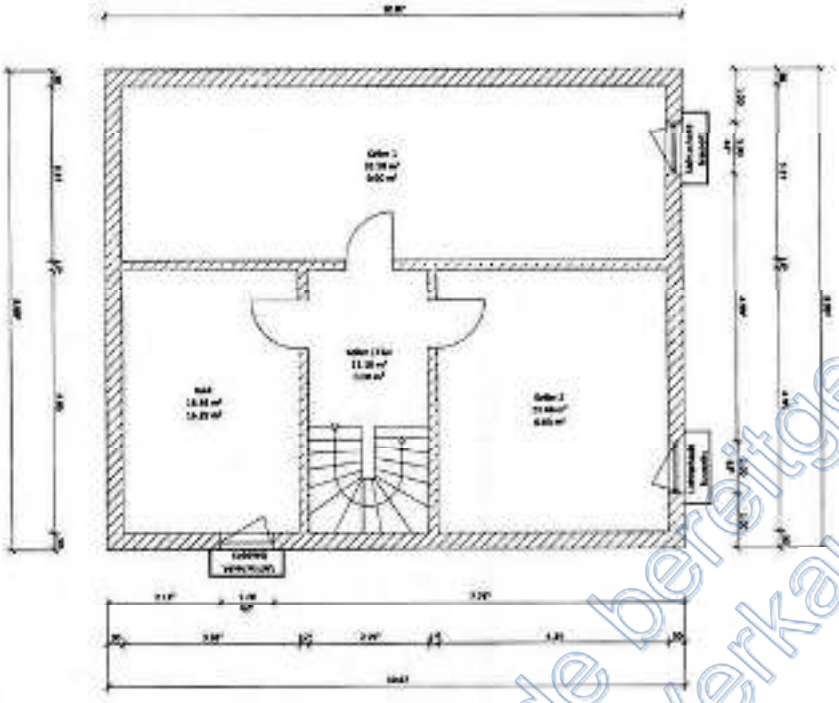
Erdgeschoss M 1:100



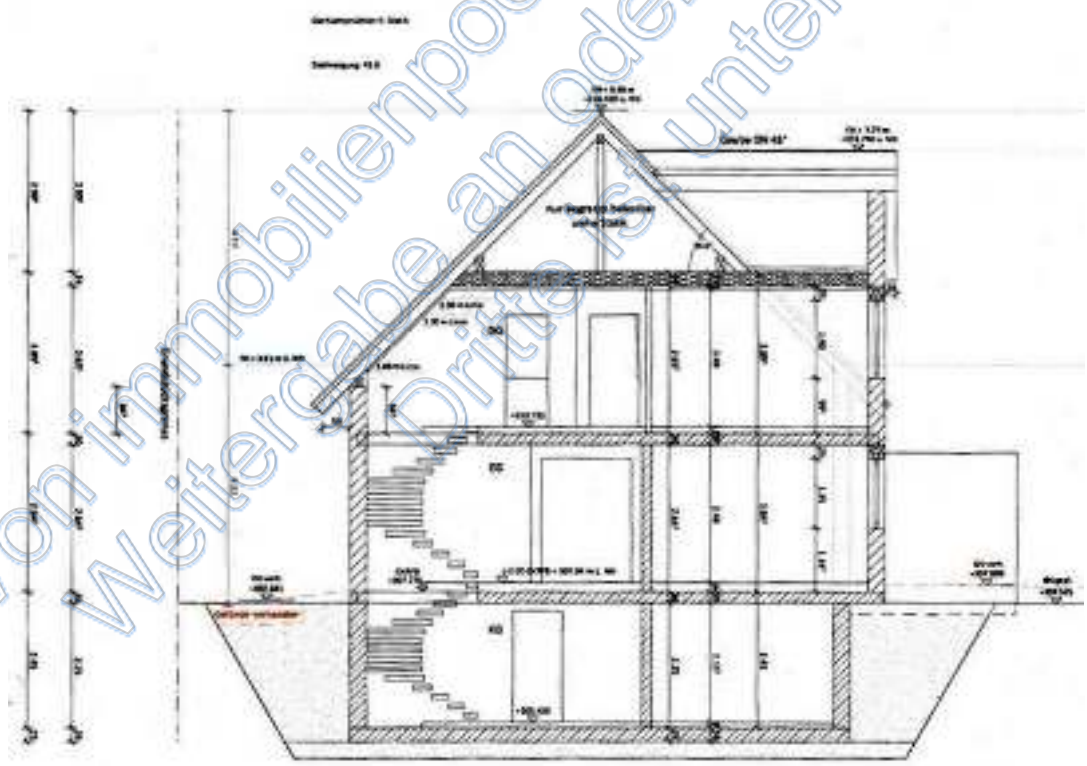
Dachgeschoss

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

Grundrisse Kellergeschoss, Schnitt



Kellergeschoss M 1:100



Schnitt

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

Wohnfläche (Quelle: Unterlagen zur Baugenehmigung)

Erdgeschoss		
Abstellraum	3,49	m²
Büro	10,74	m²
Wohnen	21,29	m²
Diele	6,84	m²
Dusche	5,43	m²
Küche/Essen	23,97	m²
Windfang	6,91	m²
Summe Erdgeschoss	78,67	m²

Dachgeschoss		
Kind 1	12,89	m²
Kind 2	13,04	m²
Kind 3	14,05	m²
Schlafen	14,35	m²
Bad	10,63	m²
Diele	7,01	m²
Summe Dachgeschoss	71,97	m²

Wohnfläche Summe	**150,64**	**m²**

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

Fotodokumentation Ansichten

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

Ausstattungsbeispiele Erdgeschoss

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

Ausstattungsbeispiele Dachgeschoss, Haustechnik

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