

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!**

## GUTACHTEN



Az.: 2 K 18/25

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (i.S.d. § 194 BauGB)

für das mit einem

**1-seitig angebauten Wohngebäude bebaute Grundstück  
in 67731 Otterbach, Ortsteil Sambach, Katzweilerstr. 23**

**Zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 wurde der**

**Verkehrswert des Grundstücks mit**

**199.000,- €**

**in Worten: Hundertneunundneunzigtausend Euro ermittelt.**



für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Öffentlich bestellt und vereidigt  
von der Architektenkammer  
Rheinland-Pfalz

ehrenamtliches Mitglied des  
Oberen Gutachterausschusses,  
der Stadt Kaiserslautern  
und der Westpfalz

bestellt durch das  
Landesamt für Vermessung  
und Geobasis-Information  
Rheinland-Pfalz



Grundbuch: Sambach  
Blatt: 559  
Flurstück-Nr.: 441/8  
Gemarkung: Sambach  
Größe: 630 m<sup>2</sup>  
Eigentümer(in): (s. sep. Aufstellung für das Gericht)

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 51 Seiten mit 34 Seiten Gutachtenermittlung  
zuzüglich der 8 Anlagen mit 17 Anlagenseiten.

Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

	SEITE
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
<b>DECKBLATT .....</b>	<b>1</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. VORBEMERKUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Sachverhalte	3
1.3 Angaben zu den Rechtlichen Gegebenheiten	4
1.4 Angaben zu Mietern/Pächtern	4
1.5 Angaben zum Zubehör	4
1.6 Zwangs-/ Insolvenzverwalter	4
<b>2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
<b>3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AÜBENANLAGEN.....</b>	<b>9</b>
3.1 Wohngebäude	9
3.2 Weitere Gebäude / Nebengebäude	13
3.3 Flächen- und Massenangaben	14
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	17
<b>4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>18</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2 Bodenwertermittlung	19
4.2.1 Bodenrichtwert	19
4.2.2 Bodenwert	20
4.3 Ertragswertermittlung	21
4.3.1 Wertermittlung Wohngebäude	24
4.3.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge	25
4.4 Sachwertermittlung	26
4.4.1 Ermittlung der Herstellungskosten	29
4.4.2 Ermittlung der Gebäudewerte	32
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	33
4.4.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33
<b>5. VERKEHRSWERT.....</b>	<b>34</b>

	ANLAGENSEITE
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b>	
Anlage 1: Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	36
Anlage 3: Ausschnitt aus der topografischen Karte	37
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Straßenverzeichnis	38
Anlage 5: Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : ≈ 1.000	39
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte	40
Anlage 7: Bauzeichnungen / Sonstige Anlagen	41
Anlage 8: Fotos	43

## 1. VORBEMERKUNG

### 1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:	Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - 67655 Kaiserslautern, Bahnhofstraße 24
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 15.04.2025 (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 05.05.2025 beantragt, Az.: 2 K 18/25.
Zwangsversteigerungssache:	Antragsteller(in) / Gläubiger(in) •/• (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	04.06.2025 (zugleich Ortstermin)
<b>Wertermittlungsgrundlagen:</b>	Siehe auch Anlagen
Rechtl. Grundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Literatur:	Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2)
Übergebene, überlassene Unterlagen:	Keine
Erhebungen des Sachverständigen:	Auszug/Einsicht Liegenschaftskataster, Flurkarte, Baugesuch; Bodenrichtwert des Gutachterausschusses, Grundbucheinsicht; Auskünfte sonstiger Behörden.
<b>Ortsbesichtigung:</b>	
Tag:	04.06.2025
Teilnehmer (s. sep. Aufstellung):	Die Schuldnerin; Der Sachverständige

### 1.2 SACHVERHALTE

Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:

1. Die Bewertung wurde auf Grundlage der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV 2021 erstellt. Diesbezüglich sind Übergangsregelungen vorhanden.
2. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine weiteren Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.
3. Der Energieausweis wurde zur Verfügung gestellt. Diese Immobilie weist baujahrsgemäß starke energetische Mängel auf.
4. Die Baupläne stammen aus dem Jahr 1962 und stellen die Genehmigung des Garagenanbaus dar, sowie eine Schaufenstererweiterung aus dem Jahre 1966. Inzwischen wurde der Bereich des Erdgeschosses und rd. die Hälfte des Dachgeschosses zur Wohnung umgebaut. Das Treppenhaus sowie der Rest des Gebäudes liegen als Rohbau vor. Die nachträgliche Genehmigung der Umnutzung wird hilfsweise unterstellt. Die Pläne liegen unmaßstäblich in einer nur mäßigen Qualität der Mikroverfilmung vor.
5. Die überlassenen Planskizzen des Kreditinstitutes weichen von der Bauausführung ab und sind nur bedingt verwendbar.

### 1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen im Grundbuch **nicht** beachtet.

Ggf. in Abt. II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzl. zu berücksichtigen bzw. hier ausgewiesen.  
Anmerkung:

*Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder ausgeglichen werden.*

### 1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem 1-2 Familienhaus mit Garagenanbau bebaute Grundstück. Es ist hierbei eine Wohneinheit mit 4 ½ Zimmer, Küche, Bad u. Balkon im Erd- u. Dachgeschoss und eine Wohnung mit 3 Zimmer, Küche, Bad im Dachgeschoss vorhanden.

Das Wohngebäude ist eigengenutzt, der nicht ausgebauten Bereich steht leer.  
(s. ggf. sep. Aufstellung für das Gericht)

### 1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen,  
Betriebsgegenstände, usw.:

In dem Gebäude befindet sich eine Küche  
in durchschnittlicher Qualität und Ausstattung.  
Die Küche ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

Anmerkung:

### 1.6 ZWANGS-/ INSOLVENZVERWALTER

Eingetragen als Verwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

Insolvenzverwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

## 2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 2.1 LAGE

Großräumige Lage:

Der Landkreis Kaiserslautern hat eine Gemarkungsfläche von ca. 640 km<sup>2</sup> mit ca. 108.000 Einwohner. Dieser Landkreis besteht aus 6 Verbandsgemeinden mit insg. 3 Städten u. 47 Ortsgemeinden. Kaiserslautern ist als Oberzentrum, Landstuhl ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Ortsgemeinde Otterbach liegt zwischen den Städten Kaiserslautern und Lauterecken. Verkehrstechnisch liegt Otterbach an der Bundesstraße B 270 u. der Landstraße L 389. Der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt an der A 6 in ca. 6 km Entfernung.

In unmittelbarer Nähe von Ramstein befindet sich der größte NATO-Flugplatz Europas, als größter regionale Arbeitgeber.

"Die Bertelsmann Stiftung", [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

gering rückläufig

< 0,5 (stark wohngesprägt)

5,4 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand Mai 2025)

66,6 (Landkreis Kaiserslautern) (lt. MB-Research, Stand 2023)

rd. 5,5 % - 14 % (Landkreis KL) (Bezugsjahr 2023)

93,5 (Landkreis Kaiserslautern) (lt. MB-Research, Stand 2023)

Demografische Situation; Quelle:

- Bevölkerungsentwicklung:
- Arbeitsplatzzentralität:
- Arbeitslosenanteil:
- Zentralitätskennziffer:
- Ausländeranteil:
- Kaufkraftkennziffer:

Ort und Einwohnerzahl:

Die Ortsgemeinde Otterbach hat ca. 4.000 Einwohner.

Im Jahre um 1272 wurde die Gemeinde erstmals urkundlich erwähnt.

Einrichtungen u. Infrastruktur:

geringe Infrastruktur u. Dienstleistung vorhanden, nahegelegene Ortsgemeinde mittlere Infrastruktur

Ortsteil/Verbandsgemeinde:

Sambach, dieser Ortsteil liegt nordwestlich von Otterbach u. hat rd. 400 Einwohner. Die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg hat ca. 18.800 Einwohner.

Landkreis / Stadt:

Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt nahe dem Ortskern. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in direkter Nachbarschaft. Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich nicht in der Gemeinde.

Stellplätze auf dem Grundstück sind vorhanden (1 Garage).

Befriedigende, unterdurchschnittliche Wohnlage.

Als Geschäftslage nur bedingt geeignet.

Wohn- und Geschäftslage:

Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend Wohnbau- u. gemischte Bauflächen, überwiegend mit 1-2 geschossigen Wohngebäuden bebaut; Abweichende Bauweise

Art und Maß der Bebauung:

Überdurchschnittlich, stärkere Beeinträchtigung;

Auf Grund der direkten Lage an der Bundesstraße und der rückwärtigen Bahnlinie sind stärkere Beeinträchtigungen durch Emissionen vorhanden.

Immissionen:

## 2.2 GESTALT UND FORM

Durchschnittliche Breite u. Länge, Grundstücksgröße, Nutzung:	Flur Nr.	Größe	Breite/Länge	Nutzungsart
	441/8	630 m <sup>2</sup>	ca. 16,5 m x 37 m	Gebäude- u. Freifläche
Bemerkungen/Form:	Rechteckige Grundstücksform			

## 2.3 ERSCHLIEBUNGZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei, wiederkehrende Beiträge; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße gering abfallendes Gelände, Grundstück fast eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefon-/Kabel-/DSL-Anschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes; Bauwirtschaftsgarage; Nachbargebäude als Grenzbebauung
Einfriedung:	Einfriedung durch Zaun <i>(soweit augenscheinlich ersichtlich)</i>
Baugrund, Grundwasser:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen <u>Anmerkung:</u> <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasser- einflüsse vorhanden sind.</i>

## 2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### (WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Sambach,  
Blatt 559, Stand vom 15.04.2025  
hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen  
bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II:  
(auszugsweise, gekürzt, ohne pers. Eintragungen)

lfd. Nr.      Zwangsversteigerung angeordnet  
(Amtsgericht Kaiserslautern - 2 K 18/25 -)

*Bestandsverzeichnis / Herrschvermerk: nicht vorhanden*

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen, Altlasten): Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster Gemarkung Sambach, Flurstück Nr. 441/8 wurde nicht eingesehen.  
Allgemeine Verdachtsmomente einer Altlast liegen nicht vor.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Sambach, Flurstück Nr. 441/8 wurde nicht eingesehen.  
Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzl. zur Ermittlung zu berücksichtigen.  
*Erfahrungsgemäß sind nach Art, Maß, Nutzung u. Grundstückszuschnitt keine zusätzl. wertrelevanten Baulasten zu erwarten.*

Darstellung im Flächennutzungsplan: M = Gemischte Bauflächen

Festsetzung im Bebauungsplan: Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Baurecht: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Natur-, Wasser- u. Landschaftsschutz: Es sind keine bes. wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.  
Angrenzend an Bahntrasse u. Außenbereich.

## 2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

### Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 der ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Die Bodenwertentwicklung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Baureifes Land sind nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### Bewertungsgrundstück:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem 1-2 Familienhaus mit Garagenanbau bebaute Grundstück im Innenbereich.

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 (Innenbereich) BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

### Einordnung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land.

### 3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßenANLAGEN

#### 3.1 WOHNGBÄUDE

Anmerkung:

Die Auswertung wurde nach den Angaben der Flurkarte durchgeführt. Fehlende Angaben sind - soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin - ergänzt worden.

Die Baubeschreibung beruht tlw. auf Mitteilungen der beim Ortstermin anwesenden Person(en) u. konnte nicht in allen Teilen verifiziert werden. Abweichungen sind daher möglich.

Art des Gebäudes:

- 1-2 geschossiges 1-2 Familienhaus
- zu Wohnzwecken genutzt
- das Gebäude ist voll unterkellert
- das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut
- an das Gebäude schließt die Nachbarbebauung an
- Garage s. Nebengebäude/Anbau
- rechteckige Gebäudeform mit Anbau
- 1-2 Wohneinheiten möglich / vorhanden
- Hauseingang erfolgt von der Straßenseite her
- Außenabmaße: ca. 10 m x 12,5 m (Hauptgebäude)  
zuzügl. ca. 2 m x 2,5 m (Anbau)

Besonderheiten/Ergänzungen:

Es liegen keine weiteren Besonderheiten vor.

Baujahr:

unbekannt, um 1900 (lt. Auskunft Eigentümer(in))

Modernisierungen/ Erweiterungen:

Folgende Erweiterungen wurden durchgeführt:

- notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sind erbracht
- um 1962: Anbau Garage
- um 1966: Fassadenänderung Schaufenster
- Erd- u. tlw. Dachgeschoss erneuert

#### Ausführung und Ausstattung:

**Konstruktionsart:**

Massivbau

Gründung:

Fundamente aus Bruchstein (Annahme auf Grund des Baujahres)

Außenwände:

Kellergeschoss: Massivmauerwerk aus Sandstein/Bruchstein

Erd-

Dachgeschoss: Mischmauerwerk: überw. Sand-/Kalksandstein, Bims

Innenwände:

Kellergeschoss: Massivwände aus Mauerwerk

Erd-

Dachgeschoss: Massivwände, ausgemauertes Holzfachwerk

Geschosdecken:

Kellergeschoss: Preuß. Kappendecke

Erd-

Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Treppenhaus:

Kellertreppe: Weiterführende Geschosstreppe

Geschosstreppe: Holztreppe mit tragenden Seitenwangen,  
Tritt- u. Setzstufen aus Holz,  
Geländer/Handlauf aus Holz

Treppe zum

Dach(spitzboden): s. Geschoßtreppe

Außentreppe(n): Massivtreppe als Aufgang zum Erdgeschoss

Fußböden:	Konstruktionsart: Holzdielenboden/Estrichbelag Kellergeschoss: überw. Beton-/Estrichboden Wohnen/Schlaf.: überw. Laminat-Belag Nicht ausgebaut: überw. Holzdielenboden Badfußboden: Fliesen Küchenbereich: Laminat-Belag Treppenräume: PVC-Belag
Fenster:	ausschließlich ältere isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. 1-fach verglaste Fenster, tlw. Glasbausteine Fensterbänke: innen einfache Ausführungen außen: Sandstein Rollläden: aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Aluminium-/Messingtür, 1-fach Verglasung mit Drahtglas Innentüren: überw. furnierte Standardholztüren, tlw. fehlend Ter.-/Balkontür: Material entsprechend den Fenstern ausgeführt

#### **Innenansicht:**

Wandflächen:	überw. verputzt u. gestrichen, als Streichputz, tlw nicht fertiggestellt Bad: Fliesen raumhoch weitere Bäder: nicht vorhanden (Rohbau) Küchenbereich: Fliesenspiegel an Objektwand Flure: Verputzt / tapeziert Treppenhaus: verputzt u. gestrichen
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt/tapeziert u. gestrichen
<b>Außenansicht:</b>	Fassade: Faserzement-/Eternitplatten Farbe: hell, beige/ocker; s. Anlagebilder, Giebel glatt verputzt Fenster: Farbe: weiß Sockel: Platten mit Steinoptik Balkon(e): Betonplatte gefliest, überdacht Terrasse(n): nicht vorhanden

#### **Dachausführung:**

Dachform:	Satteldach, mit Gauben
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, nicht / nur bedingt wärmegedämmt
Dacheindeckung:	Dacheindeckung aus Betondachstein, auf Unterkonstruktion mit Unterspannbahn
Dachaufbauten:	Gauben

**Technische Ausstattung/ Installationen:**

Anmerkung:

Beim Gutachten wird von einer völligen Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen ausgegangen.

Elektroinstallation:

Einfache bis durchschnittl. Ausstattung

- Telefonanschluss
- nur Klingelanlage

Sanitäre Installation:

Bad: Eck-Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC, helle Sanitärobjecte

Ausstattung: gute Ausstattung und Qualität.

weitere Bäder: nicht vorhanden

Rohbau, zum Ausbau vorbereitet

Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung enthalten;  
s. entsprechend Angaben zum Zubehör

Heizung:<sup>1)</sup>

Gaszentralheizung,

Plattenheizkörper ohne Thermostatventil

Brenner: Gaskombitherme

Baujahr: rd. 5-10 Jahre alt

Warmwasserversorgung:

über Heizung, zentrale Warmwasserbereitung,  
großer Warmwasservorratsbehälter vorhanden

**Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:** nicht vorhanden

**Besondere Bauteile:**

Zugangsstufe, überd. Balkon, Treppe zum Garten

**Zustand:**

Grundrissgestaltung:

Individuell, eingeschränkte Nutzbarkeit,  
für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.

Belichtung und Besonnung:

gut, alle Räume belichtet;  
Das Bewertungsobjekt ist nach Norden, Osten u. Süden hin orientiert.

Baustoffe:

Massiv, befriedigend, tlw. schlecht erhalten.

**Bauschäden und -mängel:**  
(& Fertigstellungsarbeiten)

Siehe Bemerkung zu den Sachverhalten;

Der Sachverständige stellte erhebliche Mängel/Schäden fest:

(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Der Kellerbereich ist stark feucht, es sind größere Putzschäden und Schimmel vorhanden. Teilweise sind die Stahlträger angerostet, es wird die volle Tragfähigkeit hilfsweise unterstellt.
- Die Laminatböden sind überw. in einem schlechten Zustand, es liegen insb. an den Stoßstellen stärkere Aufquellungen vor.
- Die Fenster sind wirtschaftlich überaltert, tlw. sind diese auch noch nicht ordentlich beigeputzt u. angeglichen.

<sup>1)</sup> Anmerkung: Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.11.2020 in Kraft getreten u. setzt ersetzt die EnEV, das EnEG & das EEWärmeG, diese treten somit außer Kraft.  
Es besteht eine prinzipielle Nachrüstpflicht wenn die Heizanlage älter als 30 Jahre ist, oberste Geschossdecken sowie Leitungen u. Armaturen sind zu dämmen.

Az.:  2 K 1 8 / 2 5

- Das Treppenhaus befindet sich nur im Rohbauzustand, tlw. sind Türen zugemauert, tlw. Leitungen auf Putz provisorisch verlegt. Installationsschächte sind nicht verkleidet.
- An der Außentreppe fällt der Putz ab.
- An der internen neuen Treppe fehlt im unteren Bereich ein notwendiges Geländer. Die Abstände der Geländerverkleidung sind zu groß.
- An einer eingebauten Tür fehlt einseitig die Zargenabdeckung.
- Die Fassade besteht überwiegend aus Eternitplatten, diese sind tlw. beschädigt und auf Grund des Alters offensichtlich asbesthaltig. Der verputzte Giebel weist Risse auf.
- Die Haustechnik ist wirtschaftlich überaltert und nicht fertig gestellt.
- Die neue Wohnung im Dachgeschoss befindet sich lediglich in einem Rohbauzustand.
- Das Gebälk im Dachgeschoss weist tlw. Schädlingsbefall auf.

*Mängel an den sonst genannten Gebäuden/baul. Anlagen:  
Garagengebäude:*

Das Gebäude befindet sich in einem zum Wohngebäude vergleichbaren, schlechten, überalterten, dem Alter u. der Nutzungsart entsprechenden Unterhaltungszustand. Die Garage weist erhebliche Feuchte-/ Putzschäden auf. Die Dachabdeckung ist mit Welleternitplatten ausgeführt.

Anmerkung:

*Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin, Furane u. w.) wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine bautechnischen Prüfungen (z. B. Brandschutz, Statik, etc. ...) vorgenommen.*

**Wirtschaftliche Wertbeeinflussung:**

(gemäß § 6 ImmoWertV)

Unterhaltungszustand:

gefangene Zimmer u. übergroße Fluranteile  
schwerwiegender Instandhaltungsstau vorhanden.

Anmerkung:

*Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rauminkaltes bzw. bei dem Ansatz des Mietzinses oder der Wohnfläche berücksichtigt. Ansonsten wird ein pauschaler Abschlag als besonderer wertbeeinflussender Umstand in Abzug gebracht.*

**Energetische Eigenschaften:**

schlecht (altersentspr., alte Fenster),  
285,7 kWh / (m<sup>2</sup>\*a) Endenergiebedarf,  
> 250 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) --> H : energetisch unzureichend

**Barrierefreiheit:**

Nicht barrierefrei, Zugang mit einer Stufe,  
weitere Stufen zum höherliegenden Erdgeschoss

**Außenanlagen:**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis zum öffentl. Netz, Kanalanschluß; Zugang vom öffentlichen Bereich her, tlw. betonierte Flächen / Wege, rückwärtig Rasen, Sträucher, 2 Bäume, keine weitere Aussenanlage vorh.  
Keine Terrasse vorhanden; Einfriedung durch Zaun. Allgemein einfacher, befriedigender aber vernachlässigter Zustand.

### 3.2 WEITERE GEBÄUDE / NEBENGEBAUDE

**Art der Gebäude:**

Vorhandenes Nebengebäude:

**Garagengebäude:**

Östlich des Wohngebäudes ist eine Garage als Massivgebäude angebaut. Der Boden ist betoniert. Das Pultdach ist mit Welleternitplatten eingedeckt.

Das Gebäude ist nur Außen verputzt. Das Garagentor ist als Schwingtor mit sep. Schlupftür ausgeführt.

Rückwärtig ist ein einfacher Schuppen ohne Trennwand angebaut.

**Sonstige Gebäude/baul. Anlagen:**

Gartenhäuschen:

An der östlichen Grundstücksgrenze hinter der Garage ist ein Gartenhäuschen aus Holz vorhanden.

### 3.3 FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

Die Berechnung der Nutz-/Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, bzw. DIN 283, II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Verwendete Unterlagen:

Pläne der Baugenehmigung

Berechnung der Bruttorauminhalte: Die Rauminhalte werden auf Grundlage der Unterlagen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987	Fläche, lt. Aufmass/Flurkarte, tlw. geschätzt	Grundfläche	Höhe <sup>1</sup> )/Faktor	Rauminhalt
	(m)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m <sup>3</sup> )
Kellergeschoss	$10,00*12,50 + 1,75*2,75$	129,81	2,50	324,53
Erdgeschoss	$10,00*12,50 + 1,75*2,75$	129,81	2,90	376,45
Obergeschoss	nicht vorhanden			
Kniestock / Dachhaut	$10,00*12,50 + 1,75*2,75$	129,81	2,70	350,49
Dachgeschoss	$10,00*12,50 + 1,75*2,75$	129,81	2,50/2	162,26
Dachschräge hinten Abzug, ca.	40,00 m <sup>3</sup>	40,00	-1,00	- 40,00
<b>Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:</b> (gerundet auf volle 10 m <sup>3</sup> )			<b>rd.</b>	<b>1.170 m<sup>3</sup></b>

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan	Grundfläche	Höhe/Faktor	Rauminhalt
	(m)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m <sup>3</sup> )
Grundbau/Bodenplatte	3,70*6,32	23,38	0,10	2,34
Erdgeschoss	3,70*6,32	23,38	2,15	50,27
Flachdach	3,70*6,32	23,38	0,10	2,34
<b>Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:</b> (gerundet auf volle 5 m <sup>3</sup> )			<b>rd.</b>	<b>55 m<sup>3</sup></b>

<sup>1</sup>) Die Geschosshöhen sind tlw. auf übliche o. durchschnittliche Geschosshöhen angepasst. Alternativ kann ein gesonderter Abzug für überhohe Geschosse erfolgen.

Az.:  2 K 1 8 / 2 5

Berechnung der Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wird über die bebauten Grundstücksflächen in allen (nutzbaren) Geschossen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987 Wohngebäude	Fläche, lt. Aufmass/Flurkarte, tlw. geschätzt (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )
Kellergeschoss	$10,00*12,50 + 1,75*2,75$	129,81	1	129,81
Erdgeschoss	$10,00*12,50 + 1,75*2,75$	129,81	1	129,81
Obergeschoss	nicht vorhanden			
Dachgeschoss	$10,00*12,50 + 1,75*2,75$	129,81	1	129,81
<b>Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:</b>	(gerundet auf volle 1 m <sup>2</sup> )		rd.	<b>389 m<sup>2</sup></b>

Bauteile DIN 277/1987 Garagengebäude	Maße lt. Plan (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )
Kellergeschoss	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	3,70*6,32	23,38	1	23,38
Dachgeschoss	nicht vorhanden			
<b>Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:</b>	(gerundet auf volle 1 m <sup>2</sup> )		rd.	<b>23 m<sup>2</sup></b>

Bruttoräuminhalt (BRI):	1-2 Familienhaus: Garagengebäude: Gartenhäuschen:	ca. 1.170 m <sup>3</sup> ca. 55 m <sup>3</sup> ca. – m <sup>3</sup>
Bebaute Fläche (BF):	1-2 Familienhaus: Garagengebäude: Gartenhäuschen:	ca. 130 m <sup>2</sup> ca. 23 m <sup>2</sup> ca. – m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF):	1-2 Familienhaus: Garagengebäude Gartenhäuschen:	ca. 389 m <sup>2</sup> ca. 23 m <sup>2</sup> ca. – m <sup>2</sup>

Wohn- u. Nutzflächen:

Wohngebäude	Fläche lt. Plan/Teilaufmaß, grob geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Erd- u. Dachgeschoss: mit 4 ½ Zimmer, Küche, Bad u. Balkon	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Wohnen / Essen	4,08*8,78 - 2,00*4,70	26,42	1	26,42
Küche	3,61*4,02 + 0,60*1,00	15,11	1	15,11
Bad	3,11*3,65	11,35	1	11,35
Flur	1,15*6,00	6,90	1	6,90
Durchgangszi.	4,29*3,68 - 0,52*0,57 - 1,10*4,30	10,76	1	10,76
Abstellr./Flur	1,24*1,65 + 1,02*1,65	3,73	1	3,73
<i>Dachgeschoss</i>				
Zimmer	3,38*5,08	17,17	1	17,17
Zimmer	3,56*5,06 - 0,52*0,57	17,72	1	17,72
Flur	3,40*5,05 - 1,10*3,00	13,87	1	13,87
Abstellr.	1,55*1,15 + 1,55*1,05	3,41	1	3,41
Balkon	2,39*4,27	10,21	1/2	5,11
Terrasse	nicht vorhanden			
<b>Wohnfläche<sup>1)</sup> gesamt:</b>	(gerundet auf volle m <sup>2</sup> )		<b>rd.</b>	<b>132,00</b>

Wohngebäude	Fläche lt. Plan tlw. grob geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Dachgeschoss: mit 3 Zimmer, Küche, Bad	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
<i>nicht ausgebaut</i>	<i>Rohbauzustand!</i>			
Wohnzimmer	3,33*3,53 - 3,35*1,00/2 + 3,49*3,53	22,40	1	22,40
Küche	3,19*2,00	6,38	1	6,38
Bad	3,20*2,74	8,77	1	8,77
Flur	1,22*1,75	2,14	1	2,14
Balkon	nicht vorhanden			
Terrasse	nicht vorhanden			
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	(gerundet auf volle m <sup>2</sup> )		<b>rd.</b>	<b>40,00</b>

**Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt**

**ca. 172 m<sup>2</sup>**

<sup>1)</sup> Die Wohn- u. Nutzflächen sind tlw. um Korrekturfaktoren ergänzt, man klassifiziert daher die ermittelten Flächen als so genannte "wohnwert- bzw. nutzwertabhängige" Gesamtflächen.

**Berechnung der baulichen Nutzung, wertrelevante GFZ (WGFZ):<sup>1)</sup>**

Bebautes Grundstück	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )		nutzbare Ge- schossfläche (m <sup>2</sup> )	Voll- geschosse	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )
1-2 Familienhaus <i>wertrelevantes Dachgeschoss</i>	130		130	1	130
Garagengebäude	23			0,75	98
Flächen insgesamt:	<b>153</b>			1	<b>23</b>
					<b>251</b>

Grundflächenzahl:

*Verhältniszahl von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche*  
**GRZ = 153 m<sup>2</sup> / 630 m<sup>2</sup> = 0,24**

Geschossflächenzahl:

*Verhältniszahl von der Geschossfläche zur Grundstücksfläche*  
**GFZ = 251 m<sup>2</sup> / 630 m<sup>2</sup> = 0,40**

### 3.4 ZUSAMMENFASENDE BEURTEILUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem 1-seitig angebauten Wohngebäude bebaute Grundstück in Otterbach, Ortsteil Sambach. Ausgeführt ist ein 1-2 Familienhaus mit einem Garagengebäude. Bei der Bauausführung handelt es sich um einen überw. Massivbau.

Für eine derartige Nutzung ist das Gebäude in einem dem Nutzungs-, Umbau u. Renovierungsfortschritt entsprechenden Zustand. Es sind noch erhebliche Investitionen zu tätigen.

Das Wohngebäude ist eigengenutzt, der nicht ausgebauten Bereich steht leer. (s. ggf. sep. Aufstellung für das Gericht)

Es sind ein bis zwei (teil)abgeschlossene Wohnungen (1 x Rohbau) vorhanden.

Der bauliche Zustand ist als ausreichend, tlw. nur als mangelhaft einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind als schlecht (altersentspr., alte Fenster) einzuordnen:  
285,7 kWh / (m<sup>2</sup>\*a) → > 250 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) --> H : energetisch unzureichend

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe ist ein normaler, leicht unterdurchschnittl. Standard.

Es bestehen erhebliche Baumängel/Bauschäden sowie ein schwerwiegender Unterhaltungsstau.

Wirtschaftliche Wertminderung(en) sind gefangene Zimmer u. übergroße Fluranteile.

Zustand der Außenanlage: Allgemein einfacher, befriedigender aber vernachlässigter Zustand.

<sup>1)</sup> Das Maß baulichen Nutzung erfolgt nur grob überschlägig zur Überprüfung der Ausnutzung. Die Werte können daher mit den nach § 18-21a BauNVO errechneten Werten abweichen.

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

#### WERTERMITTUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 4.1 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)-Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (Beurteilung des marktüblich u. tatsächlichen erzielbaren Ertrags) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen 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 Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 - 26 & §§ 40 - 45 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 (§ 13 ImmoWertV).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte),

- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzungen sowie,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

## 4.2 BODENWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. §§ 13 u. 14 i.V. mit § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, s. § 26 ImmoWertV) in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### 4.2.1 BODENRICHTWERT

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem zuständigen Gutachterausschuss entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des

Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024: 160 €/m<sup>2</sup>

Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert: Zone: 1000

Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet: B / MD baureifes Land / Dorfgebiet

Maß der Nutzung: II Anzahl der Vollgeschosse

Richtwertgröße des Grundstücks: 600 m<sup>2</sup> Größe / Erschließungstiefe

Geschossfläche des Grundstücks: -- GFZ = Geschossflächenzahl

Bauweise: o o=offene / g=geschlossene Bauweise

Erschließungsabgabenrechtlicher Zustand: frei

Besonderheiten: keine

#### 4.2.2 BODENWERT

Es wird der ausgewiesene Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Das Grundstück ist bezüglich der allg. Lagekriterien u. den tatsächl. Eigenschaften vom Richtwertgrundstück verschieden.

Es wird daher eine Anpassung an den Bodenrichtwert als notwendig erachtet.

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an Grundstücksmerkmale u. Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. insbesondere § 16 ImmoWertV), namentlich:

Bodenrichtwert	160,- €/m <sup>2</sup>
• Zeitanpassung, konjunktureller Zu-/Abschlag	(rd. 2%) + 3,- €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksgröße	(rd. -2%) - 3,- €/m <sup>2</sup>
• Lage: an Bahndamm	(rd. 10%) + 16,- €/m <sup>2</sup>
<b>objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>= rd. 176,- €/m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr.	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück	Anteil	Bodenwert
Flurst.-Nr. 441/8	630 m <sup>2</sup>	x 176,- €/m <sup>2</sup> =	110.880,- €	rd.	110.900,- €
<i>insgesamt:</i>			(gerundet auf volle Tausend)	<b>rd.</b>	<b>111.000,- €</b>

**Die Bodenwertermittlung ergab einen**

**Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag von rd. 111.000,- €**

## 4.3 ERTRAGSWERTERMITTlung

### ALLGEMEINES

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### REINERTRAG, ROHERTRAG - § 31 IMMOWERTV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblichen u. tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen. Der Reinertag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 32 IMMOWERTV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, und das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten (i. S. § 556 (1) BGB).

### OBJEKTSPZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZNSSATZ - § 33 IMMOWERTV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, er ist an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### BARWERTFAKTORe - § 34 IMMOWERTV

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Er wird nach folgender Formel ermittelt:  $B = \frac{1}{q^n} * \frac{q^n - 1}{q - 1}$

mit  $n = \text{Restnutzungsdauer}$

$p = \text{Liegenschaftszinssatz (mit } q = 1+p\text{)}$

### RESTRUTZUNGSDAUER - § 4 IMMOWERTV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

### BESONDERE OBJEKTSPZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 IMMOWERTV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel o. Bauschäden sowie abweichende Erträge können, durch marktgerechte Zu-/ Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

### ROHERTRAG

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer marktüblich erzielbaren bzw. der tatsächlichen Miete. Sollte ein Unterhaltungsstau vorliegen, sind diese Mieten nicht erzielbar. Dieser Umstand wird durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage zur ImmoWertV berücksichtigt u. jährlich fortgeschrieben. Diese sind pro Quadratmeter Wohnfläche, pauschaliert oder prozentual vom Rohertrag ausgewiesen.

### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

aus dem entsprechenden Landesgrundstücksmarktbericht, bzw. Sprengnetter Bd. II, sowie Angaben des örtlichen Gutachterausschusses u. sonstiger regionaler Grundstücksmarktberichte.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

### RESTNUTZUNGSDAUER WOHNGEBAUDE

zum Bewertungsstichtag:	04.06.2025
tatsächliches Baujahr:	unbekannt, um 1900 (lt. Auskunft Eigentümer(in))
Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	rd. 125 Jahr(e)
rechnerische, übliche Restnutzdauer:	rd. ≤ 0 Jahr(e)

#### *Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:*

*35 Jahre*

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund der Bauausführung u. des Erhaltungszustandes nach Beseitigung vorhandener Mängel/Schäden u. des Unterhaltungsstaus sowie den unterstellten Modernisierungen auf 35 Jahre geschätzt.

Durch die modifizierte Restnutzungsdauer liegt hierdurch eine um 35 Jahre verlängerte Nutzungsdauer vor.

Dies entspricht einem fiktiven Baujahr von 1980.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer Wohngebäude (u. fiktives Baujahr):**

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde in Teilbereichen modernisiert. Entsprechend des Baujahres, des vorhandenen Altbestandes u. der späteren Umnutzung wird ein gewogenes Baujahr von 1950 angesetzt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden zunächst mit Hilfe der Punktrastermethode auf Grundlage der einzelnen Modernisierungselemente gewichtete Modernisierungspunkte vergeben.

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (max. 20 Punkte). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungselemente (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren)	Punkte
<u>Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	-
Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren	-
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	1
Wärmedämmung der Außenwände	-
Modernisierung von Bädern	1
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-
<b>Summe</b>	<b>3,5</b>
<u>Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Behebung Unterhaltungsstau, geringe Modernisierung u. Schadensbeseitigung	5,5
<b>Summe</b>	<b>5,5</b>

Ausgehend von 9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "nicht modernisiert" zuzuordnen.

#### 4.3.1 WERTERMITTlung WOHNGBÄUDE

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblichen (Netto-Kalt-)Miete u. unter Berücksichtigung der tatsächlichen Miete (soweit bekannt) durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Gebäude: Wohngebäude	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen (m <sup>2</sup> )	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatl. (€)	jährlich (€)
Erd- u. Dachgeschoss	4 ½ Zimmer, Küche, Bad u. Balkon	ca. 132	6,50	858,00	10.296,00
Dachgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad	ca. 40	7,25	290,00	3.480,00
Sonstige Flächen: Garage/Nebengeb.:	nicht vorhanden Garagengebäude	als Zuschlag		40,00	480,00

**marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt)** 14.256,00 €

**Bewirtschaftungskosten** gem. ImmoWertV 1-2 Familienhaus Einzelkosten

• <i>Verwaltungskosten:</i>	1,5 Whg. x 359 €	538,50 €	47,00 €	rd. 585,50 €
• <i>Instandhaltungskosten:</i>	14,00 €/m <sup>2</sup>	2.408,00 €	106,00 €	rd. 2.514,00 €
• <i>Mietausfallwagnis, insg.:</i>	2%	vom	<i>Rohertrag,</i>	rd. 285,12 €

entspricht rd. 23,7 % der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete <sup>1)</sup>, – 3.384,62 €

**jährlicher Reinertrag** = 10.871,38 €

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. ggf. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche

**2,60 % von 111.000,– € (Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert)** – 2.886,00 €

**Ertrag der baulichen Anlagen** = 7.985,38 €

**Barwertfaktor** (gem. Anlage zur ImmoWertV):

bei p = 2,60 % objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer \* 22,799

**Ertragswert der baulichen Anlagen** = 182.058,68 €

**Bodenwert des Grundstücks** (s. Bodenwertermittlung) + 111.000,00 €

**Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen** = 293.058,68 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Baumängel- u. Bauschäden sowie Unterhaltungsstau** (s. Sachwertermittlung) – 100.000,00 €

**Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen** (s. ggf. Sachwertermittlung) – 20.000,00 €

**Ertragswert** = 173.058,68 €

**Die Ertragswertermittlung ergab einen**

**Ertragswert des Grundstücks von** rd. 173.000,– €

<sup>1)</sup> Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage ImmoWertV, mit entspr. jährlicher Anpassung. Es werden mind. 18 %, max. 30 % berücksichtigt.

#### 4.3.2 DARSTELLUNG MEHRPERIODISCHER ERTRÄGE

Im Folgenden wird zum besseren Verständnis die Entwicklung des Cashflows (Geldflusses), hier als Darstellung mehrperiodischer Erträge über die ersten 10 Jahre, gemäß § 30 ImmoWertV gezeigt.

Es sind keine unterschiedlichen periodischen Erträge vorhanden bzw. zu erwarten. Die Reinerträge werden daher mit den gleichen Beträgen berücksichtigt. Die Herleitung des jährlichen Reinertrages ist auf der vorherigen Seite ausgewiesen. Gegebenenfalls vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind am Ende der Berechnung als sep. Besonderheiten berücksichtigt.

Jahr / Zeitraum	Reinertrag	Diskontierungsfaktor	Barwerte der Reinerträge
1. Jahr	10.871,38 €	0,97465887	10.595,89 €
2. Jahr	10.871,38 €	0,94995991	10.327,38 €
3. Jahr	10.871,38 €	0,92588685	10.065,67 €
4. Jahr	10.871,38 €	0,90242383	9.810,59 €
5. Jahr	10.871,38 €	0,87955539	9.561,98 €
6. Jahr	10.871,38 €	0,85726647	9.319,67 €
7. Jahr	10.871,38 €	0,83554236	9.083,50 €
8. Jahr	10.871,38 €	0,81436878	8.853,31 €
9. Jahr	10.871,38 €	0,79373175	8.628,96 €
10. Jahr	10.871,38 €	0,77361769	8.410,29 €
<b>Summe der Barwerte 1. - 10. Jahr</b>			<b>rd. 94.657,24 €</b>

#### Restwertermittlung:

11. - 35. Jahr	10.871,38 €		
Barwertfaktor $x$	18,215	[2,60%; 25 Jahre]	
=	198.022,19 €	$\times 0,77361769$	+ 153.193,47 €
Bodenwert	111.000,- €	$\times 0,40723245$ (diskont. über 35 Jahre)	+ 45.202,80 €
Baumängel- u. Bauschäden sowie Unterhaltungsstau			- 100.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen			- 20.000,00 €
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>			<b>rd. 173.000,- €</b>

#### Anmerkung:

Durch die Beschränkung der Genauigkeiten des Barwertfaktors auf drei Stellen bzw. der Diskontierungsfaktoren (Abzinsungsfaktoren) auf acht Stellen sind Rundungsfehler vorhanden.

## 4.4 SACHWERTERMITTlung

### ALLGEMEINES

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und baulichen Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

### HERSTELLUNGSKOSTEN - § 12 & § 36 IMMOWERTV

Die Normalherstellungskosten *NHK* basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Perioden mit annähernd gleicher Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf verschiedene Index- Basisjahre zurückgerechnet - u.a. 1913, 1995, 2000 / 2005 & 2010 -.

Durch die Gliederung nach zeittypischen Bauweisen ist eine ausreichende Unterscheidung hinsichtlich des Ausbau- und Ausstattungsgrades im Erstellungsjahr möglich. Die Werte unterstellen eine normale Unterhaltung und Erneuerung.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über Jahr(zehnt)e hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, s. Anlage 4 ImmoWertV) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und eingerechneten Baunebenkosten. Ältere Indexe haben sich auf den Bruttorauminhalt ohne Baunebenkosten bezogen.

Zusätzlich zu diesen Normalherstellungskosten sind noch besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere Betriebsanlagen und Außenanlagen zu erfassen.

### ALTERSWERTMINDERUNG - § 38 IMMOWERTV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Alterswertminderung wird gleichmäßige Wertminderung auf der Basis der sachverständigen geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN - § 8 (2) IMMOWERTV

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mängelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Hierbei sind, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechende, marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

- nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.  
(Dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig)

*Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Vorplanung i.S.d. Phasen der Architektenplanung nach § 15 HOAI anzusehen sind.*

### **GESAMTNUTZUNGSDAUER - § 4 (2) IMMOWERTV**

Die Gesamtnutzungsdauer *GND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach der vorherrschenden Meinung ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überwiegend auf 25 bis 80 Jahre mit fallender Tendenz begrenzt. Die Verkürzung ergibt sich aus den in immer kürzer werdenden Abständen vorzunehmenden Modernisierungsmaßnahmen.

### **RESTRUTZUNGSDAUER - § 4 (3) IMMOWERTV**

Als Restnutzungsdauer *RND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

### **WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 5 IMMOWERTV**

Sonstige bisher durch die Wertminderung wegen Alters und Baumängel und Bauschäden noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, übergangsweise Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere eine Abweichung der Art u. Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, Lagemerkmale u. Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks.

### **OBJEKTSPZIFISCH ANGEPASSTER SACHWERTFAKTOREN - § 39 IMMOWERTV**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert des Grundstücks“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Diese stellen die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstückmarktes dar.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

### NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und den Baunebenkosten.

### BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

### BAUNEBENKOSTEN

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten NHK 2010 bereits enthalten.

### RESTMUTZUNGSDAUER

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer *RND* entsprechend der Differenz aus üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag zugrunde gelegt.

Sind überdurchschnittliche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden, welche die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern, so wird ein fiktives Baujahr angenommen. Die Restnutzungsdauer gibt dann die noch zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer an.

### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer *GND* ergibt sich aus der Objektart und ist der Anlage 2 der ImmowertV entnommen.

### ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt als gleichmäßige Wertminderung (*Lineare Wertminderung*).

### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Eventuell vorhandene Bauschäden bzw. Baumängel werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Beseitigungskosten bzw. hierdurch bedingten Wertminderungen quantifiziert. Es wird empfohlen bei gravierenden Bauschäden einen qualifizierten Sachverständigen zu beauftragen.

### BESONDERE OBJEKTSPZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

werden pauschal bzw. prozentual durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

### SACHWERTFAKTOR

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

#### 4.4.1 ERMITTLEMENT DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den in der ImmoWertV in Anlage 4 ausgewiesenen NHK 2010 Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

###### Wohngebäude

Nutzungsgruppe: 1-2 Familienhaus

Gebäudetyp: Typ 2.01 (Dach ausgebaut), Endhaus, unterkellert, 1 Vollgeschoss

##### Ermittlung Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr (NHK 2010): Gebäudestandard

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1				
Dach	15,0 %		0,7		0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5		0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstrukt. u. Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %		0,3	0,7		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	25,7 %	41,3 %	10,0 %	– %

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615	23,0	141,45
2	685	25,7	176,05
3	785	41,3	324,21
4	945	10,0	94,50
5	1.180	–	–
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 736,21
gewogener Standard = 2,4			

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 736,21 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010

• 1-2 Familienhaus × 1,03

Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige

• Zuschlag: Kniestock / Gauben × 1,03

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 781,05 €/m<sup>2</sup> **rd. 781 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (vorgegebene Standardtexte, nur bedingte Übereinstimmung!)

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln einfache Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäß Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995); zzgl. Modernisierung
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 1 & 2	Einfachverglasung; einfache Holztüren; Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995); zzgl. Modernisierung
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2 & 3	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 Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion u. Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2 & 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung; Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten; zzgl. Modernisierung
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2 & 3	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; zzgl. Modernisierung
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen, zzgl. Modernisierung

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagengebäude

Nutzungsgruppe: Garagengebäude, Einzel-/Mehrfachgaragen

Gebäudetyp: Typ 14.1, nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss (*einfache Bauausführung*)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände, Konstruktion	60,0 %			1		
Dach	15,0 %			1		
Innenwände und Türen	10,0 %			1		
Fußböden	10,0 %			1		
Sonstige, techn. Ausstattung	5 %			1		
insgesamt Ø 3,0	100,0 %	– %	– %	100,0 %	– %	– %

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010

• nicht vorhanden × 1,00

Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige

• 1-seitig angebaut × 0,97

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 237,65 €/m<sup>2</sup> rd. 238 €/m<sup>2</sup> BGF**

#### 4.4.2 ERMITTLEMENT DER GEBÄUDEWERTE

Gebäude:		Garagengebäude Typ: 14.1 Einzel-/Mehrfachgaragen 1 Vollgeschoss	1-2 Familienhaus Typ: 2.01 (Dach ausgebaut) 1-2 Familienhaus 1 Vollgeschoss
<b>Berechnungsbasis (Grunddaten)</b> <sup>1)</sup>	(pauschaliert)	nicht unterkellert 55 m <sup>3</sup> 23 m <sup>2</sup>	Endhaus, unterkellert 1.170 m <sup>3</sup> 389 m <sup>2</sup> 172 m <sup>2</sup>
• Brutto-Rauminhalt (BRI)			
• Brutto-Grundfläche (BGF)			
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)			

Anmerkung Berechnungsbasis:

Die Berechnung wird auf Grundlage von Kenndaten bezüglich der Geometrie des einzelnen Baukörpers erstellt.

<b>Normalherstellungskosten (2010)</b>		238 €/m <sup>2</sup>	781 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex zum Stichtag 04.06.2025 (BPI 2015 = 100) 90,1 (2010) 169,9 (Stichtag)		188,6	188,6
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]		448,87 €/m <sup>2</sup>	1.472,97 €/m <sup>2</sup>

Anmerkung Baupreisindex:

Der Baupreisindex wird auf 2010 bezogen. Dieser Index wird auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

<b>Herstellungswert (mit BNK)</b> [NHK x BGF]		10.324,01 €	572.985,33 €
--	--	-------------	--------------

Anmerkung Herstellungswert:

Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.

Alterswertminderung		linear	linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND)		60 J. / 15 J.	80 J. / 35 J.
• Alterswertminderungsfaktor		* 0,250	* 0,438
• entspricht einem Abzug von		- 7.743,01 €	- 322.017,76 €

Anmerkung Alterswertminderung:

Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.

<b>Zeitwert (incl. BNK)</b>		2.581,00 €	250.967,57 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) Zugangsstufe, überd. Balkon, Treppe zum Garten			2.000,00 €
• besondere Einrichtungen: (als Zuschlag) nicht vorhanden			
• sonstige pausch. Gebäudewerte: Garagengebäudeanbau, Gartenhaus		750,00 €	1.500,00 €
<b>Gebäudezeitwert (incl. BNK)</b>		3.331,00 €	254.467,57 €

**Sachwert der baulichen Anlagen**

= 257.798,57 €

**Wert der Außenanlagen pauschal (ca. 2,7% des Gebäudezeitwertes)**

+ 7.000,00 €

---

**Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen**

= 264.798,57 €

**Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung)**

+ 111.000,00 €

---

**vorläufiger Sachwert des Grundstücks**

= 375.798,57 €

<sup>1)</sup> Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes u. wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### 4.4.3 ANPASSUNG AN DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht keinen Grundstücks-  
marktbericht, weiterhin sind regionale u. der Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) vorhanden.

Für den örtlichen / regionalen Grundstücksmarkt gibt es nur die im LGMB veröffentlichten Marktan-  
passungsfaktoren für das Sachwertverfahren (Sachwertfaktoren). Die Recherche in den einschlägigen  
Veröffentlichungen (Mietspiegel, IVD-Preisspiegel, Regionalfaktoren) zeigt, dass sich der örtliche  
Grundstücksmarkt näherungsweise bundesdurchschnittlich verhält. Es hat sich bestätigt, dass das  
Marktverhalten im Wesentlichen von folgenden Einflussfaktoren abhängig ist.

- der Objektart
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts
- der Region (Bodenrichtwert als Indiz der Kaufkraft- u. Nachfragesituation)

Zusätzlich wird in dieser Wertermittlung auf regionale und bundesweite Erfahrungswerte zurückge-  
griffen, die in Sprengnetter Bd. III, 3.03 ff veröffentlicht sind.

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Sachwert.

Danach liegen die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirt-  
schaftskraft, d.h. gleichem Bodenwertniveau ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
(d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Werter-  
mittlungsstichtag unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Auf Grund der Lage u. der Art des  
Bewertungsobjektes und den sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von  
mind. 15 % bis 20% des vorläufigen Sachwertes als notwendig erachtet.

<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>375.798,57 €</b>
<b>objektspezifischer Sachwertfaktor</b>	*	<b>0,85</b>
<hr/>		
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>319.428,78 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (siehe wertbeeinflussende Umstände)		
<b>Baumängel- u. Bauschäden sowie Unterhaltungsstau</b> (s. weitere Angaben)	-	<b>100.000,00 €</b>
<b>Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen</b>	-	<b>20.000,00 €</b>
<hr/>		
<b>Sachwert</b>	=	<b>199.428,78 €</b>
<hr/>		
<b>Die Sachwertermittlung ergab einen</b>		
<b>Sachwert des Grundstücks von</b>	<b>rd.</b>	<b>199.000,- €</b>

#### 4.4.4 BERÜKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die vorhandenen Baumängel- u. Bauschäden sowie Unterhaltungsstau werden grob abgeschätzt. Dies-  
bezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 100.000 € als notwendig erachtet. Der ge-  
schätzte Aufwand entspricht hiermit rd. 17% des Herstellungswertes bzw. rd. 580 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für die wirtschaftlichen Einschränkungen (gefangene Zimmer u. übergroße Fluranteile vorh.,  
Asbestproblematik, Entrümpelung, energetisch: schlecht (altersentspr., alte Fenster)) wird hierbei ein  
pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 20.000 € als angemessen erachtet.

## 5. VERKEHRSWERT

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

Die ermittelten Werte betragen:

- |                   |     |             |
|-------------------|-----|-------------|
| • Der Ertragswert | rd. | 173.000,- € |
| • Der Sachwert    | rd. | 199.000,- € |

**Der Verkehrswert für das mit einem  
Wohngebäude bebaute Grundstück in  
67731 Otterbach, Ortsteil Sambach, Katzweilerstr. 23**

Gemarkung: Sambach, Flurstück-Nr.: 441/8

Grundbuch: Sambach, Blattnummer: 559

wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 mit

**199.000,- €**

in Worten: Hundertneunundneunzigtausend Euro ermittelt.

Kaiserslautern, 27. August 2025

Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)

**Immobilienberater**

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

Ö.b.u.v. Sachverständiger

**Sachverständigenbüro  
Martin Schrick**



Der von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist o. seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

*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 Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist ggf. durch Anonymisierung einzuhalten.*

## **ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTlung**

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)",  
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 394).

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) (ersetzt ImmoWertV v. 19.5.2010)

### **ImmoWertA (2023)**

ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA, Stand vom 20. September 2023

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. Nr. 176).

### **BNatSchG**

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege -, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

### **BBodSchG**

Bundesbodenschutzgesetz, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502),  
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

### **BImSchG**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

### **ErbbauRG**

Erbbaurechtsgesetz, zuvor Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.1919, 72, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

### **PfandBG - Pfandbriefgesetz -**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373) (zuvor tlw. geregelt im HBG ),  
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 411).

### **BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung -**

12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), geä. durch Artikel 5 vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025, Nr. 109).

**Mietrecht:** Seit dem 1.9.2001 in die §§ 535 – 561 BGB integriert (zuvor: MHG vom 18.12.1974)

### **WEG - Wohnungseigentumsgesetz -**

Gesetz über das Wohnungseigentum u. das Dauerwohnrecht, geändert 10. Okt. 2024 (BGBl. I S. 34).

### **WoFlV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

### **WertR 2006 / SW-RL / VW-RL / EW-RL**

Wertermittlungsrichtlinien 2006, Sachwertrichtlinie 2012,  
Vergleichswertrichtlinie 2014, Ertragswertrichtlinie 2015,  
gegenstandslos geworden gemäß (BAnz AT 31.12.2021 B 11)

**NHK 95 / NHK 2000 / NHK 2005 / NHK 2010** - Normalherstellungskosten, vergl. Sachwertrichtlinie -  
Erlass des BMBau vom 1.8.1997 - RS I 3 - 63 05 04 - 4 & 1.12.2001 - BS 12 - 63 05 04 -30/1

## **ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTlung**

### **KLEIBER - SIMON - WEYERS:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten  
unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage 1998 & 4. Auflage 2002 & 6. Auflage 2010;  
unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017 & 10. Auflage 2023

### **SPRENGNETTER:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen,  
Sinzig (Loseblattsammlung), ab Mai 1997

### **GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft u. Wertermittlung, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, ab 2000

### **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz:**

10. Grundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2025, sowie entsprechende vorherige Marktberichte

### **KRÖLL, HAUSMANN:**

Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 4. Auflage, 2011

### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

### **KLEIBER:**

WertR 76/96; WertV88 - WaldR91 - LandR76 - II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

### **BKI KOSTENPLANUNG 2011:**

Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011

### **BAUKOSTEN 2010/2011:**

Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung, Sanierung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung Hubert-Wingen, 20. Auflage 2010

### **MITTAG:**

Ermittlung von zeitgem. Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, Dez. 1996

### **REINHOLD:**

Wertermittlungsrichtl. 91/96; Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige, Neuwied 1997

### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; 28. Auflage

### **BERNHARD BISCHOFF:**

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; 2010 Olzog Verlag GmbH, München, 2. Auflage 2010.  
Synopse Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Musteranweisung ImmoWertA 2023, Nov. 2023

### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. Wiesbaden, 5. Auflage 1995.

### **POHNERT, EHRENBERG:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,  
8. Auflage, Wiesbaden, 2015

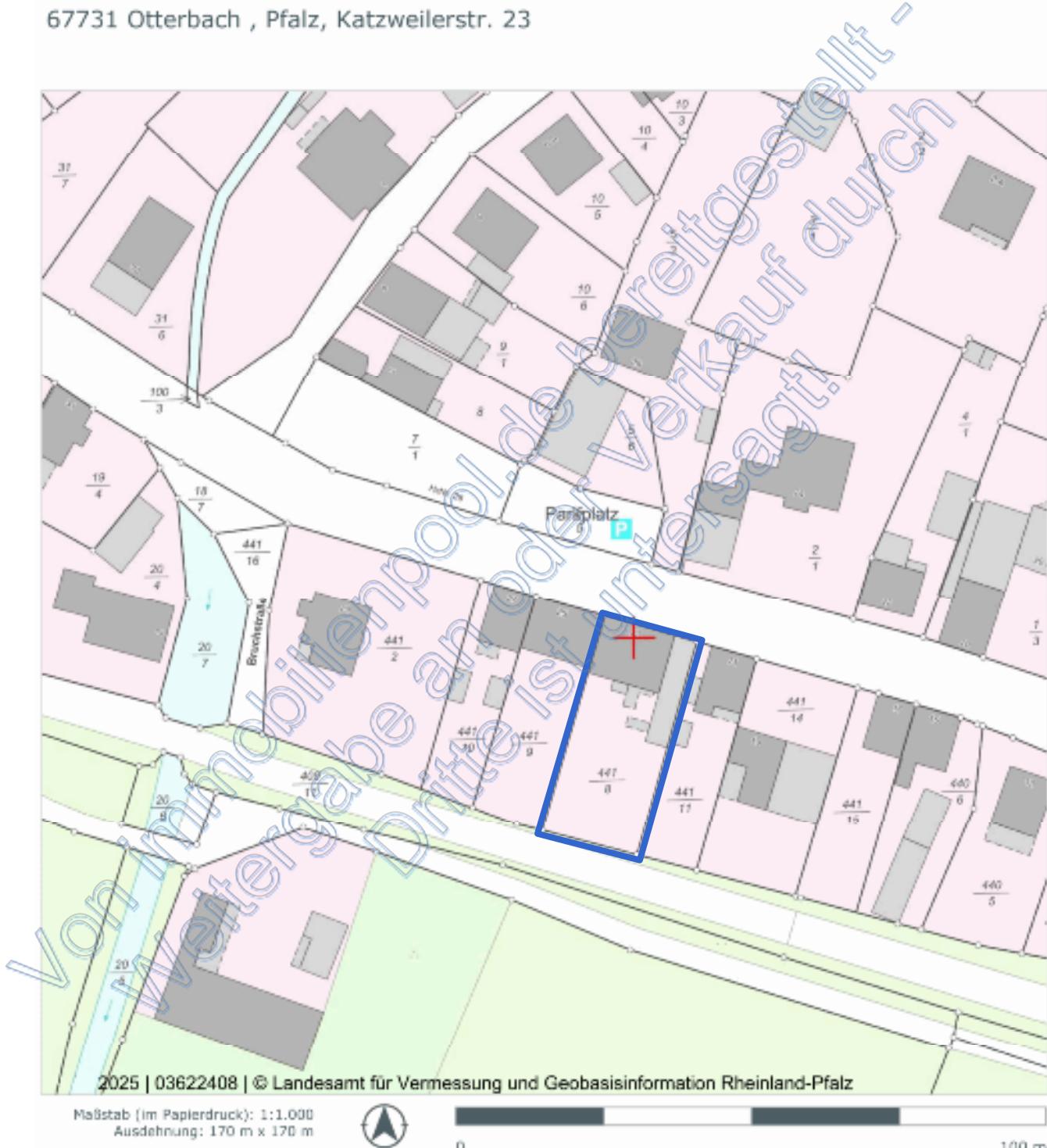
### **WOLFGANG CRIMMANN:**

Der Beleihungswert, Sep. 2016, 4. Auflage Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp, Band 55)

**ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : ≈ 1.000  
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.**

**Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz**

67731 Otterbach , Pfalz, Katzweilerstr. 23



2025 | 03622408 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

**Datenquelle**

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: August 2025

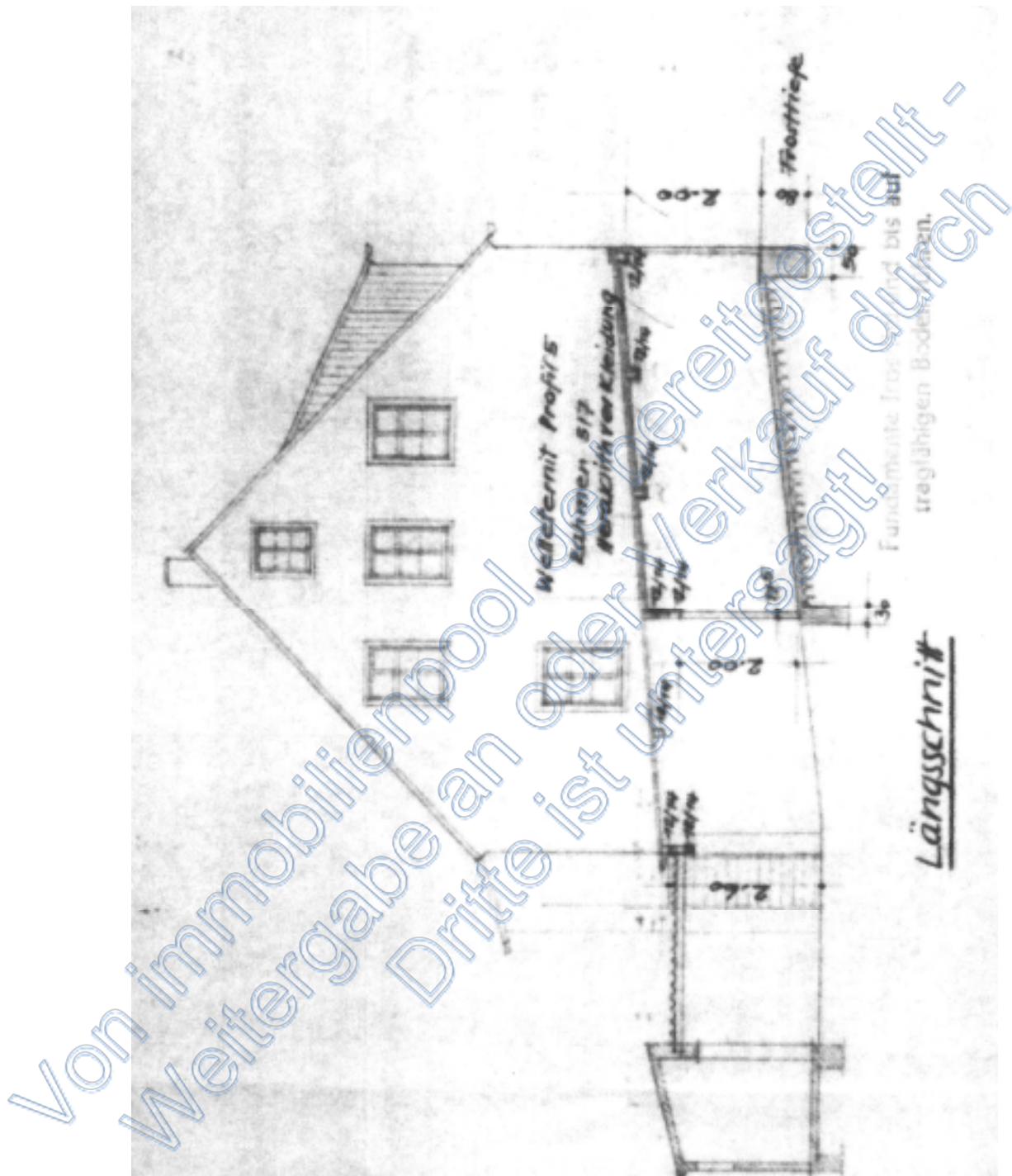
QUELLE: LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ

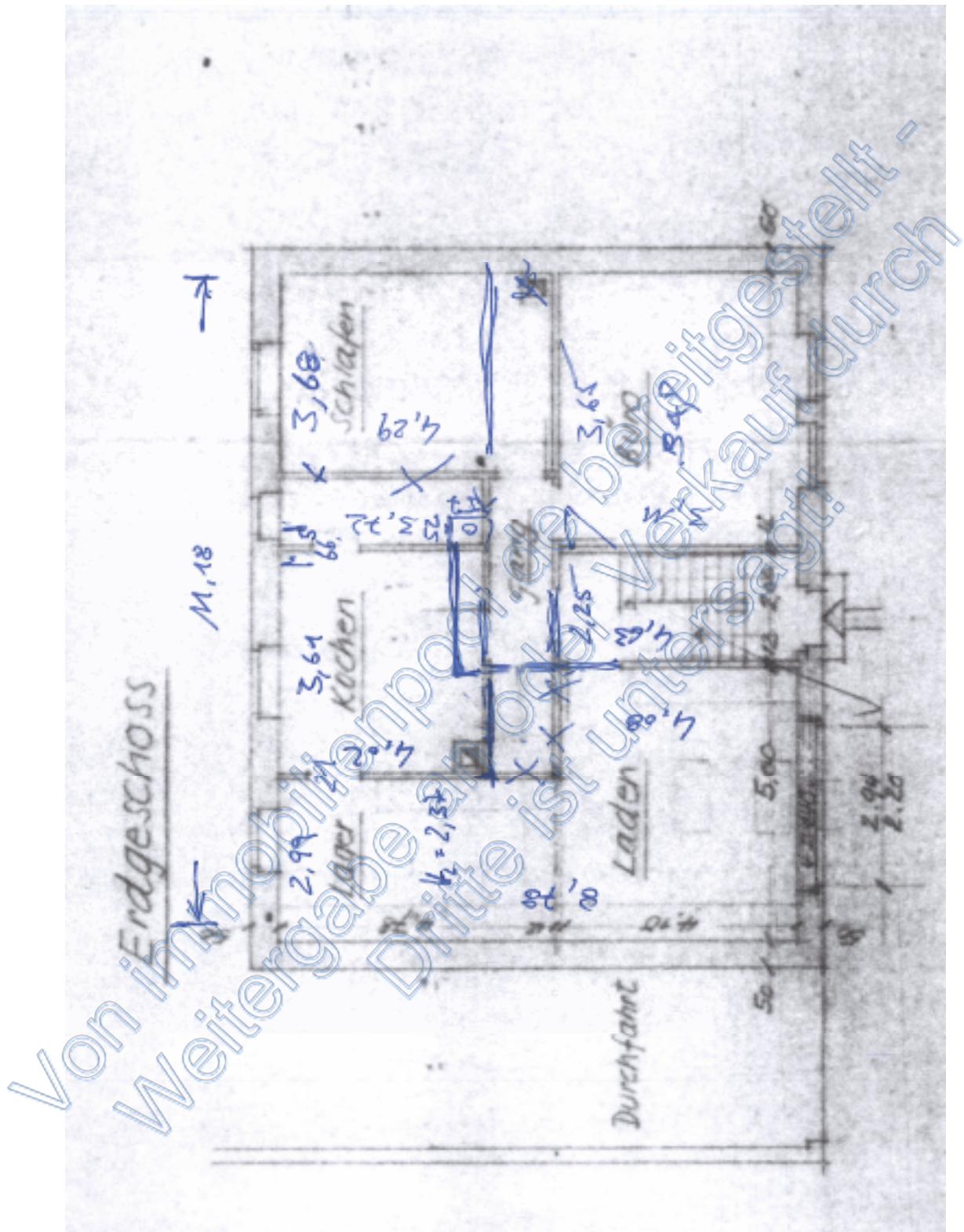
[HTTP://WWW.VERMKV.RLP.DE](http://WWW.VERMKV.RLP.DE)

**ANLAGE 6: BODENRICHTWERTKARTE**  
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

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

**ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN**





### GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100