

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!**

Heike Schultz

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Hochschule Kaiserslautern zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung (un)beauter Grundstücke, Mieten und Pachten
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024, geprüfte ImmoMediatorin

Heike Schultz Dipl.-Ing. (FH) Pfälzer Ring 32 66987 Thaleischweiler

Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstr. 22-26

66953 Pirmasens

AMTSGERICHT PIRMASENS	
Eing. 04. Dez. 2024	Pfälzer Ring 32 66987 Thaleischweiler-Fröschen Telefon: 0172-68 678 29 E-Mail: heike.schultz@gmx.net
Anl. Abschr. Akt. KM EUR	Datum: 30.11.2024 AZ.: 3 K 37/2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
**Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in
66999 Hinterweidenthal, Hauptstr. 41**



im Zwangsversteigerungsverfahren

Name bekannt

- betreibender Gläubiger -

gegen

Name bekannt

- Schuldner -

Az. des Gerichts

3 K 37/24

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage in 66999 Hinterweidenthal, Hauptstr. 41 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 mit rd.

105.000 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 1/21

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Eckdaten des Bewertungsobjekts	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage.....	6
3.1.1	Großräumige Lage.....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.5.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1	Grundstücksdaten.....	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.3	Bodenwertermittlung.....	16
5.4	Sachwertermittlung	19
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
5.4.3	Sachwertberechnung.....	23
5.5	Ertragswertermittlung.....	33
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	34
5.5.3	Ertragswertberechnung	36
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	37
5.6	Verkehrswert	39
5.6.1	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	40
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	41
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	42
6.3	Verwendete fachspezifische Software	42

1 Eckdaten des Bewertungsobjekts

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, lt. Bestandsplänen nicht ausgebautes Krüppelwalmdach, nicht unterkellert mit angebaute Einzelgarage und separat stehender Doppelgarage
Objektadresse:	Hauptstr. 41, 66999 Hinterweidenthal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hinterweidenthal, Blatt 1782, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hinterweidenthal, Flurstück 25/2, lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS) 1.045 m ²
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	Erdgeschoss: nicht besichtigt, lt. vorliegenden Bestandsplänen 3 Zimmer, Durchgang, Bad/WC (Anbau) sowie Kellerraum und Lager (Anbau) Obergeschoss: nicht besichtigt, lt. vorliegenden Bestandsplänen Flur, 2 Zimmer, Küche, Essen und Balkon/Flachdachterrasse Dachgeschoss: nicht besichtigt, lt. vorliegenden Bestandsplänen nicht ausgebaut
Wohnfläche:	Wohnfläche ca. 150 m ² Die Wohnflächenberechnung wurde an Hand der vorliegenden Unterlagen mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist von außen erkennbar durchschnittlich, augenscheinlich wurden tlw. Fenster im EG und OG erneuert. Ob und in wieweit weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und/oder Bauschäden/Baumängel vorliegen, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Von der Straße sind augenscheinlich keine wesentlichen Schäden erkennbar. Soweit von außen erkennbar entspricht das Gebäude bezüglich des energetischen Verhaltens nicht den Anforderungen, wie sie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) fordert. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, lt. Bestandsplänen nicht ausgebautes Krüppelwalmdach, nicht unterkellert mit angebauter Einzelgarage und separat stehender Doppelgarage
Objektadresse:	Hauptstr. 41, 66999 Hinterweidenthal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hinterweidenthal, Blatt 1782, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hinterweidenthal, Flurstück 25/2, lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS) 1.045 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Pirmasens vom 01.10.2024 (Posteingang am 04.10.2024)
Wertermittlungstichtag:	25.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.10.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 25.10.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 04.10.2024 eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte nur von der Biebermühler Straße besichtigt werden. Hinweis: Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Aufgrund des Zustands von außen kann nicht beurteilt werden, ob Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Name bekannt

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.10.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarte vom 08.11.2024
- Bodenrichtwertkarte vom 08.11.2024
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation vom 15.10.2024
- Auskunft zu Gebühren und Abgaben vom 15.10.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.10.2024
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus der Bauakte
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Planunterlagen zum Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Bauantrag vom 10.10.1990, Architekt Dahn und der Bauantrag zum Umbau des Wohnhauses und Ausbau des DG, Stand Mai 2018, Architekt Bad Bergzabern, standen zur Verfügung. Der Bauantrag vom Mai 2018 wurde lt. vorliegendem Schreiben der Kreisverwaltung Südwestpfalz vom 30.10.2018 vom Eigentümer zurückgezogen. Für diese Wertermittlung wurden daher die Bestandspläne als Grundlage für die Berechnung der Wohnflächen zugrunde gelegt und mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Die angegebenen Maße und Flächen sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen oder sonstige Verwendung. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Verkehrswertermittlung bestimmt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Südwestpfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Hinterweidenthal, (ca. 1.536 Einwohner), Stand: 31.12.2023 Basis Zensus 2011 (Quelle: Statistisches Bundesamt)
Wirtschafts- und Branchenstruktur:	<p>Am nördlichen Rand des Wasgaus gelegener staatlich anerkannter Erholungsort und Ausgangspunkt für Wanderungen im Naturpark Pfälzerwald oder Radtouren entlang der Wieslauter bis nach Wissembourg im Elsass. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kita und Grundschule, Arzt, Seniorenheim und verschiedene Dienstleistungen (u.a. Bank, Frisör...) sowie Gastronomie (u.a. Café, Brauhaus) sind im Ort vorhanden. Die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturen, die im Ort nicht geleistet werden, sind im ca. 15 km entfernten Mittelzentrum Pirmasens vorhanden. Neben der Grundversorgung umfasst das Angebot des Mittelzentrums den periodischen Bedarf, insbesondere an Fachärzten, kulturellen Angeboten, weiterführenden Schulen/Gymnasien u.a., eher verhaltene Entwicklungs- und Wachstumstendenzen, tendenziell strukturschwache Region</p> <p>Arbeitslosenquote, Stand September 2024: Landkreis Südwestpfalz: 4,6 %, Landes-Ø: 5,3 %, Bundes-Ø: 6,0 %, Kaufkraftindex (Ø = 100, Stand 2024): Landkreis Südwestpfalz: 96,2 (entsprechend rd. 26.891 € pro Kopf)</p>
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pirmasens (ca. 15 km) Zweibrücken (ca. 37,2 km entfernt) Landa/Pfalz (ca. 33,5 km) Kaiserslautern (ca. 47,8 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 142 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 427/ B 10</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 62 / BAB A 8</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bahnhof Hinterweidenthal (ca. 750 m)</p>

Flughafen:

Verkehrslandeplatz Pirmasens Pottschütthöhe mit einem
Luftlandeplatz (ca. 26,4 km entfernt),
Saarbrücken (ca. 67,1 km entfernt),
Karlsruhe/Baden-Baden (ca. 78 km entfernt)
Frankfurt (ca. 153 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

in Ortsmitte gelegen,
Kita fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten für den
täglichen Bedarf (lediglich Bäckerei und Gemüsehändler),
Grundschule, Arzt, Bank, Seniorenheim, Café und Gastro-
nomie sind im Ort vorhanden, weitere Einkaufsmöglichkei-
ten, weiterführende Schulen/Gymnasien, Fachärzte, Kran-
kenhaus, Dienstleistungen aller Art... sind im ca. 15 km
entfernten Pirmasens vorhanden,
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
Entfernung,
Verwaltung (Verbandsgemeinde Hauenstein) ca. 10,8 km
entfernt,
Kreisverwaltung Südwestpfalz in ca. 14 km Entfernung

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

Wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen,
überwiegend aufgelockerte, II-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Am Ortstermin typische Immissionen durch Durchgangs-
verkehr, an Wochenenden ist tlw. mit erheblichem Durch-
gangsverkehr der B 427 zu rechnen

Topografie:

Tallage, annähernd ebenes, nach Norden ansteigendes
Grundstück, Garten mit Nordausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 27 m

mittlere Tiefe:
ca. 40 m

Grundstücksgröße:
1.045 m²

Bemerkung:

annähernd rechteckige, nach Osten leicht unregelmäßige
Grundstücksform,

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße/ Durchgangsstraße (30er Zone, Lärmschutz) klassifizierte Straße (Bundesstraße) 427, Straße mit zeitweise regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinpflaster, keine Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versor- gung, Kanalanschluss, Telefonanschluss in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge- meinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, Bauwischgarage, tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit au- genscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsicht- lich "Altlasten" liegen lt. telefonischer Auskunft der der Ver- bandsgemeinde Hauenstein Herr [] Fachbereich II - Bauen- am 15.10.2024 nicht vor. Es sind keine registrierten Altablagerungen, Abfalldeponien und aufgrund der aktuel- len Nutzung/Vornutzung keine sonstigen Altlasten be- kannt, Untersuchungen hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor. Allerdings wird das Altlastkataster bei der Struk- tur- und Genehmigungsbehörde geführt. Im Bedarfsfall sollte ggf. bei der SGD nochmals nachgefragt werden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge- flossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersu- chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun- gen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 01.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hauenstein, Blatt 1782 folgende Eintragung: lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk..., eingetragen am 23.07.2024
Herschvermerke:	keine

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind soweit bekannt nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.10.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis Stand 18.10.2024 enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß Liste der Kulturdenkmäler in Hinterweidenthal (Stand: 31. August 2023) ist das Objekt als Einzeldenkmal gelistet. Fachwerkhaus, teilweise massiv, Krüppelwalm-dach, bezeichnet 1707. Lt. vorliegender bauaufsichtlich geprüfter Baugenehmigung waren Veränderungen am Gebäude gestattet. Bei der Besichtigung damals wurde mit Dr. /Denkmalschutzamt Mainz vereinbart, dass nur die Ostfassade sowie die Dachneigung und Dachform erhaltenswert seien. In wieweit und in welchem Umfang Veränderungen heute genehmigungsfähig wären, wäre vorab durch die zuständigen Behörden zu klären.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Fläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Hauenstein Frau Fachbereich II -Bauen- am 15.10.2024 ist den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche zur umgebenden Bebauung wurden jedoch nicht festgestellt.

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

3.5.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsobjekt ist lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Hauenstein Frau Fachbereich V -Finanzen- am 15.10.2024 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Für laufende Entgelte (u.a. Gebührenbescheide Wasser/Kanal, wiederkehrende Beiträge Verkehrsanlagen..., Säumniszuschläge, Mahngebühren...) ist ein offener Betrag von insgesamt 7.540,17 € vorhanden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch eingeholt.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem II-geschossigen Einfamilienwohnhaus bebaut.

Soweit von der Hauptstraße erkennbar befinden sich auf dem Grundstück eine angebaute Einzelgarage und eine separat stehende Doppelgarage.

Das Objekt ist soweit bekannt seit längerem leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, lt. Bestandsplänen nicht ausgebautes Krüppelwalmdach, nicht unterkellert mit angebaute Einzelgarage und separat stehender Doppelgarage
Baujahr:	1707 (gemäß Eintrag in der Liste der Kulturdenkmäler von Hinterweidenthal)
Modernisierung:	von außen erkennbar tlw. Einbau neuer Fenster im EG und OG. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage darüber, ob und in wieweit Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und/oder Bauschäden/Baumängel vorliegen. Das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung wurde durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Generell muss darauf hingewiesen werden, dass Gebäude dieses Baujahres ohne entsprechende Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht den heutigen Anforderungen, wie sie das Gesetz zur Einsparung von Energie und

zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) fordert, entsprechen. Dies ist bei der Durchführung baulicher Veränderungen an Gebäude oder Heizungsanlage zu berücksichtigen.

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
Außenansicht:	im EG verputzt und gestrichen, die Ausfachungen des Fachwerks verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

nicht besichtigt, lt. vorliegenden Bestandsplänen 3 Zimmer, Durchgang, Bad/WC (Anbau) sowie Kellerraum und Lager (Anbau)

Obergeschoss:

nicht besichtigt, lt. vorliegenden Bestandsplänen Flur, 2 Zimmer, Küche, Essen und Balkon/Flachdachterrasse

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

Konstruktionsart:	im EG massiv, darüber Holzfachwerk mit Ausfachung
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk (Sandsteinmauerwerk)
Umfassungswände:	im EG einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, darüber Holzfachwerk mit Ausfachung
Innenwände:	nicht besichtigt, soweit bekannt tragende Innenwände: Mauerwerk nicht besichtigt, soweit bekannt nichttragende Innenwände: Mauerwerk
Geschossdecken:	nicht besichtigt, vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	Hauseingangstreppe: Waschbetontreppe, einfacher Handlauf aus Metall Geschosstreppe: nicht besichtigt
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangsbereich vernachlässigt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel, Dämmstandard nicht bekannt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht besichtigt, soweit bekannt zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nicht besichtigt, soweit bekannt Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht besichtigt
Heizung:	nicht besichtigt
Lüftung:	nicht besichtigt, soweit bekannt keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht besichtigt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten konnten nicht besichtigt werden.

4.2.5.2 Einfamilienwohnhaus

Bodenbeläge:	nicht besichtigt
Wandbekleidungen:	nicht besichtigt
Deckenbekleidungen:	nicht besichtigt
Fenster:	soweit von der Straße aus erkennbar tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. auch Holzfenster mit Einfachverglasung, Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Vor der Straße aus nicht erkennbar
	<u>Zimmertüren:</u> nicht besichtigt

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus in **66999 Hinterweidenthal, Hauptstr. 41** zum Wertermittlungsstichtag **25.10.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hinterweidenthal	1782	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hinterweidenthal	25/2	1.045 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) **75,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.045 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.10.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	1.045	× 0,90	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 67,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 67,50 €/m ²	
Fläche	× 1.045 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 70.537,50 € <u>rd. 70.500,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 insgesamt 70.500,00 €.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks (700 m²) auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks (1.045) erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.045,00	0,79
Vergleichsobjekt	700,00	0,88

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,90

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Einzelgarage	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	759,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	308,00 m ²	16,00 m ²	42,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	233.772,00 €	7.760,00 €	20.370,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	430.140,48 €	14.278,40 €	37.480,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	430.140,48 €	14.278,40 €	37.480,80 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	8 Jahre	17 Jahre
• prozentual		62,50 %	86,67 %	71,67 %
• Faktor	x	0,375	0,1333	0,2833
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	161.302,68 €	1.903,31 €	10.618,31 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	9.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	170.302,68 €	1.903,31 €	10.618,31 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		182.824,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.141,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	191.965,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	262.465,51 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	249.342,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	144.141,21 €
Sachwert	=	105.201,02 €
	rd.	105.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	11,5 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	11,5	71,30
2	690,00	11,5	79,35
3	790,00	77,0	608,30
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			758,95
gewogener Standard =			2,7

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 758,95 €/m² BGF
rd. 759,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Garage (Einzelgarage Baujahr geschätzt 1970)**

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Garage (Doppelgarage Baujahr 1981)****Ermittlung des Gebäudestandards:**

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 485,00 €/m² BGFrd. 485,00 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Anbau Lager	2.500,00 €
Anbau Bad/WC	2.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	2.500,00 €
Balkon/Flachdachterrasse	2.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (182.824,30 €) u.a. Haus- und Grundstücksanschlüsse, tlw. befestigte Hoffläche, einfache Gartenanlage und Einfriedung	9.141,21 €
Summe	9.141,21 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Modellkonform zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 beträgt demnach die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1707 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3	0,0	3,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	2	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	3	0,0	2,0	
wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	0,0	1,0	
Summe		0,0	13,0	

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1707 = 317 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 317 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage (Einzelgarage)

Das (gemäß sachverständiger Einschätzung) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 54 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage (Doppelgarage)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1981 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1981 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 43 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Basierend auf der Grundlage des Sachwertmodells gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 erfolgt die Alterswertminderung des Gebäudes systemkonform nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 für mit Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehend als auch als Doppelhaushälfte/Reihenendhaus) bebaute Grundstücke im Marktsegment 2 (Zuordnung für Gemarkung Hinterweidenthal) mit einem Bodenwertniveau 40 €/m² bis 130 €/m², im Durchschnitt 75 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 275.000 € ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,05, hier interpoliert bei rd. 1,062. Im Juli 2023 hat der Obere Gutachterausschuss eine Zwischenauswertung zur aktuellen Marktentwicklung für Sachwertfaktoren veröffentlicht, im Marktsegment 1-2 sind bei einem vorläufigen Sachwert von 175.000 € ein zusätzlicher Abschlag von -0,05 zum Sachwertfaktor zu beachten. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bodenwertniveaus, dem vorläufigen Sachwert und sonstigen Objekteigenschaften (u.a. nicht komplett freistehend, tlw. einseitig angebaut) sowie der aktuellen Lage am Markt (u.a. steigende Bauzinsen und Material- und Handwerkerkosten, Inflation...) wurde ein Faktor von 0,95 als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertefflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisie-

rungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	150,00		6,00	900,00	10.800,00
Einzelgarage	2	Garage		1,00	-	35,00	420,00
Doppelgarage	1	Garage		1,00	-	70,00	840,00
Summe			150,00	2,00		1.005,00	12.060,00

Das Objekt ist soweit bekannt leerstehend.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Den o.g. Erlösen sind die Investition der unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen ermittelten Summe und die Ausführung der Renovierung bzw. Modernisierung unterstellt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.060,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.782,80 €
jährlicher Reinertrag	= 9.277,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 70.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.410,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.867,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,396
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 176.193,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 70.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 246.693,81 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 246.693,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 144.141,21 €
Ertragswert	= 102.552,60 €
	rd. 103.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gemäß den Auswertungen des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 liegt der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (eigengenutzt, für Wohnungsgrößen von 150 m²) bei einer relativen Restnutzungsdauer von 40% (niedrigster Wert im Marktsegment 2) bei 2,1%, hier interpoliert bei rd. 2,090. Im Juli 2023 hat der Obere Gutachterausschuss eine Zwischenauswertung zur aktuellen Marktentwicklung für Liegenschaftszins-

sätze veröffentlicht. Im Marktsegment 1-3 sind gegenüber den Auswertungen des Landesgrundstücksmarktberichts 2023 keine Zu- oder Abschläge zu den dort ausgewerteten Liegenschaftszinssätzen zu beachten. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, vorhandenen Bodenwertniveaus/Marktsegments und sonstigen Objekteigenschaften wird der ermittelte Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0% als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen <ul style="list-style-type: none"> • Dacheindeckung und Dachdämmung erforderlich • Einbau von isolierverglasten Fenstern erforderlich • Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich • Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung erforderlich • Bädern/WC's etc. zu modernisieren • tlw. Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren • tlw. Grundrissgestaltung wesentlich zu ändern und zu verbessern 	-135.000,00 €
Weitere Besonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung: -5,00 % von 182.824,30 € 	-9.141,22 €
Summe	-144.141,21 €

5.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **105.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **103.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66999 Hinterweidenthal, Hauptstr. 41

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hinterweidenthal	1782	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hinterweidenthal	25/2	1.045 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 mit rd.

105.000 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro



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

Thaleischweiler-Fröschen, den 30.11.2024

5.6.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121), zuletzt geändert durch Nr. 1 Abs. 1 ErtragswertRL vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256) m.W.v. 01.01.2021

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), geändert die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WoFIV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter/Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [6] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9., unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling, Bundesanzeiger Verlag GmbH Köln, Erscheinungsdatum 30.12.2019
- [7] Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl).
- [8] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Band 1: Altbau Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage 2020

6.3 Verwendete fachspezifische Software

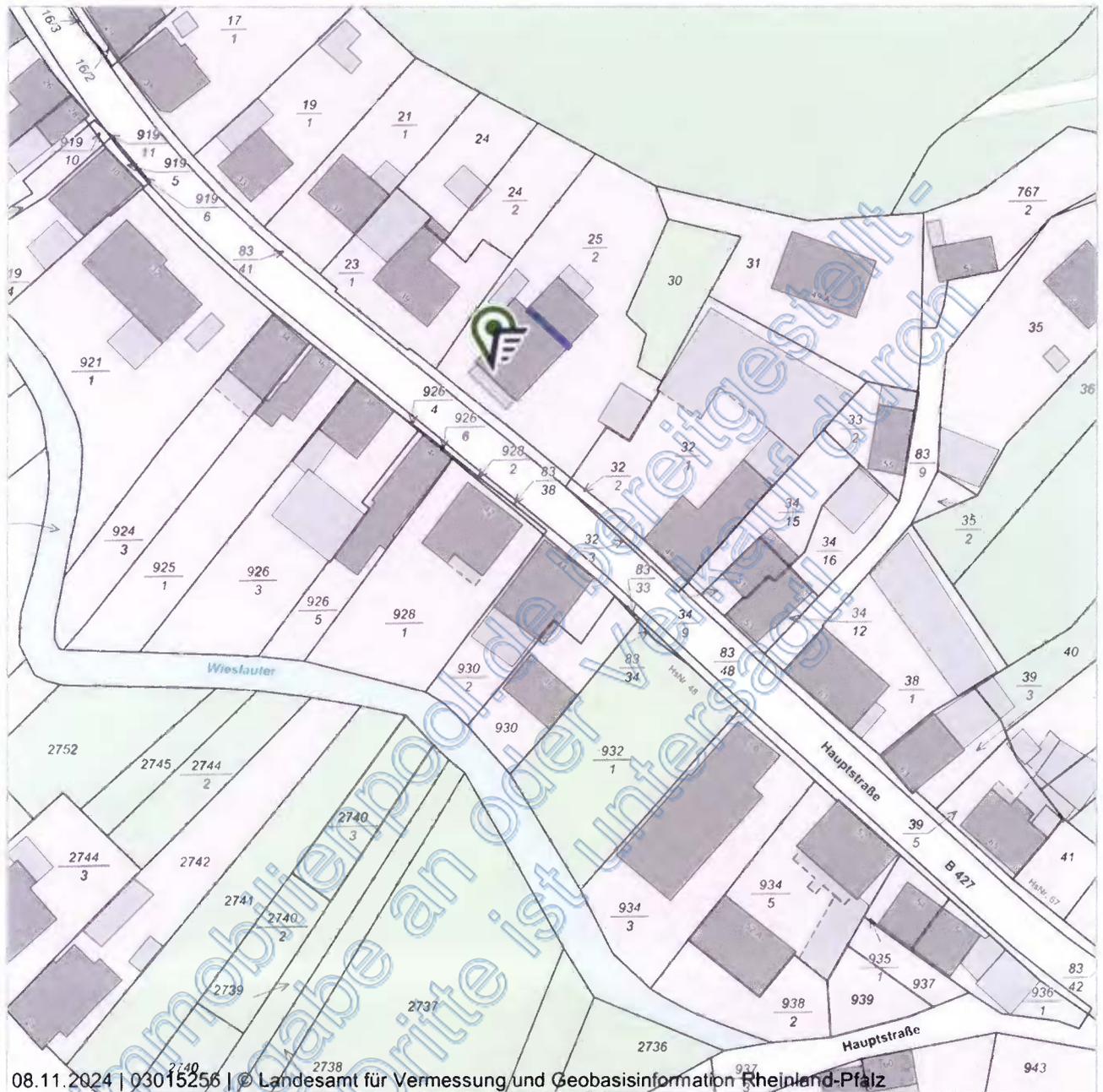
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.11.2024) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte, zur Maßentnahme nicht geeignet
- Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 3: Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz
- Anlage 5: Berechnung der BGF und Wohnflächen
- Anlage 6: Fotos

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

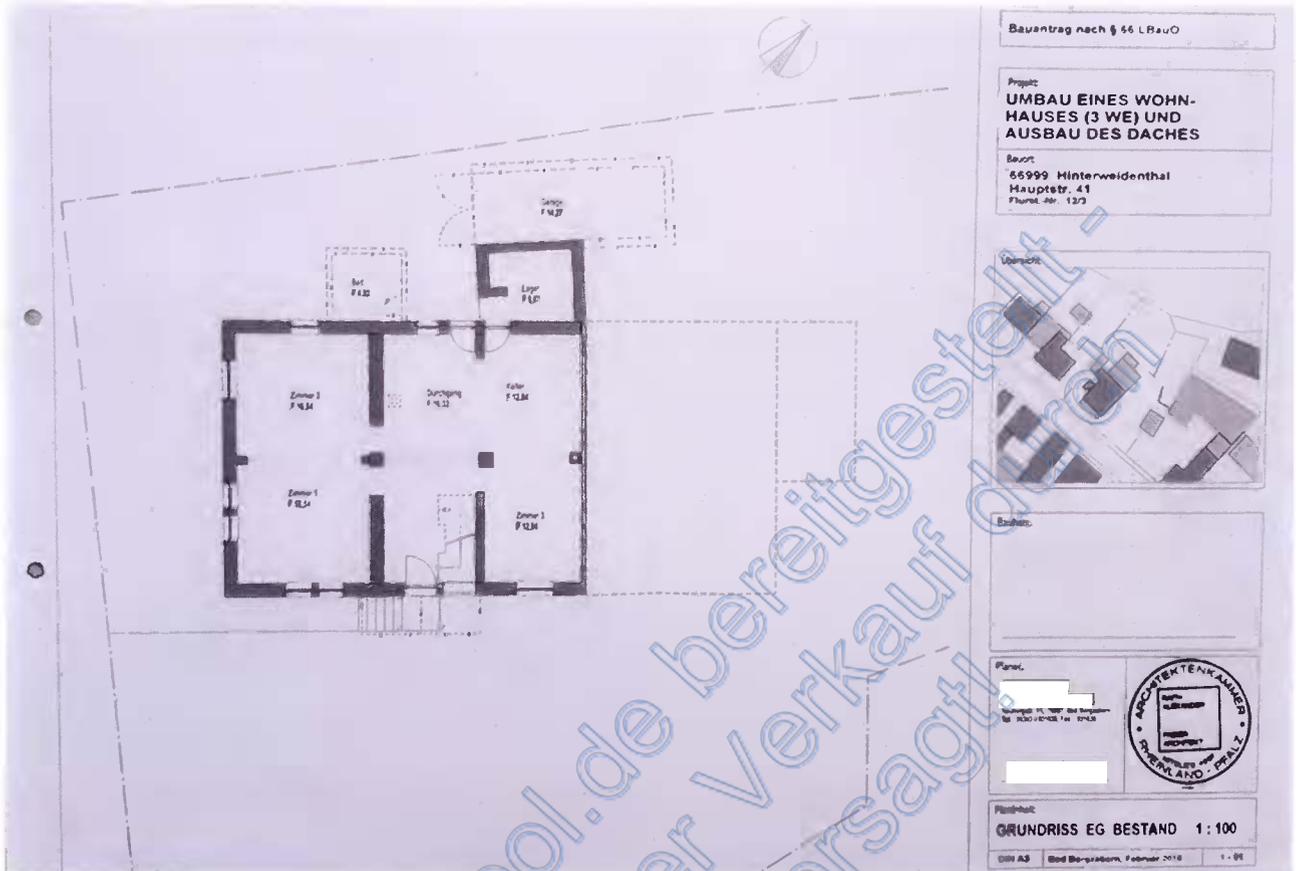
Anlage 1



Hinweis: Lt. vorliegenden Bestandsplänen vom Mai 2018 und lt. Luftbild ist lediglich der vordere Teil des Wohngebäudes vorhanden (bis zur blauen Linie), der dahinter liegende Teil war vermutlich geplant, wurde jedoch nicht umgesetzt.

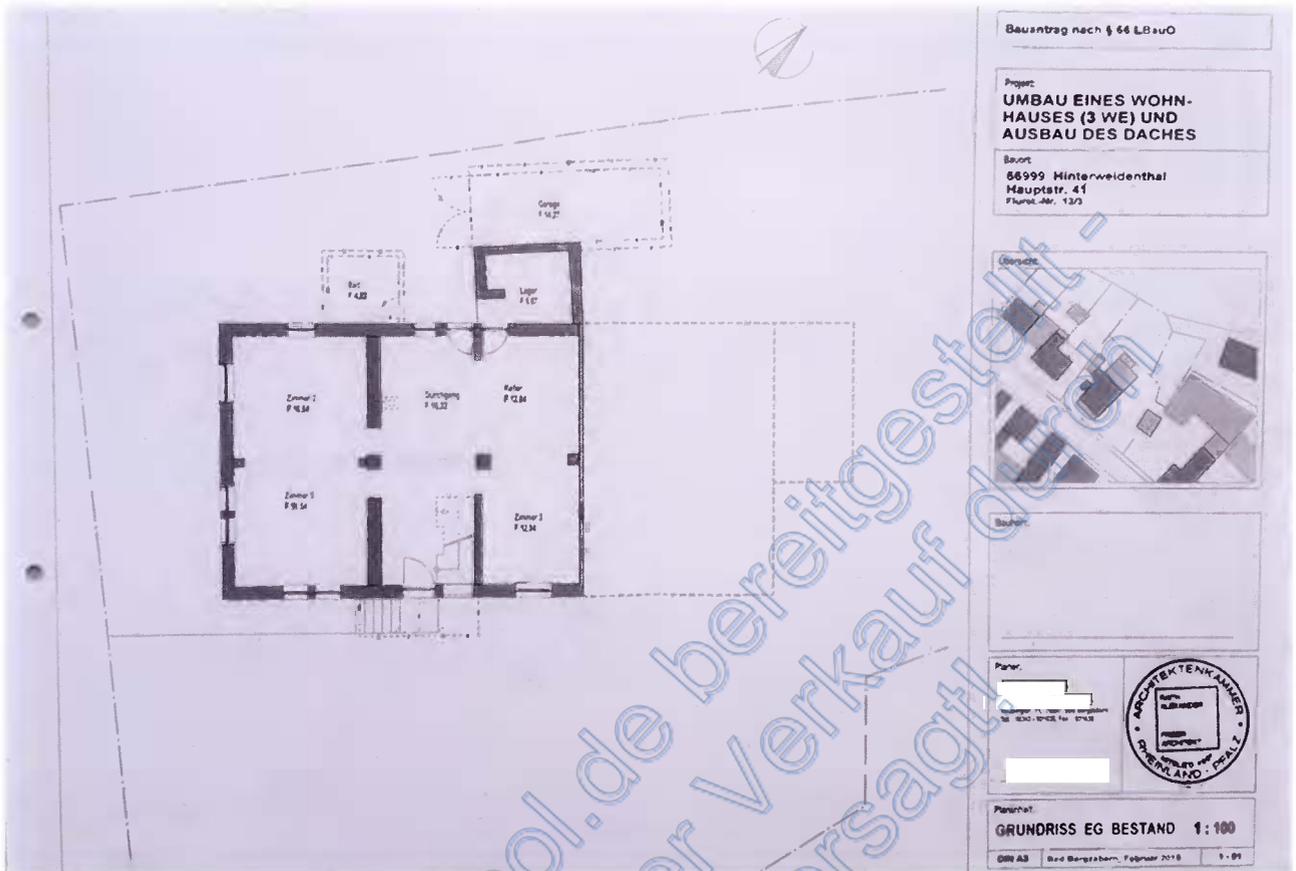
Auszug Liegenschaftskarte 1:1000, on-geo Transaktion Nr. 03015256 vom 08.11.2024, zur Maßentnahme nicht geeignet

Anlage 3



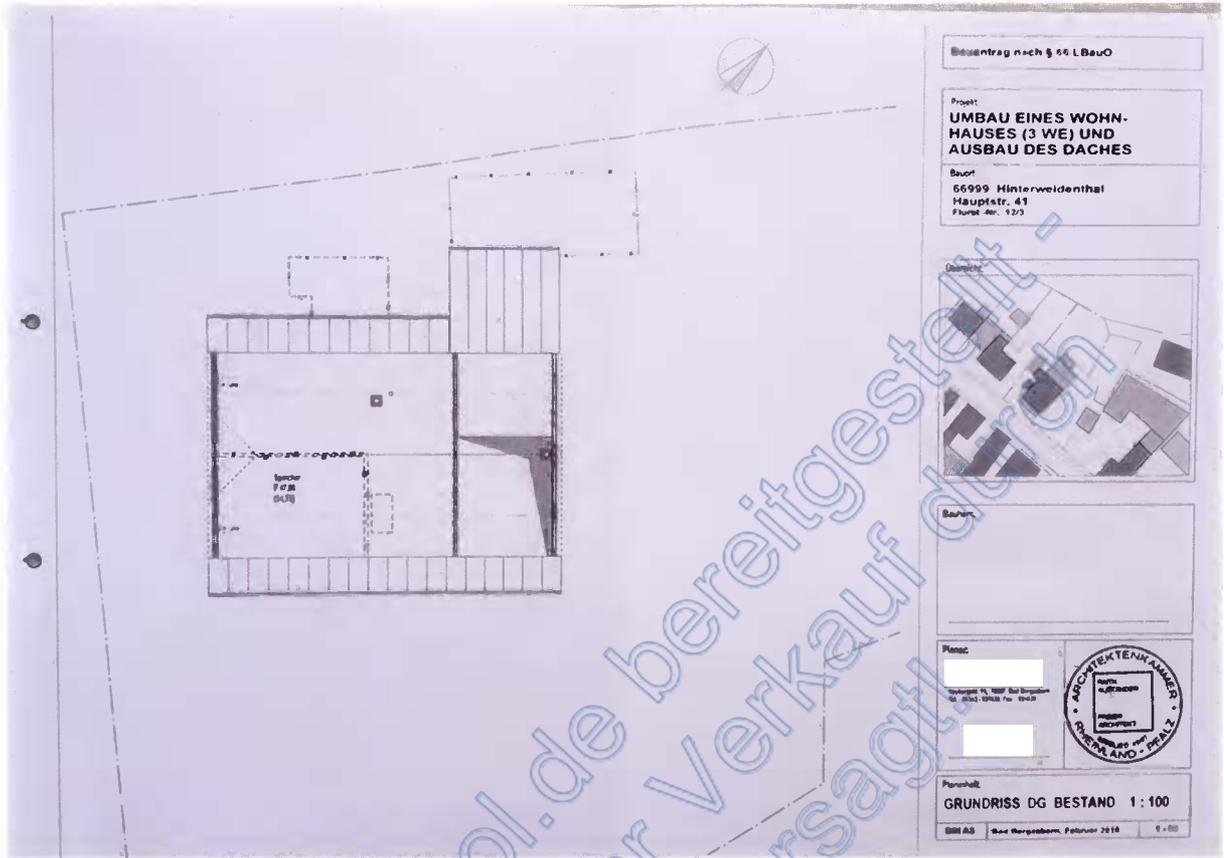
Bestandsplan Grundriss EG und OG aus dem Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Ausbau des DG, Architekt [] [] Bad Bergzabern, Stand Februar 2018, zur Maßentnahme nicht geeignet

Anlage 3



Bestandsplan Grundriss EG und OG aus dem Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Ausbau des DG, Architekt [redacted] Bad Bergzabern, Stand Februar 2018, zur Maßentnahme nicht geeignet

Anlage 3



Bauantrag nach § 66 LBauO

Projekt:
**UMBAU EINES WOHN-
HAUSES (3 WE) UND
AUSBAU DES DACHES**

Bauort:
66999 Hinterweidenthal
Hauptstr. 41
Flurst.-Nr. 123

Übersicht:

Baujahr:

Planer:

Bad Bergzabern, Februar 2018 1:100

080 A3 Bad Bergzabern, Februar 2018 1:100



Bauantrag nach § 66 LBauO

Projekt:
**UMBAU EINES WOHN-
HAUSES (3 WE) UND
AUSBAU DES DACHES**

Bauort:
66999 Hinterweidenthal
Hauptstr. 41
Flurst.-Nr. 123

Übersicht:

Baujahr:

Planer:

Bad Bergzabern, März 2018 1:100

080 A3 Bad Bergzabern, März 2018 1:100

Bestandsplan Grundriss DG und Schnitt aus dem Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Ausbau des DG, Architekt [] [] Bad Bergzabern, Stand Februar 2018, zur Maßentnahme nicht geeignet.

Anlage 3



Bestandsplan Ansicht Süd und Ansicht Nord aus dem Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Ausbau des DG, Architekt [redacted] | Bad Bergzabern, Stand Februar 2018, zur Maßentnahme nicht geeignet

Anlage 4



Auskunft Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, Stichtag: 01.01.2024, on-geo Transaktion Nr. 03015256 vom 08.11.2024

Anlage 5

Berechnung der Wohnflächen und der Bruttogrundfläche auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen**Wohnfläche**

EG	ca.				
Zimmer 1	15,04	1,00	1,00	15,04	
Zimmer 2	15,54	1,00	1,00	15,54	
Zimmer 3	12,94	1,00	1,00	12,94	
Bad/WC	4,32	1,00	1,00	4,32	
Durchgang	16,32	1,00	1,00	16,32	
Keller (keine Wohnfläche)	12,84	1,00	0,00	0,00	
Lager (keine Wohnfläche)	5,57	1,00	0,00	0,00	
			gerundet	64,00	

OG

Flur	4,41	1,00	1,00	4,41	
Zimmer 1	19,76	1,00	1,00	19,76	
Zimmer 2	19,81	1,00	1,00	19,81	
Küche	14,96	1,00	1,00	14,96	
Balkon	25,00	1,00	0,50	12,50	
Essen	11,21	1,00	1,00	11,21	
Bad/WC	3,00	1,00	0,97	2,91	
			gerundet	86,00	

BGF EFH

	ca.	Länge in m	Breite in m	Faktor	BGF in m²
EG-DG	11,62	8,84	3,00	308,16	
			gerundet	308,00	

BGF Anbau Lager Baujahr vermutlich 1707

EG-OG	ca.	3,58	2,65	2,00	18,97
				gerundet	19,00

BGF Anbau Bad/WC Baujahr 1970

EG-OG	ca.	2,50	2,50	2,00	12,50
				gerundet	13,00

BGF Einzelgarage Baujahr geschätzt 1970

EG	ca.	6,50	2,50	1,00	16,25
				gerundet	16,00

BGF Doppelgarage Baujahr 1981

EG	ca.	6,99	5,99	1,00	41,87
				gerundet	42,00

* Planunterlagen aus dem zurückgezogenen Bauantrag, Architekt Bad Bergzabern, Stand Mai 2018, bauaufsichtlich nicht geprüft lagen vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist nicht bekannt, in wie weit die Grundrisse vor Ort mit den vorliegenden Plänen übereinstimmen. Die Wohnfläche wurde anhand der Grundrisse mit der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit ermittelt. Das Ergebnis ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anlage 6



Blick nach Südosten in die Hauptstraße (B 427) als 30er Zone (Lärmschutz)

Blick von der Hauptstraße auf das Wohngebäude



Blick von der Hauptstraße auf die seitlichen Anbauten des Wohngebäudes



Blick von der Hauptstraße auf den Hauseingangsbereich des Wohngebäudes

Anlage 6



Blick von der Hauptstraße auf das Wohngebäude

Blick nach Nordwesten in die Hauptstraße (B 427)
als 30er Zone (Lärmschutz)

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

Anlage 6



Blick von der Hauptstraße auf das Wohngebäude



Blick von der Hauptstraße auf das Wohngebäude



Blick von der Hauptstraße auf die Stellplatzfläche

Anlage 6



Blick nach Nordwesten in die Hauptstraße (B 427) als 30er Zone (Lärmschutz)



Blick nach Nordwesten in die Hauptstraße (B 427) als 30er Zone (Lärmschutz)