

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)bebauter Grundstücke, Mieten und Pachten
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024, geprüfte ImmoMediatorin

Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstr. 22-26

66953 Pirmasens

Pfälzer Ring 32
66987 Thaleischweiler-Fröschchen
Telefon: 0172-68 678 29
E-Mail: heike.schultz@gmx.net
Datum: 18.11.2023
Az.: 3 K 38/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 66954 Pirmasens, Am Gottelsberg 2



im Zwangsversteigerungsverfahren

Name bekannt

- Gläubigerin -

gegen

Name bekannt

- Schuldnerin -

Az. des Gerichts

3 K 38/23

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66954 Pirmasens, Am Gottelsberg 2 wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 mit rd.

1,00 €

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in vier 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.	7
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulisten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3.8	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	18
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
5.4.3	Sachwertberechnung	22
5.5	Ertragswertermittlung	31
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.5.3	Ertragswertberechnung	34
5.6.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
6.3	Verwendete fachspezifische Software	41
7	Verzeichnis der Anlagen.....	42

1 Eckdaten des Bewertungsobjekts

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, eingeschossig, teilunterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, freistehend
Objektadresse:	Am Gottelsberg 2, 66954 Pirmasens
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pirmasens, Blatt 13879, Ifd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Pirmasens, Flurstück 3593/7 (2.616 m ²), lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz (LANIS) 2.616 m ²
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	lt. ehemaligem Eigentümer Teilunterkellerung: nicht besichtigt, keine Planunterlagen vorhanden Erdgeschoss: nicht besichtigt, keine Planunterlagen vorhanden
Wohnfläche:	Wohnfläche ca. 89 m ² Pläne lagen nicht vor, die Wohnflächenberechnung wurde an Hand der vorliegenden Unterlagen auf Grundlage der Bruttogeschossfläche (BGF) überschlägig mit Hilfe von Nutzflächenfaktoren (NFF) nach Vogels mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist von außen erkennbar stark renovierungsbedürftig, ob und in wieweit Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und/oder Bauschäden/Bau-mängel vorliegen, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Soweit von außen erkennbar entspricht das Gebäude bezüglich des energetischen Verhaltens nicht den Anforderungen, wie sie die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/DIN 18599 sowie Verschärfung der EnEV 2016) fordert. Das Gebäude befindet sich im Außenbereich, bauaufsichtlich genehmigte Planunterlagen liegen nicht vor, für das Objekt wurden seit 2017 mehrere Bescheide zum Rückbau vorgelegt, veranschlagte Rückbaukosten im Jahr 2019 rd. 90.000 €.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, eingeschossig, teilunterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, freistehend
Objektadresse:	Am Gottelsberg 2, 66954 Pirmasens
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pirmasens, Blatt 13879, Ifd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Pirmasens, Flurstück 3593/7 (2.616 m ²), lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz (LANIS) 2.616 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Pirmasens vom 09.10.2023 (Posteingang am 17.10.2023)
Wertermittlungsstichtag:	07.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.11.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.11.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 17.10.2023 eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Grundstück konnte aufgrund des verwilderten Zustands mit tlw. durch umgefallene Bäume blockiertem Zugang nicht betreten werden, das Gebäude selbst war von der Zuwegung aus kaum erkennbar.
	Hinweis Für die nicht besichtigen 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
Eigentümerin:	Name bekannt

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 11.08.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarte vom 18.11.2023
- Bodenrichtwertkarte vom 18.11.2023
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation vom 08.11.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.10.2023

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 aus der Bauakte standen nicht zur Verfügung, nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Pirmasens konnten keine Planunterlagen ermittelt werden. Die für die Wertermittlung notwendige Wohnflächen und die Bruttogrundfläche wurden auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen 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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1920 errichtetes und 1955 erweitertes Wohngebäude im Außenbereich. Bauaufsichtlich genehmigte Pläne liegen weder für das Ursprungsgebäude von 1920 noch für die Erweiterung von 1955 vor. Gemäß § 35 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es z.B. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient... Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Pirmasens wurde mitgeteilt, dass seit 2017 bereits mehrere Verfügungen zur Beseitigung des nicht genutzten, im Verfall begriffenen Gebäudes an den ehemaligen Eigentümer verschickt wurden. Im Schreiben der Stadtverwaltung Pirmasens vom 07.02.2019 wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Ersatzvornahme für den Abbruch der baulichen Anlagen Kosten von rd. 90.000 € ermittelt wurden. Im Schreiben der Stadtverwaltung Pirmasens vom 19.06.2023 wurde auch die neue Eigentümerin darauf hingewiesen, dass für das Gebäude weiterhin eine bestandskräftige Beseitigungsverfügung besteht.

Das Wohngebäude war nur von einem parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Waldweg erkennbar, über die Zuwegung „Am Gottelsberg“ ist das Gebäude aufgrund des verwilderten Zustands des Grundstücks nicht sichtbar.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	kreisfreie Stadt Pirmasens
Ort und Einwohnerzahl:	Pirmasens (ca. 40.054 Einwohner), Stand: 31.12.2022 Basis Zensus 2011 (Quelle: Statistisches Bundesamt)
Wirtschafts- und Branchenstruktur:	<p>Die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturanboten, mit Angeboten des periodischen Bedarfs wie Fachärzte, Krankenhaus, Kino, kulturelle Angebote, Schwimmbad, weiterführende Schulen und Berufsschulen ist im Mittelzentrum Pirmasens vorhanden, eher verhaltene Entwicklungs- und Wachstumstendenzen</p> <p>Arbeitslosenquote, Stand Oktober 2023: kreisfreie Stadt Pirmasens: 11,5 %, Landes-Ø: 4,9 %, Bundes-Ø: 5,7 %, Kaufkraftindex ($\bar{\varnothing} = 100$, Stand 2023): Kreisfreie Stadt Pirmasens: 84,9 (entsprechend rd. 22.817 € pro Kopf) Einzelhandelszentralitätsindex: 152,7 Einzelhandelsumsatzkennziffer: 135,4 (IHK-Handelskennzahlen der Pfalz 2022)</p>
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kaiserslautern (ca. 37,5 km), Zweibrücken (ca. 24,3 km), Saarbrücken (ca. 63,1 km)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 133 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 270 / B 10</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 62 / BAB A 8</p> <p><u>Bahnhof:</u> Hbf Pirmasens (ca. 2,8 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Verkehrslandeplatz Pirmasens Pottschütthöhe mit einem Luftlandeplatz (ca. 18,9 km entfernt), Saarbrücken (ca. 53,8 km entfernt), Frankfurt/Main (ca. 157 km entfernt)</p>

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am Ortsrand gelegen (Außenbereich), Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Lebensmittel (Discounter, Frischemarkt) in ca. 1,2 km, Kiga, Grundschule in ca. 3,4 km Ärzte, Apotheken, weiterführende Schule/Gymnasien, Banken und weitere Dienstleistungen sind in ca. 2,5 km vorhanden, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, Verwaltung (Stadtverwaltung Pirmasens) ca. 3,4 km entfernt, Kreisverwaltung Südwestpfalz in ca. 4,8 km Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzung, vereinzelt Wohnbebauung
Beeinträchtigungen:	Am Ortstermin keine wesentlichen erkennbar
Topografie:	vom Weg „Am Gottelsberg“ nach Norden und nach Osten zum Einfamilienwohnhaus fallendes Gelände

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> keine
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 52,50 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.616 m ²
	<u>Bemerkung:</u> annähernd rechteckige Grundstücksform, Hanglage

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg, Straße mit wenig land- und forstwirtschaftlichem Verkehr
Straßenausbau:	Wirtschaftsweg, nicht befestigte, tlw. geschotterte Fahrbahn
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Einfamilienwohnhauses, eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen soweit bekannt nicht vor, es handelt sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, aufgrund der aktuellen Nutzung/Vornutzung sind keine sonstigen Altlasten bekannt. Allerdings wird das Altlastkataster bei der Struktur- 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 eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 11.08.2023 vor. Hierach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Pirmasens, Blatt 13879 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Hinweis: Im Beschluss des Amtsgerichts Pirmasens vom 06.10.2023 wurde die Zwangsversteigerung beschlossen. Ein aktueller Grundbuchauszug mit dieser Eintragung lag dem Sachverständigen nicht vor.
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:

Das Baulastenverzeichnis wurde aufgrund der Lage und Entwicklungszustands (Flächen der Land- und Forstwirtschaft) nicht schriftlich eingeholt, lt. mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung Pirmasens Abteilung 65.1 Bauordnung vom 20.10.2023 sind keine Eintragungen bekannt.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Eine Baugenehmigung liegt weder für das ca. 1920 errichtete Gebäude noch für die Erweiterung/Anbau von 1955 vor. Soweit recherchiert werden konnte, würde eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden. Der Rückbau der baulichen Anlagen wurde bereits mehrfach angeordnet und besteht weiterhin.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Flächen der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich eingeholt.

3.7 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.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Einfamilienwohnhaus bebaut.

Auf dem Grundstück befindet sich eine in massiver Bauweise errichtet Garage mit Satteldach (Ziegeldeckung) und Holztoren. Die Holzkonstruktion des Daches ist mittlerweile zusammengebrochen, im Innenraum lagert Müll und Unrat. Aufgrund des Alters und Zustands bleibt die Garage ohne Wertansatz, weitere Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem nach Osten hängigen Grundstück nicht vorhanden.

Lt. Angaben des ehemaligen Eigentümers ist das Objekt seit 2009 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.

Insbesondere wurde geprüft, 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:

Einfamilienwohnhaus,
ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt,
eingeschossig, teilunterkellert,
nicht ausgebautes Dachgeschoss,
freistehend

Baujahr:

1920 (gemäß Angaben des ehemaligen Eigentümers),
Erweiterung/Anbau 1955

Modernisierung:

lt. Angaben des ehemaligen Eigentümers in den letzten 20 Jahren keine wesentlichen, das Gebäude war bis 2009 vermietet, seitdem leerstehend

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor. Generell muss darauf hingewiesen werden, dass Gebäude dieses Baujahrs 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

Außenansicht: soweit erkennbar verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss Lt. Aussage des ehemaligen Eigentümers teilunterkellert):
nicht besichtigt, keine Planunterlagen vorhanden

Erdgeschoss:
nicht besichtigt, keine Planunterlagen vorhanden

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

Konstruktionsart: massiv

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente

Keller: nicht besichtigt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände: nicht besichtigt, vermutlich
tragende Innenwände: Mauerwerk
nichttragende Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: nicht besichtigt, im KG vermutlich Stahlbetondecke

Treppen: nicht besichtigt

Hauseingang(sbereich):

Dach: Dachkonstruktion:

vermutlich zimmermannsmäßige Holzkonstruktion,
Pfetten aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton),
Dämmstandard nicht bekannt,
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Pirmasens Abteilung 66.3 Stadtentwässerung und Abwasserbeseitigungsbetrieb Herrn _____ keine Ableitung in das kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht besichtigt, Strom über Dach
Heizung:	nicht besichtigt
Lüftung:	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. Sie werden deshalb nur soweit von außen, soweit auf dem verwilderten Grundstück erkennbar beschrieben.

4.2.5.2 Einfamilienwohnhaus

Bodenbeläge:	nicht besichtigt
Wandbekleidungen:	nicht besichtigt
Deckenbekleidungen:	nicht besichtigt
Fenster:	soweit von außen erkennbar ältere Kunststofffenster
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> nicht besichtigt
	<u>Zimmertüren:</u> nicht besichtigt
sanitäre Installation:	nicht besichtigt
besondere Einrichtungen:	soweit von außen erkennbar keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	nicht erkennbar
Grundrissgestaltung:	keine Planunterlagen vorhanden, ohne Innenbesichtigung keine Aussage möglich
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht erkennbar

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine erkennbar
Besonnung und Belichtung:	soweit von außen erkennbar durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung:	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. Das Gebäude befindet sich im Außenbereich, bauaufsichtlich genehmigte Planunterlagen liegen nicht vor, für das Objekt wurden seit 2017 mehrere Bescheide zum Rückbau vorgelegt, veranschlagte Rückbaukosten im Jahr 2019 rd. 90.000 €. Aufgrund von Kostensteigerungen ist zum Bewertungstichtag mittlerweile mit höheren Kosten zu rechnen.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, vernachlässigtes und verwildertes Grundstück mit Bäumen und Sträuchern, Einfriedung (Zaun).

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus in 66954 Pirmasens, Am Gottelsberg 2 zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Pirmasens	13879	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Pirmasens	3593/7	2.616 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) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im 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 0,25 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (F forstwirtschaftliche Fläche)
Grundstücksfläche (f)	=	6.000,00 m ²
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks		
Wertermittlungsstichtag	=	07.11.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (F forstwirtschaftliche Fläche)
Grundstücksfläche (f)	=	2.616,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 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)	= 0,25 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.11.2023	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	0,25 €/m ²		
Fläche (m ²)	6.000	2.616	×	1,00
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche (F)	landwirtschaftliche Fläche (F)	×	3,90
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,98 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,98 €/m²
Fläche	×	2.616 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	2.563,68 €
	rd.	2.560,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 insgesamt **2.560,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses ist bei der zu bewertenden Fläche der Land- und Forstwirtschaft keine Anpassung erforderlich.

E3

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft (forstwirtschaftliche Fläche). Da im Umkreis jedoch ganz vereinzelt noch 2 bis 3 Gebäude vorhanden sind, kann hier eine Anpassung mittels Vergleichswertfaktoren erfolgen. Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 sind für landwirtschaftliche Flächen mit Prägung durch Siedlungsnähe ausgewiesen. Bei einem Bodenwertniveau zwischen 0,26 €/m² bis 0,50 €/m² liegt der Faktor bei Forstflächen bei 3,9.

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 (m^2) 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 „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ 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, Eingangstreppen 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 Sachwerten“ (= 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		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	681,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	171,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	116.451,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	207.632,13 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	207.632,13 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		63,75 %
• Faktor	x	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	75.266,65 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		75.266,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.516,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	79.782,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.560,00 €
vorläufiger Sachwert	=	82.342,65 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	69.991,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	80.000,00 €
Sachwert	=	-10.008,75 €
	rd.	-10.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFlV) 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 ange-setzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	31,0 %	69,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	31,0	187,55
3	695,00	69,0	479,55
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 667,10			
gewogener Standard = 2,7			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	667,10 €/m ² BGF
	rd.	667,00 €/m ² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	31,0	201,50
3	745,00	69,0	514,05
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			715,55
gewogener Standard = 2,7			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	715,55 €/m ² BGF
	rd.	716,00 €/m ² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m ²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	667,00	121,00	70,76	472,00
Gebäudeteil 2	716,00	50,00	29,24	209,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				681,00

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßem werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

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 sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (75.266,65 €) u.a. Eingangstor, tlw. Einfriedung, Außentreppe	4.516,00 €
Summe	4.516,00 €

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

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

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

Das (gemäß Angaben des ehemaligen Eigentümers) ca. 1920 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1955 erweitert und kernsaniert.

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

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1955,
- übliche Gesamtnutzungsdauer modellkonform: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedächer	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 1955} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre} = 1941.$$

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

Hieraus ergeben sich 12 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	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	3	0,0	2,0	
Summe		0,0	12,0	

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2023 - 1941 = 82$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 82 Jahre =) 0 Jahren.
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 29 Jahre =) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 51$ Jahren =) 1972.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1972

zugrunde gelegt.

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 die Stadt Pirmasens) mit einem Bodenwertniveau 40 €/m² bis 130 €/m², im Durchschnitt 75 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 125.000 (niedrigster Wert) ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,06, hier interpoliert bei rd. 0,928. 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 sowie der aktuellen Lage am Markt (u.a. Lage im Außenbereich, steigende Material-/Handwerkerkosten sowie steigende Bauzinsen, Inflation, geopolitische Lage...) wurde ein Faktor von 0,85 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 Wertesinflusses 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 pauschalierte 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-Tabelle 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 markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-80.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Dacheindeckung und Dachdämmung erneuerungsbedürftig • Einbau von isolierverglasten Fenstern erforderlich • Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich • Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung erforderlich • Bädern/WC's etc. zu modernisieren • Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren 	-80.000,00 €
Summe	-80.000,00 €

Für das im Außenbereich liegende Gebäude liegen keine bauaufsichtlich genehmigten Planunterlagen vor, nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Pirmasens liegen mehrere Verfügungen zum Rückbau der baulichen Anlagen vor. Eine nachträgliche Genehmigung werde lt. Stadtverwaltung Pirmasens nicht erteilt, auch eine stillschweigende Duldung der ungenehmigten und nicht genehmigungsfähigen baulichen Anlagen unter Bezugnahme auf die sog. „Pirmasenser Amnesty“ vom 11. Juli 1967 sei nicht zu erwarten, da an den baulichen Anlagen nach dem Stichtag 01. Juli 1967 qualitative Veränderungen (Unterhaltungs- und/oder Reparaturarbeiten) durchgeführt wurden. Im Schreiben der Stadtverwaltung Pirmasens vom 19.06.2023 wurde auch die neue Eigentümerin darauf hingewiesen, dass für das Gebäude weiterhin eine bestandskräftige Beseitigungsverfügung besteht. Als Kosten für den Rückbau wurde von Behördenseite (Schreiben der Stadtverwaltung vom 07.02.2019) ein Betrag von 90.000 € ermittelt. Aufgrund der Größe und der schwer zugänglichen Lage des Objektes werden die Kosten als plausibel eingeschätzt. Aufgrund von Kostensteigerungen ist zum Bewertungsstichtag mittlerweile mit höheren Kosten zu rechnen. Da sowohl die Modernisierungskosten als auch die Rückbaukosten zu einem negativen Ergebnis führen, wird als Sachwert

und Ertragswert ein Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren von 1,00 € in Ansatz gebracht. Zur Stützung der Ergebnisse aus Sach- und Ertragswert wird zusätzlich der Liquidationswert ermittelt. Der Liquidationswert ist der Wert, der sich bei Anwendung des Ertragswertverfahrens dadurch ergibt, dass der Reinertrag ausschließlich durch die Bodenwertverzinsung absorbiert wird und auf das Gebäude deshalb kein Ertragsanteil mehr entfällt. Der Bodenwert ist um die Abbruchkosten zu mindern.

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

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 zu grunde 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 zu grunde 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 anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 Moderni-

sierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG	89,00		4,00	356,00	4.272,00
Summe			89,00	-		356,00	4.272,00

Das Objekt war bis 2009 vermietet und soweit bekannt seitdem 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)	4.272,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.196,16 €
jährlicher Reinertrag	= 3.075,84 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,00 % von 2.560,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 51,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.024,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,844
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 66.070,24 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 2.560,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 68.630,24 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 68.630,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 80.000,00 €
Ertragswert	= -11.369,76 €
	rd. -11.400,00 €

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	66.070,24 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 80.000,00 €
Differenz	= -13.929,76 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

- Bodenwert des freigelegten Grundstücks
- Freilegungskosten
- + Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
- = Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert	2.560,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	- 90.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	= -87.440,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-87.440,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= -87.440,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-87.440,00 €
	rd. -87.400,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-90.000,00 €
• Rückbaukosten	-90.000,00 €
Summe	-90.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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 $\text{€}/\text{m}^2$ Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des 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 Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

bestimmt.

Gemäß den Auswertungen des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 liegt der Liegenschaftszinssatz für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (eigengenutzt, für Wohnungsgrößen von 150 m^2) bei einer relativen Restnutzungsdauer von 40% (niedrigster Wert im Marktsegment 2) bei 2,1%, hier interpoliert bei rd. 1,568. Im Juli 2023 hat der Obere Gutachterausschuss eine Zwischenauswertung zur aktuellen Marktentwicklung für Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Im Marktsegment 1-3 sind gegenüber den Auswertungen des Lan-

desgrundstücksmarktberichts 2023 keine Zu- oder Abschläge zu den dort ausgewerteten Liegenschaftszinssätzen zu beachten. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, vorhandenen Bodenwertniveaus/Marktsegments und sonstigen Objekteigenschaften (u.a. Lage im Außenbereich, steigende Material-/Handwerkerkosten sowie steigende Bauzinsen, Inflation, geopolitische Lage...) 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 den 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.

Vgl. Sachwertermittlung

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-80.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Dacheindeckung und Dachdämmung erneuerungsbedürftig • Einbau von isolierverglasten Fenstern erforderlich • Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich • Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung erforderlich • Bäder/WC's etc. zu modernisieren • Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren 	-80.000,00 €
Summe	-80.000,00 €

5.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-10.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **-11.400,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66954 Pirmasens, Am Gottelsberg 2

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Pirmasens	13879	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Pirmasens	3593/7	2.616 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023 mit rd.

1,00 €

in Worten: ein Euro

geschätzt.

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 18.11.2023

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 Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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 01.01.2023) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte, zur Maßentnahme nicht geeignet
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Auszug aus dem Bescheid der Stadtverwaltung Pirmasens
- 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

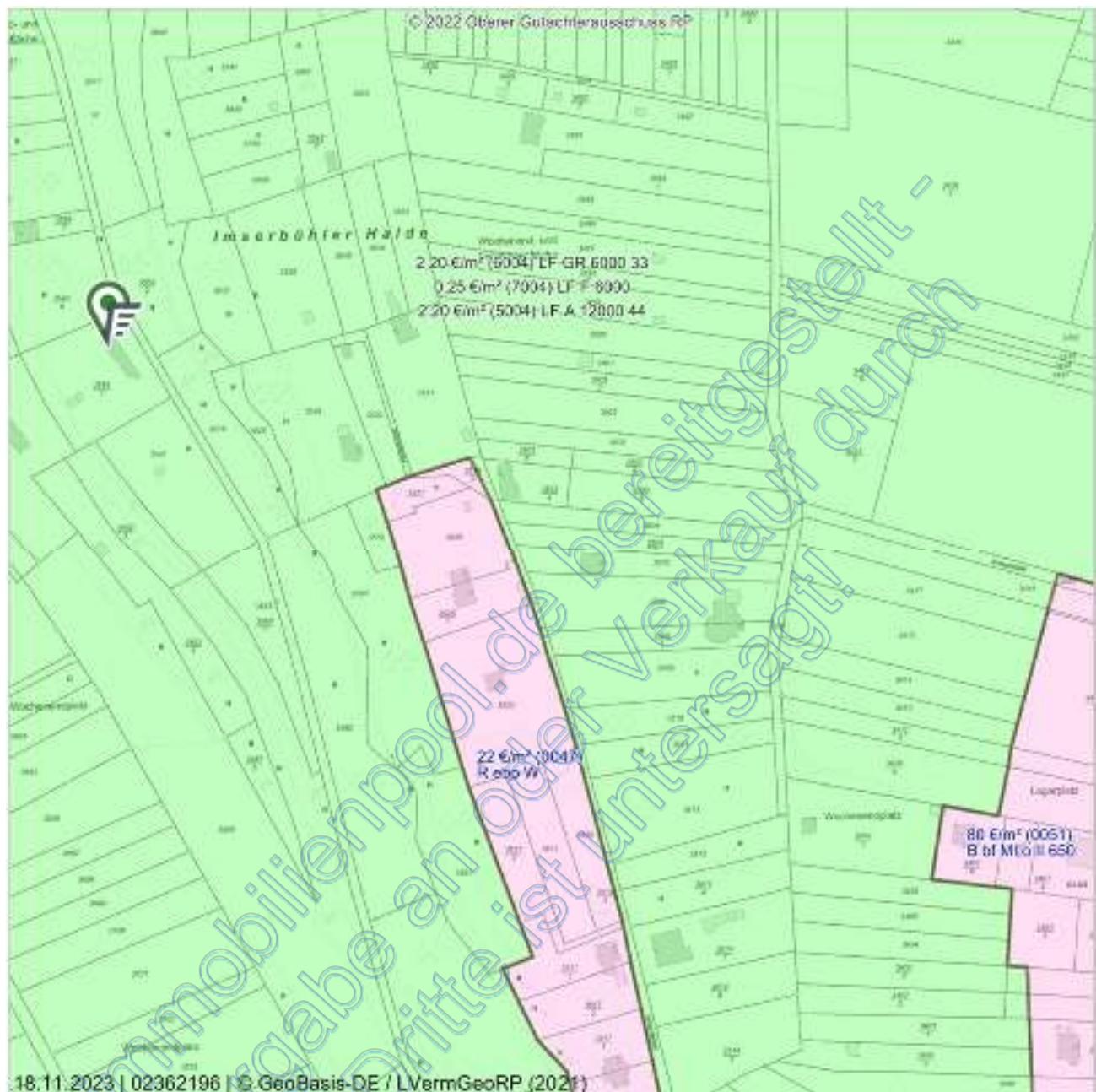
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2

○

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

Auszug Flächennutzungsplan, Quelle:<http://www.pirmasens.de/dante-cms/42145/Flaechennutzungsplan.>, zur
Maßentnahme nicht geeignet

Anlage 4

Auskunft Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, Stichtag: 01.01.2022, on-geo Transaktion Nr. 02362196 vom 18.11.2023

Anlage 5**Berechnung der Wohnflächen und der Bruttogrundfläche auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen**

Wohnfläche		Länge in m	Breite in m	NNF	Fläche in m²
EG					
Wohnung	ca.	11,50 10,00	6,00 5,00	0,75 0,75	51,75 37,50
				gerundet	89,00

BGF		Länge in m	Breite in m	Faktor	BGF in m²
KG Bestand 1920 Teilunterkellerung	ca.	11,50	6,00	0,75	51,75
EG Erweiterung 1955		11,50	6,00	1,00	69,00
EG Erweiterung 1955		10,00	5,00	1,00	50,00
				gerundet	171,00

* Planunterlagen standen nicht zur Verfügung. Da die Flächen auch nicht anhand einer Messung der Aussemaße (kein Zutritt zum Grundstück möglich) ermittelt werden konnten, wurden die Flächen über die Flurkarte mit der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit überprüft. Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der Bruttogeschoßfläche (BGF) überschlägig mit Hilfe von Nutzflächenfaktoren (NNF) nach Vögels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996, S. 21 plausibilisiert. Das Ergebnis ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anlage 6



Blick auf den Weg „Am Gottelsberg“ (unbefestigte Zufahrt) nach Süden



Blick auf die Einfriedung zum angrenzenden Grundstück nach Norden



Blick auf das verwilderte Grundstück



Blick vom Eingangstor auf die Außentreppen

Anlage 6



Blick auf die alte Außentreppe im Eingangsbereich



Blick auf die alte, marode Garage, vom Wirtschaftsweg erschlossen



Müll und Unrat in der maroden Garage

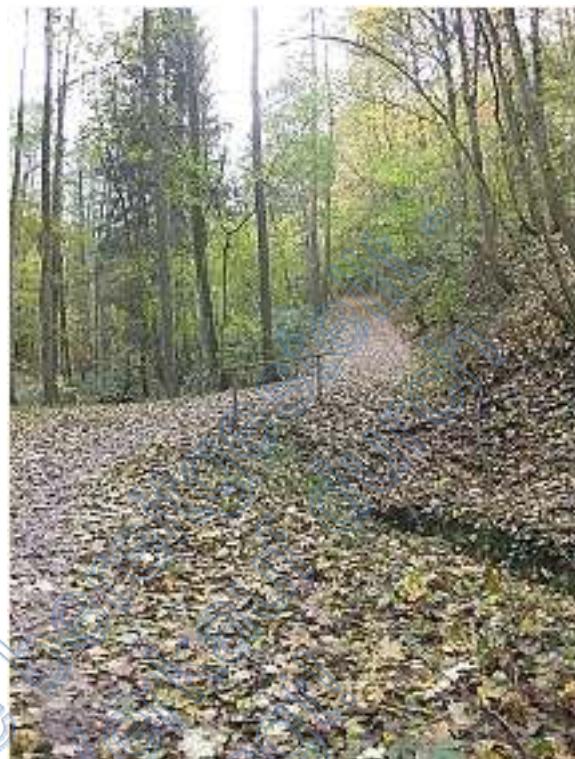


Zuwegung „Am Gottelsberg“, rechts Abzweigung in den unteren Waldweg parallel zur östlichen Grundstücksgrenze

Anlage 6



Blick auf den unteren Waldweg parallel zur östlichen Grundstücksgrenze



Blick auf den unteren Waldweg nach Süden

Anlage 6



Blick auf die alte, marode Garage, Dach mittlerweile eingefallen



Blick vom unteren Waldweg auf das Wohngebäude



Blick vom unteren Waldweg auf das Wohngebäude