

# Ingenieur- und Sachverständigenbüro

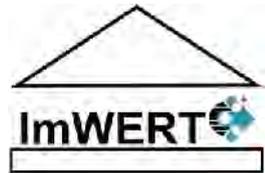
Diplom-Volkswirt (Uni)

## Georgios Eglentzes

amtlich zertifizierter Sachverständiger

personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Georgios Eglentzes, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Landau

Marienring 13

76829 Landau in der Pfalz

SP: 06232 - 6 78 44 57

NW: 06321 - 48 08 09

Fax: 06321 - 48 09 06

eMail: [info@imwert.de](mailto:info@imwert.de)

Internet: [www.imwert.de](http://www.imwert.de)

Firmensitz:

Hauberallee 12

67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 12. April 2024

Az.: 24AG-LD3K67/23

## GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 3K 67/23

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Kandel Blatt 5627 und 5634

Gemarkung Kandel Flurstück 7380/2, Gebäude- und Freifläche,

An der Zeppelinstraße, 1.125 m<sup>2</sup>

Blatt 5627, lfd. Nr.1 Miteigentumsanteil 95,07/1.000 (WE 2)

Blatt 5634, lfd. Nr.1 Miteigentumsanteil 1/1.000 (TE 14)



Straßenansicht



Außenansicht auf WE 2

Die **Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke** wurden zum Stichtag 04.04.2024 ermittelt mit rund

<b>WE 2</b>	<b>Mehrfamilienhaus (WE 2)</b>	<b>162.000,00 €</b>
<b>TE 14</b>	<b>Tiefgaragenstellplatz, Kellerraum (TE 14)</b>	<b>13.000,00 €</b>

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4/5/6

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 56 Seiten.

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

Für das AG Landau wurde eine inhaltsgleiche CD erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Mehrfamilienhaus (WE 2) .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	16
3.3	TE 14 (Tiefgaragenstellplatz).....	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	19
3.4	Außenanlagen.....	19
3.5	Fotos .....	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Verkehrswerte.....</b>	<b>27</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	27
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück WE 2 .....	28
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	29
4.3	Ertragswertermittlung .....	32
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	32
4.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	33
4.4	Ertragswertberechnung.....	35
4.4.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	36
4.5	Sachwertermittlung .....	39
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	39
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	40
4.6	Sachwertberechnung .....	42
4.6.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	43
4.7	Wert des Teilgrundstücks WE 2.....	45
4.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück TE 14 .....	46
4.8.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	46
4.9	Bodenwertermittlung .....	46
4.9.1	Ertragswertermittlung.....	48
4.9.1.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	48
4.9.1.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	48
4.9.1.3	Ertragswertberechnung.....	48
4.9.1.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	49
4.10	Sachwertermittlung .....	50
4.10.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	50
4.10.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	50
4.11	Sachwertberechnung .....	50
4.11.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	51
4.12	Wert des Teilgrundstücks TE 14.....	51

<b>5</b>	<b>Verkehrswerte .....</b>	<b>52</b>
<b>6</b>	<b>Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II.....</b>	<b>53</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>54</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>55</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	55
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	56
8.3	Verwendete fachspezifische Software .....	56

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Tiefgarage
Zu bewerten:	Miteigentumsanteil 95,07/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr.2 (WE 2) laut Aufteilungsplan  Miteigentumsanteil 1/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz samt Kellerraum Nr. 14 (TE 14) laut Aufteilungsplan
Objektadresse:	Zeppelinstr. 41 76870 Kandel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kandel, Blatt 5627, lfd. Nr. 1 (WE 2) Blatt 5634, lfd. Nr. 1 (TE 14)
Katasterangaben:	Gemarkung Kandel, Flurstück 7380/2  Miteigentum 95,07/1.000 an 1.125 m <sup>2</sup> , zu bewertende Fläche (Bodenanteil) 106,95 m <sup>2</sup> ;  Miteigentum 1/1.000 an 1.125 m <sup>2</sup> , zu bewertende Fläche (Bodenanteil) 1,13 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz vom 16.01.2024 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	04.04.2024
Qualitätsstichtag:	04.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	04.04.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts (WE 2) durchgeführt.  Der Tiefgaragenstellplatz TE 14 konnte besichtigt werden, der Kellerraum nicht.

Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden:

- Innenbereich der Wohnung
- teilweise gemeinschaftliche Räume bzw. Heizraum.

### **Hinweis**

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragssteller mit Partner und Rechtsanwalt, eine Bevollmächtigte der Antragsgegnerin und der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück soweit ersichtlich nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden (soweit ersichtlich).
Verdacht auf Hausschwamm:	Nicht besichtigt, vermutlich nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug und Teilungserklärung / Aufteilungsplan</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Auskunft Baurecht</li><li>• Auskunft Altlasten</li><li>• Auskunft Baulasten</li></ul>

- Auskunft aus dem Geoportal Bodenrichtwert
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auskunft Bauarchiv
- Auskunft Hausverwaltung

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

#### **Anmerkung zum Ortstermin, Objektzustand:**

Grundlage der Wertermittlung ist der am Ortstermin augenscheinlich aufgenommene Objektzustand. Die Wohneinheit WE 2 wurde nur von außen besichtigt (keine Innenaufnahme des Objektes). Der Tiefgaragenstellplatz TE 14 wurde besichtigt, der dazugehörige Keller-raum nicht. Das Objekt befindet sich augenscheinlich und soweit ersichtlich für das Baujahr (ca. 2006) im normalen Zustand. Modernisierungen wurden lt. Aussage der Beteiligten am Ortstermin nicht durchgeführt. Ein Anstrich der Fassade sei lt. Hausverwaltung geplant.

Einem potenziellen Interessenten wird empfohlen, dass Objekt selbstständig aufzunehmen und die gewonnenen Eindrücke in seine Wertvorstellung einfließen zu lassen. Ggf. anstehende Renovierungen oder Modernisierungen werden in dem Gutachten auf Grund der Außenbesichtigung nicht unterstellt (unbekannt). Dies ist ggf. von einem Käufer zusätzlich zu berücksichtigen.

#### **Anmerkung zur Wohnfläche / Unterlagen:**

Die Wohnfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrisse sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen.

Die uns vorgelegten Unterlagen wurden vom Bauarchiv zu Verfügung gestellt.

Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen korrekt sind.

#### **Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:**

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichten Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungsstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

Oben genannte Punkte werden bei der Wahl der Marktdaten etc. soweit möglich berücksichtigt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Germersheim

Ort und Einwohnerzahl:

Kandel (ca. 9.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Landau in der Pfalz ca. 16 km, Neustadt an der Weinstraße ca. 34 km, Karlsruhe ca. 22 km

Landeshauptstadt:

Mainz ca. 121 km

Bundesstraßen:

B 427 ca. 700 m

Autobahnzufahrt:

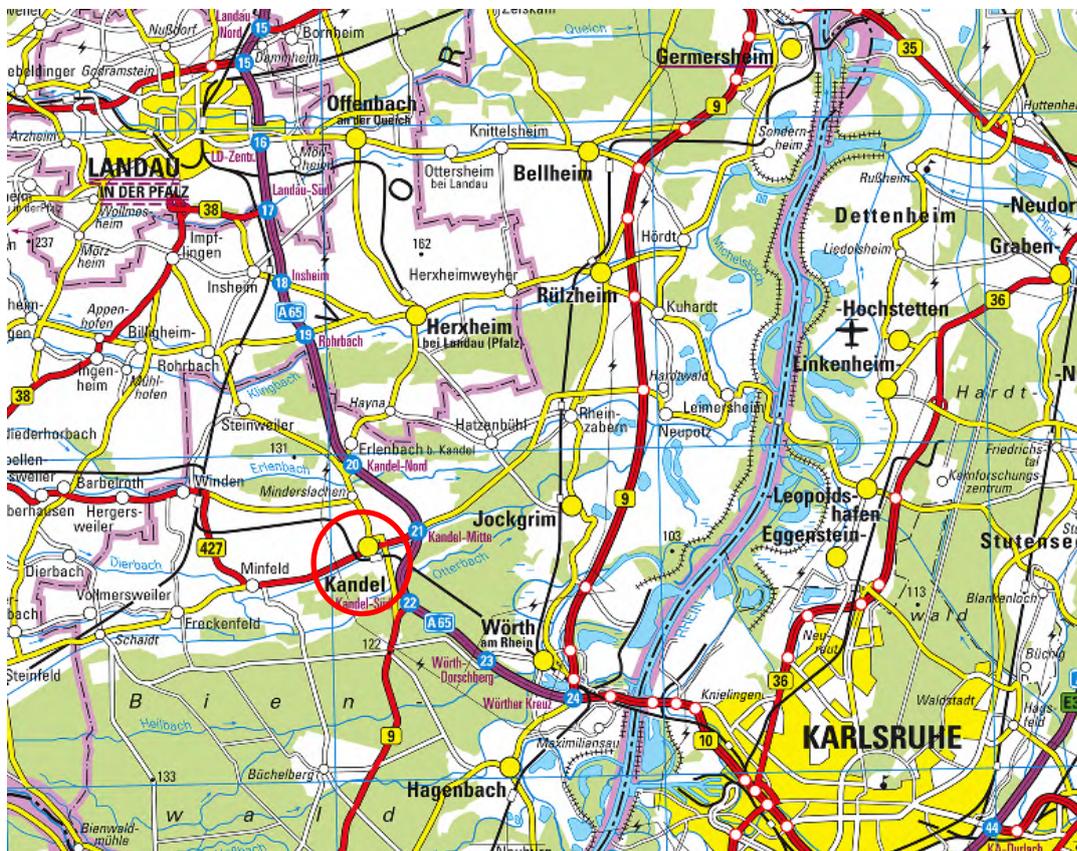
A 65 Kandel-Mitte ca. 1 km

Bahnhof:

Bhf. Kandel ca. 1,5 km

Flughafen:

Frankfurt am Main ca. 145 km



Regionalkarte

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

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

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben



Straßenkarte



## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 02.02.2024 ist das Bewertungsobjekt im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegen zwei unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 29.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kandel, Blatt 5627 und 5634 folgende Eintragungen:  Grundbuch Blatt 5627 (WE 2): Pos. 3: Zwangsversteigerung ist angeordnet...  Grundbuch Blatt 5634 (TE 14): Pos. 3: Zwangsversteigerung ist angeordnet...
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 bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herschvermerke:	Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind augenscheinlich, soweit ersichtlich (Außenbesichtigung) und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen per E-Mail erfragt.

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung Germersheim vom 25.01.24 ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

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

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der Bebauungsplan: Nördliches Aufbaugelände Teil II.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG im Gutachten als abgabenfrei unterstellt.

Wiederkehrende Kommunalabgaben wie z. B. Straßenentwässerung, Grundsteuer, Straßenausbaubeitrag sind mit hoher Wahrscheinlichkeit in normalem Umfang zu entrichten.

Ggf. bestehende Besonderheiten (erhöhte Abgaben und Beiträge) wurden am Ortstermin nicht mitgeteilt und sind ggf. zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

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

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten (zu bewerten WE 2) und einer Tiefgarage (TE 14) bebaut.

Das Bewertungsobjekt ist lt. Auskunft am Ortstermin leerstehend.

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

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

#### **3.2 Mehrfamilienhaus (WE 2)**

##### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

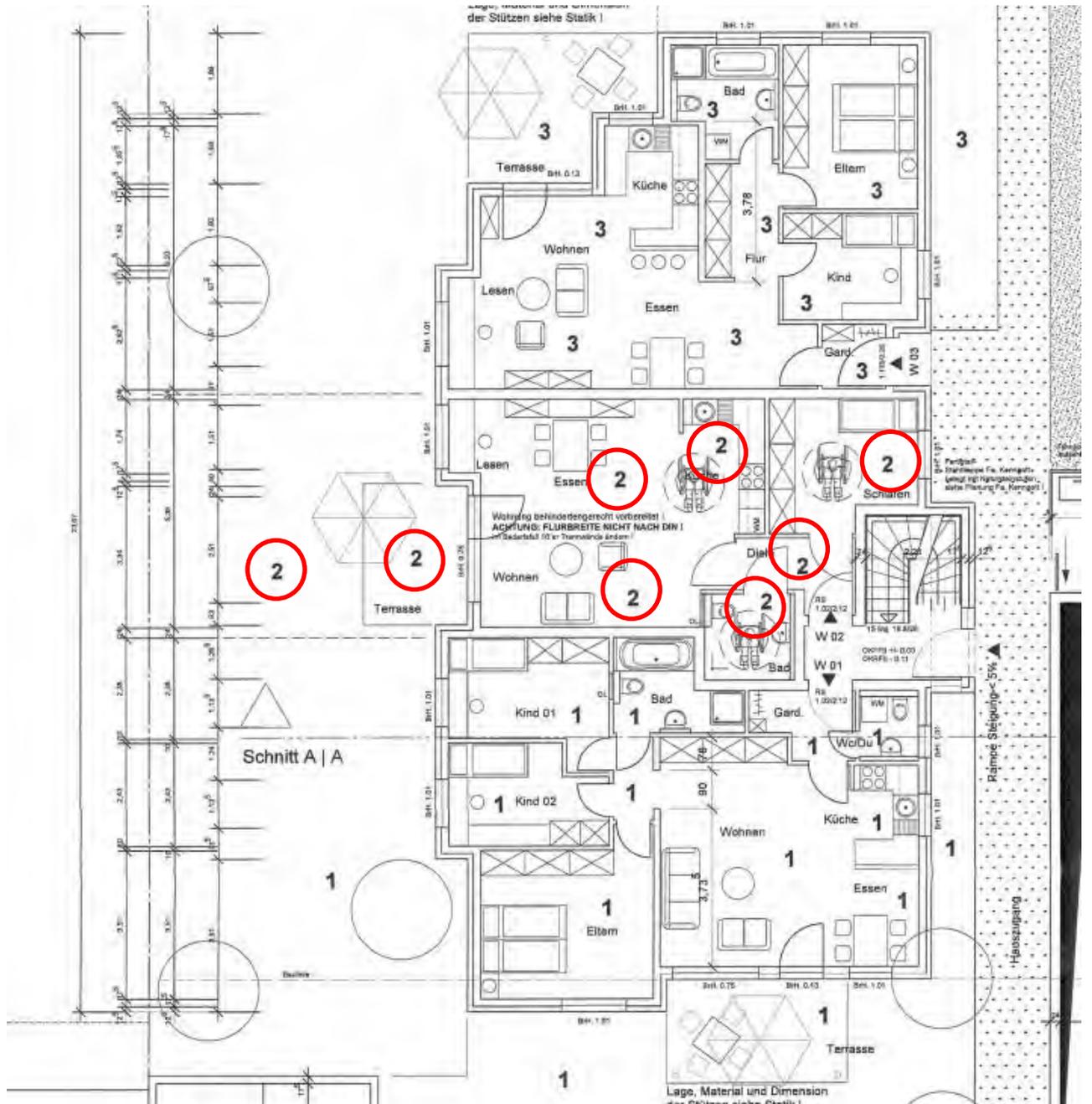
Baujahr:	ca. 2006 (gemäß Unterlagen etc.)
Modernisierung:	keine Wesentlichen erkennbar (nicht besichtigt)
Außenansicht:	siehe Fotos

##### **3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:  
siehe Grundriss



**Erdgeschoss:**  
siehe Grundriss



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

Auf eine detaillierte Aufzählung der nicht besichtigten Gewerke etc. wird verzichtet. Fotos dokumentieren den vorgefundenen Zustand (keine Innenbesichtigung). Desweiteren wird auf den folgenden Seiten die Baubeschreibung des Gebäude angehängt.

Laut Baubeschreibung (nur Außenbesichtigung):

2 Ausführung des Gebäudes			
2.1	Gestaltung		
2.1.1	Gebäudeaußenflächen (Baustoffe, Farbe)	Mineralischer Wandputz, Körnung 1,5 mm, heller Farbanstrich	
2.1.2	Dacheindeckung (Baustoff, Farbe)	Tonziegel naturrot	
2.2	Gründung		
2.2.1	Bodenart nach DIN 1054	Bodenklasse III - IV	
2.2.2	Art der Gründung, Baustoffe	Betonbodenplatte nach Statik	
2.2.3	Maßnahmen zur Erhaltung der Tragfähigkeit angrenzender Grundstücke und Gebäude	nicht erforderlich	
	Bauteile	Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstandsklasse/ Baustoffklasse, Benennung nach DIN 4102
2.3 Tragende und aussteifende Wände und ihre Unterstützungen (§ 27 LBauO)			
2.3.1	Kellergeschoss	B 25	<input type="checkbox"/> F 90 - AB
2.3.2	Sonstige Geschosse	KSL-Mauerwerk mit Vollwärmeschutz	<input type="checkbox"/> F 30 - B <input checked="" type="checkbox"/> F 90 - AB <input type="checkbox"/> F
2.4 Nicht tragende Außenwände (§ 28 LBauO)			
2.4.1	Wände		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> W 30 <input type="checkbox"/> F
2.4.2	Bekleidung bzw. Außenfläche der Außenwände		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B 1 <input type="checkbox"/> B 2
2.4.3	Dämmstoffe		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B 1 <input type="checkbox"/> B 2
2.4.4	Unterkonstruktion		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/>
2.5 Trennwände (§ 29 LBauO)			
2.5.1	Wände	KSV-Mauerwerk	<input type="checkbox"/> F 30 - B <input type="checkbox"/> F 90 <input type="checkbox"/> F
2.5.2	Türen, sonstige Abschlüsse		<input type="checkbox"/> T 30-RS <input type="checkbox"/>
2.6 Brandwände (§ 30 LBauO)			
2.6.1	Wände		<input type="checkbox"/> F 90 - A
2.6.2	Türen, sonstige Abschlüsse		<input type="checkbox"/> T 90 <input type="checkbox"/>

Baubeschreibung.rtf

DATUM | 11.02.2005

SEITE 1 VON 3

Anlage 2/Blatt 2		Zutreffendes ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> bzw. ausfüllen	
Bauteile	Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstandsklasse/ Baustoffklasse; Benennung nach DIN 4102	
<b>2.7 Decken (§ 31 LBauO)</b>			
2.7.1	Decke über Kellergeschoss	Stahlbeton-Fertigteildecke mit Sperrbeton	<input checked="" type="checkbox"/> F 90-AB
2.7.2	Decken über sonstigen Geschossen	Stahlbeton-Fertigteildecke mit Sperrbeton	<input type="checkbox"/> F 30-B <input checked="" type="checkbox"/> F 90-AB <input type="checkbox"/> F
<b>2.8 Dächer (§ 32 LBauO)</b>			
2.8.1	Tragwerk, System	Satteldach, Zimmerer-Ausfertigung	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> F
2.8.2	Dachschalung	19 mm Brettschalung, imprägniert	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B
2.8.3	Dämmstoff	Mineralische Vollsparrendämmung	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B 1 <input type="checkbox"/> B 2
2.8.4	Dachhaut	Tonziegel	<input type="checkbox"/> hart <input type="checkbox"/>
2.8.5	Dächer neben aufgehenden Wänden (§ 32 Abs. 6 LBauO)		<input type="checkbox"/> F 90-AB <input type="checkbox"/> F
2.9	Treppen (§ 33 LBauO)	Stahlbeton-Fertigteiltreppen mit Massivbeton Podesten	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> F 30-B <input type="checkbox"/> F 90-AB
<b>2.10 Notwendige Treppenräume und Ausgänge (§ 34 LBauO)</b>			
2.10.1	Wände	KSV-Mauerwerk	<input type="checkbox"/> F 90-A <input type="checkbox"/> F 90-AB
2.10.2	oberer Abschluß des Treppenraums	<input type="checkbox"/> Decke <input checked="" type="checkbox"/> Dach mit Gipskartonverkleidung	<input type="checkbox"/> F 90-AB <input type="checkbox"/> F
2.10.3	Bekleidungen Dämmstoffe, Unterdecken, Einbauten	Gipskarton bzw. Promat	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> F 90-A
2.10.4	Bodenbeläge	Steinzeug-Platten	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B1
2.10.5	zu öffnende Fenster je Geschoss	Größe: ca. 100 / 130 cm	
2.10.6	Rauchabzugsöffnungen	Größe 10% der Grundfläche des Treppenraumes Grundflächen der Treppenräume:	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
2.10.7	Türen zu notwendigen Fluren		<input type="checkbox"/> Rauchschutztür (RS) <input type="checkbox"/> T 30-RS
2.10.8	Türen zum Kellergeschoss o. d. nicht ausgebautem Dachraum	Stahltüren	<input checked="" type="checkbox"/> T 30-RS
2.10.9	Türen zu besonderen Räumen (wie Werkstätten, Läden, Gaststätten, Lagerräumen, Nutzungseinheiten > 200 m <sup>2</sup> )	Angaben zur Raumnutzung:	<input type="checkbox"/> T 30-RS
<b>2.11 Notwendige Flure und Gänge (§ 32 LBauO)</b>			
2.11.1	Wände		<input type="checkbox"/> F 30-AB <input type="checkbox"/> F
2.11.2	Bekleidungen, Dämmstoffe, Unterdecken		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B1 <input type="checkbox"/> F 30-A
2.11.3	Unterteilung der Flure	Länge der Rauchabschnitte:	<input type="checkbox"/> Rauchschutztür (RS)
<b>2.12 Aufzüge (§ 36 LBauO)</b>			
2.12.1	Wände des Fahrschachts	Betonwände bewehrt nach Statik	<input checked="" type="checkbox"/> F 90-AB
2.12.2	Fahrkorbabmessungen	Behindertengerecht	
2.12.3	Größe des Rauchabzugs	ca. 350 / 350 mm	

## Anlage 2/Blatt 3

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

3 Haustechnische Anlagen			
3.1	Lüftungsanlagen (§ 40 LBauO)	<input type="checkbox"/> Lüftung nach DIN 18017 Teil 1 (ohne Ventilatoren) <input type="checkbox"/> Lüftung nach DIN 18017 Teil 3 (mit Ventilatoren)	<input type="checkbox"/> Klimaanlage
3.1.1	Lüftungsleitungen	Bauprodukte	Baustoff-/Feuerwiderstandsklasse <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> L 30 <input type="checkbox"/> L 60 <input type="checkbox"/> L 90
3.1.2	Brandschutzklappen		<input type="checkbox"/> K 30 <input type="checkbox"/> K 60 <input type="checkbox"/> K 90
3.2	Installationsschächte- und -kanäle (§ 40 Abs. 7 LauO)		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> I 30 <input type="checkbox"/> I 60 <input type="checkbox"/> I 90 <input type="checkbox"/> F 90
3.3	Angaben zur Beheizung und Warmwasserversorgung (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)	Wird die Lagerung von mehr als 10 m³ Heizöl und von 3 und mehr t Flüssiggas erforderlich, sind zusätzliche Baubeschreibungen nach besonderen Vordrucken einzureichen.	
3.3.1	Art der Beheizung	<input checked="" type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> Stockwerksheizung <input type="checkbox"/> Warmluftheizer <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Einzelfeuerstätten <input type="checkbox"/>	
	Brennstoff/Energieträger	<input type="checkbox"/> fester Brennstoff <input type="checkbox"/> Heizöl <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Flüssiggas <input type="checkbox"/>	
3.3.2	Art der Warmwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> zentral <input type="checkbox"/> Einzelversorgung	
	Wärmeerzeuger	<input checked="" type="checkbox"/> Feuerstätte <input type="checkbox"/> Wärmetauscher/-pumpe <input type="checkbox"/>	
	Brennstoff/Energieträger (nur bei Einzelversorgung)	<input type="checkbox"/> fester Brennstoff <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/>	
3.4	Aufstellung der Feuerstätten (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)	<input checked="" type="checkbox"/> in einem Heizraum <input type="checkbox"/> in einem Aufstellraum <input type="checkbox"/> in sonstigem Raum (Raumnutzung: )	
3.5	Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in	<input checked="" type="checkbox"/> die öffentliche Abwasseranlage <input type="checkbox"/> eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück mit <input type="checkbox"/> Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage <input type="checkbox"/> Einleitung in ein Gewässer <input type="checkbox"/> eine Abwassergrube	
3.6	Abführung des Niederschlagswassers erfolgt durch	<input type="checkbox"/> Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage <input type="checkbox"/> mit Mischsystem <input type="checkbox"/> mit Trennsystem <input type="checkbox"/> Einleitung in ein Gewässer <input checked="" type="checkbox"/> Versickerung auf dem Grundstück	
3.7	Anlagen und Einrichtungen zur Brandmeidung, -bekämpfung und Rauchabführung sowie Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung u.ä. (§ 50 LBauO)		
3.8	Sonstige haustechnische Anlagen und Einrichtungen		

Lt. Aussage der Hausverwaltung (HV) sind keine Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum geplant. Im Gegensatz zu der Baubeschreibung handelt es sich lt. Auskunft der HV um eine Öl-Heizung.

### 3.3 TE 14 (Tiefgaragenstellplatz)

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: TE 14 (Tiefgaragenstellplatz)

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung etc.

### 3.5 Fotos



Hauseingangsbereich



Zugang zu WE 2



„Garten“ - Ansicht



Blick auf Terrasse und Garten



Terrasse





Standplatz für Mülltonnen



Ansicht auf Zähler



Kellertreppe



Außenansicht und Zufahrt Tiefgarage



Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz TE 14 und Zugang zu Kellerraum 14



## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** für das mit dem **Miteigentumsanteil WE 2 und dem Miteigentumsanteil TE 14** bebaute Grundstück in **76870 Kandel, Zeppelinstr. 41** zum **Wertermittlungstichtag 04.04.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Kandel	Blatt 5627	lfd. Nr. 1
Gemarkung Kandel	Flurstück	Flächenanteil ca.
Miteigentum		
95,07/1.000 an 1.125 m <sup>2</sup>	7380/2	106,95 m <sup>2</sup>
Grundbuch Kandel	Blatt 5634	lfd. Nr. 1
Gemarkung Kandel	Flurstück	Flächenanteil ca.
Miteigentum		
1/1.000 an 1.125 m <sup>2</sup>	7380/2	1,13 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
WE 2	Mehrfamilienhaus (WE 2)	106,95 m <sup>2</sup>
TE 14	Tiefgaragenstellplatz (TE 14)	1,13 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		108,07 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück WE 2

### 4.2.1 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 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, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

## 4.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **460,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksflächenanteil ca. (f)	=	106,95 m <sup>2</sup>

# Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte  
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022



## Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINLPALZ

Hergestellt am 31.01.2024

Gemarkung: Kandel  
Gemeinde: Kandel  
Landkreis: Germersheim

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte für den  
Bereich  
Rheinland-Pfalz  
Geschäftsstelle

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz



Bodenrichtwertkarte (manuell ergänzt vom Gutachterausschuss)

## Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>460,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.04.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 460,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	1.125	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>460,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>460,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Flächenanteil ca.	× 106,95 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwertanteil</b>	= 49.197,00 € <b>rd. <u>49.200,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwertanteil** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2024 insgesamt **49.200,00 €**.

## 4.3 Ertragswertermittlung

### 4.3.1 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 „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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.

### 4.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

#### **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 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.

#### **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 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.

#### 4.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
WE 2	Wohnung	52,72		11,00	579,92	6.959,04
Summe		52,72	-		579,92	6.959,04

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

Die zu bewertende Wohneinheit (WE 2) ist aktuell leerstehend und könnte unmittelbar dem freien Markt zugeführt werden.

Den o. a. Erlösen ist die Investition, der unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelte Summe und die Ausführung der Renovierung bzw. Modernisierung unterstellt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>6.959,04 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>1.286,72 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.672,32 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 49.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>1.476,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>4.196,32 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 62 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>28,000</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>117.496,96 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwertanteil</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>49.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>166.696,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>161.696,96 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>162.000,00 €</b>

## 4.4.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen 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. [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.

**Bauvorhaben:** **Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten  
und Tiefgarage  
Zeppelinstraße 41  
76 870 Kandel**

**Bauherr:**

### Berechnung der Wohnfläche

#### Erdgeschoss

#### Wohnung 02 - 2 Zimmer Wohnung

Schlafen	3,510 * 2,510	=	10,12 m <sup>2</sup>
	+ 2,010 * 0,650		
Diele	1,600 * 1,365	=	2,18 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,150 * 1,800	=	2,07 m <sup>2</sup>
Küche	1,850 * 3,185	=	5,89 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Lesen	5,240 * 1,740		
	+ 4,700 * 3,340		
	+ 0,500 * 0,700		
	+ 1,250 * 1,365	=	26,87 m <sup>2</sup>
Bad	2,010 * 1,885	=	3,79 m <sup>2</sup>
		=	50,92 m <sup>2</sup>
+ Terrasse	2,400 * 3,000 * 0,250	=	1,80 m <sup>2</sup>
<b>Reine Wohnfläche Wohnung 02 insgesamt</b>		<b>=</b>	<b>52,72 m<sup>2</sup></b>

Wohnflächenberechnung (Bauarchiv)

## Rohrertrag

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 dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 €/m<sup>2</sup> 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.

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	52,72 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	727,54 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	139,18 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			1.286,72 €

## Liegenschaftszinssatz

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

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus (WE 2)

Das (gemäß Unterlagen etc.) ca. 2006 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2006 = 18 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 18 Jahre =) 62 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 62 Jahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten etc.	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungszustau, etc. teils anteilig, Risiko nicht besichtigt pauschal rd.</li> </ul>	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren 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 mit-erfasst 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).

## 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m<sup>2</sup>) 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.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### 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.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### 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.

### 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 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.

### 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.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### 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)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

### **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.

## 4.6 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		WE 2
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.350,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	52,72 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	71.172,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 04.04.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	127.469,05 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	127.469,05 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		62 Jahre
• prozentual		22,50 %
• Faktor	x	0,775
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	98.788,51 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>98.788,51 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>2.963,66 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>101.752,17 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>49.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>150.952,17 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,10</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>166.047,39 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>161.047,39 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>161.000,00 €</b>

## 4.6.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus (WE 2)

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestandardan- teil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m <sup>2</sup> WF]
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.350,00 gewogener Standard = 3,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.350,00 €/m<sup>2</sup> WF  
rd. 1.350,00 €/m<sup>2</sup> WF

#### 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag 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 sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (98.788,51 €)	2.963,66 €
Summe	2.963,66 €

### 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.

### 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 Instandhaltungszustaus 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 Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor 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 und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### 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.

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten etc.	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau, etc. teils anteilig, Risiko nicht besichtigt pauschal rd. -5.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-5.000,00 €

#### 4.7 Wert des Teilgrundstücks WE 2

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **162.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück WE 2 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2024 mit rd.

**162.000,00 €**

geschätzt.

## 4.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück TE 14

### 4.8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

- Wie zuvor

## 4.9 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **460,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksflächenanteil ca. (f)	=	1,13 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>460,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.04.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 460,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	1.125	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II		× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>460,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>460,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Flächenanteil ca.	× 1,13 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwertanteil</b>	= 519,80 € <b>rd. <u>520,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwertanteil** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2024 insgesamt **520,00 €**.

## 4.9.1 Ertragswertermittlung

### 4.9.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Wie zuvor

### 4.9.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Wie zuvor

### 4.9.1.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
TE 14 (Tiefgaragenstellplatz) und Kellerraum	Stellplatz, Keller		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe		-	1,00		80,00	960,00

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

Der zu bewertenden Miteigentumsanteil TE14 ist aktuell nicht vermietet und könnte unmittelbar dem freien Markt zugeführt werden.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>960,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>169,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>790,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>3,00 %</b> von <b>520,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>15,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>775,20 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>3,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>22</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>15,937</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>12.354,36 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwertanteil</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>520,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>12.874,36 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>12.874,36 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>12.900,00 €</b>

#### 4.9.1.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wie zuvor

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Gewerbe		---
Summe		169,20 €

##### Liegenschaftszinssatz

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

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

##### Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

##### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: TE 14 (Tiefgaragenstellplatz)

Das (gemäß Unterlagen etc.) ca. 2006 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2006 = 18 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 18 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

##### 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.

## 4.10 Sachwertermittlung

### 4.10.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Wie zuvor

### 4.10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Wie zuvor

## 4.11 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		TE 14 (Tiefgaragenstellplatz)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	
<b>Baupreisindex (BPI) 04.04.2024 (2010 = 100)</b>	x	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	
<b>Regionalfaktor</b>	x	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		
• Restnutzungsdauer (RND)		
• prozentual		
• Faktor	x	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	12.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>12.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>240,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>12.240,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>520,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>12.760,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,05</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>13.398,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>13.398,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>13.400,00 €</b>

### 4.11.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Wie zuvor

#### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (12.000,00 €)	240,00 €
Summe	240,00 €

#### 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.

#### 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 Instandhaltungsstaus 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 Ertragswertermittlung.

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

#### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor 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 und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### 4.12 Wert des Teilgrundstücks TE 14

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **12.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück TE 14 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2024 mit rd.

**12.900,00 €**

geschätzt.

## 5 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Teilgrundstückswert
WE 2	WE 2	162.000,00 €
TE 14	Tiefgaragenstellplatz (TE 14) und Kellerraum	12.900,00 €
Summe		173.900,00 €

Die **Verkehrswerte** für das mit dem **Miteigentumsanteil WE 2 und dem Miteigentumsanteil TE 14** bebaute Grundstück in **76870 Kandel, Zeppelinstr. 41**

Grundbuch Kandel	Blatt 5627	lfd. Nr. 1
Gemarkung Kandel	Flurstück	
Miteigentum 95,07/1.000 an 1.125 m <sup>2</sup>	7380/2	
Grundbuch Kandel	Blatt 5634	lfd. Nr. 1
Gemarkung Kandel	Flurstück	
Miteigentum 1/1.000 an 1.125 m <sup>2</sup>	7380/2	

wurden zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2024 mit rd.

<b>WE 2</b>	<b>Mehrfamilienhaus (WE 2)</b>	<b>162.000,00 €</b>
<b>TE 14</b>	<b>Tiefgaragenstellplatz, Kellerraum (TE 14)</b>	<b>13.000,00 €</b>

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.

Neustadt an der Weinstraße, den 12. April 2024

Georgios Eglentzes  
Diplom-Volkswirt

## 6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

### Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegen zwei unbeglaubigter Grundbuchauszüge 29.01.2024 vor.

#### **Grundbuch von Kandel, Blatt 5627 (WE 2):**

Pos. 3: Zwangsversteigerung ist angeordnet...

Die Position 3 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

**Der Wert der Last Position 3 wird mit 0,00 € geschätzt.**

#### **Grundbuch von Kandel Blatt 5634 (TE 14):**

Pos. 3: Zwangsversteigerung ist angeordnet...

Die Position 3 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

**Der Wert der Last Position 3 wird mit 0,00 € geschätzt.**

## 7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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 500.000,00 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.

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.-

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland
- [ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer
- [Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM)

**8.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2024) erstellt.