

4.4.4 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist erschlossen, dementsprechend als baureifes Land einzustufen und entspricht insofern dem Bodenrichtwertgrundstück.

Lage: Das Grundstück weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine gute Lage auf, es erfolgt eine Anpassung mit 5 %.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist keine Grundstücksgröße angegeben. Das Grundstück ist größer als der Durchschnitt der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone, jedoch baulich vergleichbar nutzbar bzw. genutzt, daher sind Anpassungen an die Grundstücksgröße nicht erforderlich.

Zuschnitt: Das Bewertungsgrundstück ist etwas unregelmäßig geschnitten, eine Anpassung ist jedoch nicht erforderlich.

Grundstückstiefe: In der Merkmalsbeschreibung zum Bodenrichtwert ist eine Grundstückstiefe von 50 m angegeben. Im vorliegenden Fall beläuft sich die Grundstückstiefe entlang der Ostgrenze bei rd. 51 m und entspricht somit der Richtwerttiefe von 50 m, daher ist keine Anpassung erforderlich.

Abgabenrechtliche Situation: Alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB sind entrichtet, gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Edenkoben. Insofern ist keine Anpassung zum Bodenrichtwert erforderlich.

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3) = 161,00 €/m²

Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts

Lage	5,0 % von	161,00 €/m ²	=	8,05 €/m ²
Ausrichtung	0,0 % von	161,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
Grundstücksgröße	0,0 % von	161,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
Grundstückszuschnitt	0,0 % von	161,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
Grundstückstiefe	0,0 % von	161,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
angepasster BRW				169,05 €/m ²
				rd. 169,00 €/m²

Marktkonformer Bodenwert

Bodenwert 169,00 €/m² x 2.049 m² = 346.281,00 €
rd. 346.300,00 €

Anteiliger Bodenwert 64/100-Anteil am 70/100 Miteigentumsanteil

anteiliger Bodenwert 64/100 Anteil an 70/100 Miteigentumsanteil = 155.133,89 €
rd. 155.100,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topographie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird der marktkonforme anteilige Bodenwert mit **rd. 155.100,00 €** begutachtet.

4.5. Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen geschieht auf Basis einer Flächeneinheit, der Brutto-Grundfläche (BGF), die mit einem an Gebäudeart und -standard orientierten Kostenkennwert der NHK 2010 multipliziert wird. Das Alter der baulichen Anlagen wirkt sich wertmindernd aus und wird mit Hilfe der Alterswertminderung von den Herstellungskosten in Abzug gebracht. Der so ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert ergeben den vorläufigen Sachwert, der durch den Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

Bezugseinheit für die Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF stellt die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen nach den äußeren Maßen dar. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Unterlagen mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durchgeführt:

Wohnhaus, unterkellert (EG, OG, DG)		rd. 499 m²
davon Anteil unterkellert (rd. 100 %)	rd. 499 m ²	
davon Anteil nicht unterkellert (rd. 0 %)	rd. 0 m ²	
Zwischentrakt, unterkellert (EG, OG, DG)		rd. 96 m²
davon bewertungsrelevanter Anteil	rd. 47 m ²	
Kelterhaus, nicht unterkellert (EG, OG, DG)		rd. 217 m²
davon bewertungsrelevanter Anteil	rd. 109 m ²	
Weinprobierstube (nur Anteil EG)		rd. 50 m²

Gebäudeart

Das Wohnhaus ist unterkellert, hat ein ausgebautes Erd- und Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss, der Zugang in das Dachgeschoss erfolgt mit einer Einschubtreppe.

Der Zwischentrakt ist unterkellert und verfügt über ein teilausgebautes Erdgeschoss, ausgebautes Obergeschoss, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Kelterhaus ist nicht unterkellert, das Erdgeschoss ist nicht ausgebaut, das Obergeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Weinstube befindet sich zwischen Kelterhaus und Halle, ist nicht unterkellert, der Ausbaugrad vom OG bzw. DG ist mir nicht bekannt.

Gemäß Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) werden den Gebäudeteilen folgende Gebäudetypen zugeordnet

- Wohnhaus: Gebäudetyp 1.12 (Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)
- Zwischentrakt: Gebäudetyp 3.12 (Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)
- Kelterhaus: Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude)
- Weinstube: Gebäudetyp 3.22 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Gebäudestandard

Tabelle 1 der Anlage 2 der SW-RL enthält eine exemplarische Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser.

Die Standardstufe für das Wohnhaus wird wie nachfolgend aufgeführt ermittelt und mit gerundet 2,4 hergeleitet, die Standardstufe entspricht einem überwiegend einfachen Gebäudestandard.

Für die Einordnung in die Standardstufen ist Folgendes maßgeblich:

- Die Außenwände sind einschalig gemauert, ein zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) ist nicht vorhanden,
- Tonziegel, nicht zeitgemäße Dachdämmung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995),
- Massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leicht- oder vergleichbarer Bauweise, Holztüren,
- Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz, Treppe aus Stahlbeton,
- Laminat, Fliesen, Parkett
- Bad mit WC, Badewanne und/oder Dusche, bodengleiche Dusche, raumhoch gefliest, Gäste-WC
- Elektronische gesteuerte Zentralheizung, Niedertemperaturgerät, Heizkörper
- überwiegend noch zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil		
	1	2	3	4	5	[%]	€/m² BGF Typ 1.12	€/m² BGF Typ 3.12
Außenwände		1,0				23,0%	146,05	128,80
Dächer		1,0				15,0%	95,25	84,00
Außentüren und Fenster	0,3	0,6	0,1			11,0%	68,75	60,67
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11,0%	75,08	66,00
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11,0%	80,30	70,40
Fußböden		0,2	0,6	0,2		5,0%	42,93	37,75
Sanitäreinrichtungen			1,0			9,0%	65,70	57,60
Heizung			1,0			9,0%	65,70	57,60
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6,0%	43,80	38,40
Summe der Anteile						100%		
Gewichtete Standardstufe gerundet						2,40		

Kostenkennwerte

Kostenkennwert Gebäudetyp 1.12	570	635	730	880	1.100	€/m² BGF	683,55
Gewichteter Kostenkennwert gerundet							684,00

Kostenkennwert Gebäudetyp 3.12	505	560	640	775	965	€/m² BGF	601,22
Gewichteter Kostenkennwert gerundet							601,00

Für das Kelterhaus (EG) und die Weinprobierstube wird ein mittlerer Gebäudestandard angesetzt.

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Folgende Kostenkennwerte lassen sich unter Berücksichtigung der o.a. Gebäudestandardstufen und unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren (wg. Grenzbauweise, eingeschränkte Nutzbarkeit/-Zugänglichkeit Dachraum/Dachgeschoss, Sonstiges) ableiten, diese beinhalten Baunebenkosten in entsprechender Höhe und die Mehrwertsteuer:

	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus	rd. 684 €/m² BGF	1,05 ¹⁾ * 0,96 ²⁾	rd. 689 €/m² BGF
Zwischentrakt	rd. 601 €/m² BGF	1,00	rd. 601 €/m² BGF
Kelterhaus (EG)	rd. 490 €/m² BGF	1,00	rd. 490 €/m² BGF
Weinprobierstube	rd. 613 €/m² BGF	1,00	rd. 613 €/m² BGF

¹⁾ Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus gemäß Sachwert-RL, aufgrund Aufteilung in 2 WE

²⁾ Korrekturfaktor für Zugänglichkeit DG (mittels Einschubtreppe)

Baupreisindex

Die Kostenkennwerte sind auf die Wertverhältnisse im Jahr 2010 abgestellt. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden durch die Baupreisentwicklung mit dem Baupreisindex erfasst. Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100.

Durch Umbasierung des amtlichen Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 für das II. Quartal 2021 mit 139,0 ermittelt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen sind u.a. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal mit 4 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Abhängigkeit der Standardstufe angibt.

In Anlehnung an die in der SW-RL Anlage 3 aufgeführten Orientierungswerte beträgt die übliche GND für das Wohnhaus mit Anbau für die Standardstufe 2,4 rd. 67 Jahre.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) kann der GND abzgl. des Baualters entsprechen. Bei unterlassener Instandhaltung oder über die übliche Instandhaltung hinausgehende Modernisierungen kann sich die wirtschaftliche RND verkürzen oder verlängern.

Das Baujahr von Wohnhaus und Zwischentrakt ist gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen 1963. Das Baujahr der Weinprobierstube weicht davon ab, wird wegen ungeordneter Größenordnung jedoch nicht separat in Ansatz gebracht.

Aus der Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und dem Baujahr lässt sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 9 Jahren ermitteln.

Seit der Errichtung der baulichen Anlagen wurden jedoch Modernisierungen durchgeführt, u.a. im Bereich Fenster, Heizungsanlage, Bäder und Innenausbau. Die Arbeiten wurden soweit bekannt in der Hauptsache vor 2002 durchgeführt.

Das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Sachwert-Richtlinie, Anlage 4) kann aufgrund der überwiegend 20 Jahre zurückliegenden Modernisierungsarbeiten nicht konform angewendet werden, daher wird die bewertungsrelevante Restnutzungsdauer nicht nach dem o.a. Modell abgeleitet, sondern mit 20 Jahren geschätzt.

Alterswertminderung

§ 23 Absatz 2 ImmoWertV empfiehlt die Anwendung einer linearen Alterswertminderung.

Die lineare Alterswertminderung ermittelt sich aus dem Verhältnis von bewertungsrelevantes Gebäudealter (= GND abzgl. RND) und GND der baulichen Anlagen.

Der Zeitwert der baulichen Anlagen entspricht zum Stichtag bei 20 Jahren RND und 67 Jahren GND rd. 29,85 % der Normalherstellungskosten, die Alterswertminderung beträgt rd. 70,15 %.

Besondere Bauteile

Werthaltige besondere Bauteile, wie bspw. Treppen, Balkon, Vordach, Terrasse, Markise, Gauben und Wintergarten, sind in der Bruttogrundfläche nicht enthalten und daher u. U. separat, hier pauschal zum Zeitwert in Ansatz zu bringen.

Folgende besonderen Bauteile sind am Wohnhaus vorhanden: Terrasse, Balkon. Hierfür erfolgt ein pauschaler Wertansatz von 2.500,00 € als Zeitwert.

Besondere Einrichtungen

Wertrelevante besondere Einrichtungen, wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen.

Die vorhandene Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet.

Weitere besondere Einrichtungen sind mir keine bekannt bzw. nicht vorhanden.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der aus der Summe des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen und des Bodenwerts gebildete vorläufige Sachwert ist eine Modellgröße und ist mit Hilfe des Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 14 und § 21 ImmoWertV).

Im Landesgrundstücksmarktbericht sind Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Sachwertfaktor (SWF) hängt signifikant von der Objektart ab. Der SWF für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert, Bodenwertniveau, Marktsegment und Vertragsdatum (WES) veröffentlicht. Es kann vorkommen, dass der örtliche Grundstücksmarkt ein abweichendes Verhalten von dem jeweiligen Marktsegment aufweist, dann ist es Aufgabe des Sachverständigen eine Entscheidung bei der Anwendung der Sachwertfaktoren zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 4-5 (Flemlingen ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 4 zugeordnet) ein Sachwertfaktor von rd. 1,14 ermittelt. Die Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,17 dar. Die Ergebnisse sind gemäß Hinweis des Gutachterausschusses in sinnvoller Größenordnung zu runden. Innerhalb dieser Bandbreite wird der Sachwertfaktor mit 1,05 angewendet, dies entspricht einem Zuschlag von 5 % auf den vorläufigen Sachwert. Mit dem Sachwertfaktor wird die errechnete Modellgröße modellkonform (an den Markt) angepasst.

Der Sachwertfaktor wird auf den zunächst fiktiv schadenfreien Zustand angewendet.

4.5.3 Sachwertberechnung

Unter Berücksichtigung der Ansätze in Kap. 4.5.2 berechnet sich der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		
Objektspezifischer Kostenkennwert	689,00 €/m ² BGF	
x Baupreisindex (II. Quartal 2021, Basis 2010 = 100) / 100	139,0 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		957,71 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	499 m ²	
= Herstellungskosten		477.897,29 €
./. abzgl. Alterswertminderung	70,15 %	335.244,95 €
= Zeitwert		142.652,34 €
Zeitwert Zwischentrakt (anteilig)		
Objektspezifischer Kostenkennwert	601,00 €/m ² BGF	
x Baupreisindex (II. Quartal 2021, Basis 2010 = 100) / 100	139,0 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		835,39 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	47 m ²	
= Herstellungskosten		39.263,33 €
./. abzgl. Alterswertminderung	70,15 %	27.543,23 €
= Zeitwert		11.720,10 €
Zeitwert Kelterhaus (anteilig)		
Objektspezifischer Kostenkennwert	490,00 €/m ² BGF	
x Baupreisindex (II. Quartal 2021, Basis 2010 = 100) / 100	139,0 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		681,10 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	109 m ²	
= Herstellungskosten		74.239,90 €
./. abzgl. Alterswertminderung	70,15 %	52.079,29 €
= Zeitwert		22.160,61 €
Zeitwert Weinprobierstube		
Objektspezifischer Kostenkennwert	613,00 €/m ² BGF	
x Baupreisindex (II. Quartal 2021, Basis 2010 = 100) / 100	139,0 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		852,07 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	50 m ²	
= Herstellungskosten		42.603,50 €
./. abzgl. Alterswertminderung	70,15 %	29.886,36 €
= Zeitwert		12.717,14 €

Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		142.652,34 €
+ Zeitwert Zwischentrakt (anteilig)		11.720,10 €
+ Kelterhaus (EG)		22.160,61 €
+ Weinprobierstube		12.717,14 €
+ Zeitwert besondere Bauteile		2.500,00 €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		191.750,19 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	4 % von 191.750,19 €	7.670,01 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		191.750,19 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		7.670,01 €
+ Bodenwert		155.100,00 €
= vorläufiger Sachwert		354.520,20 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		354.520,20 €
x Sachwertfaktor	1,05	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		372.246,21 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert je m ² Wohnfläche		rd. 2.007 €/m ² WF

4.6. Ertragswertermittlung

4.6.1 Allgemeines

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird zunächst der Rohertrag aus der Mietfläche und der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ermittelt. Anschließend berechnet sich der Reinertrag aus der Differenz von Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird durch die Verzinsung von Grund und Boden in den Bodenertrag und Gebäudeertrag aufgeteilt. Durch Kapitalisierung des Gebäudeertrags, mit dem durch den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer definierten Barwertfaktor, wird der Gebäudeertragswert bestimmt. Der Gebäudeertragswert und der Bodenwert ergeben den vorläufigen Ertragswert, der durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Ertragswert führt.

4.6.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten ermittelt.

Tatsächliche Miete: Die Wohnung im EG wird vom Eigentümer/in bewohnt, die Wohnung im OG ist gemäß Angaben des Eigentümers vermietet. Die Miete im OG beträgt gemäß Mitteilung des Eigentümers 685,00 € pro Monat. Der Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Marktüblich erzielbare Miete: Flemlingen verfügt über einen Mietspiegel bzw. wird vom Mietspiegel für den Bereich der Südpfalz erfasst. Der Mietspiegel gibt grundsätzlich das Mietpreisgefüge für frei finanzierte Wohnungen wieder und bietet eine Orientierungsmöglichkeit, ist für Ein- oder Zweifamilienhäuser jedoch nicht unmittelbar anwendbar und ggf. mit einem entsprechenden Zuschlag anzupassen. Gemäß dem zu Grunde gelegten Schema lässt sich nach Fortschreibung mit dem Verbraucherindex für die Baujahre bis 1964 und 1965-1979 eine Wohnungsmiete in Höhe von ca. 5,32 €/m² und 5,89 €/m² ermitteln. Mietspiegel anderer Gemeinden empfehlen oftmals eine sachgemäße Anpassung der Wohnungsmiete mit einem Zuschlag von bis zu 20 % für Ein- und Zweifamilienhäuser. Demnach wäre die Miete zwischen 5,32 €/m² und 7,05 €/m² sachgemäß einzuordnen.

Der IVD Preisspiegel 2021 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz weist Wohnungsmieten für zahlreiche Gemeinden in Rheinland-Pfalz aus. Die nächstliegende Gemeinde mit einer Angabe zu Wohnungsmieten ist Edenkoben. Die Angaben zu den Wohnungsmieten beziehen sich auf 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche und bilden das Mietpreinsniveau in der Gemeinde ab. In Bestandsbauten mit mittlerem Wohnwert liegt die Schwerpunktangabe zwischen 6,50 €/m² und 7,00 €/m². Bei der Angabe handelt es sich um Schwerpunktpreise, diese geben den Betrag an, zu dem die meisten Wohnungen vermietet werden.

Die Immobilienplattform IS24 wertet Mietpreise auf der Grundlage von Angebotsmieten aus. Im Postleitzahlenbezirk liegt das Streuungsintervall (90 %) für Wohnungen in vergleichbarer Größe zwischen 5,50 €/m² und 10,90 €/m² für den Zeitraum April 2020 – Juni 2021. Häuser mit einer Wohnfläche > 160 m² liegt die durchschnittliche Angebotsmiete bei rd. 6,00 €/m². Die Auswertung unterscheidet nicht zwischen Bestands- und Neubauten.

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird vom Gutachterausschuss für das Marktsegment 4-5 bei einem Bodenwertniveau von 220 €/m² eine (marktübliche) Miete von rd. 7,08 €/m² (bei 150 m² Wohnfläche) und rd. 7,00 €/m² (bei 200 m² Wohnfläche) zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Größe des Objekts, der Ortslage, der Lage, dem Zustand, der Ausstattung und der gewonnenen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung wird ein Mietwert von 6,85 €/m² als marktüblich erzielbare Miete in Ansatz gebracht.

Die Nutzfläche im Zwischentrakt (Waschküche bzw. Büro) wird mit pauschal 40,00 € angesetzt.

Die Nutzfläche im Kelterhaus wird pauschal mit 150 € berücksichtigt.

Die Nutzfläche der ehemaligen Weinstube wird nach wirtschaftlicher Ertüchtigung mit 4,00 €/m² angesetzt.

Hinweis: Bei dem angesetzten Mietwert erfolgte keine Ermittlung im Sinne eines Mietwertgutachtens.

Wohn-/Mietfläche (vgl. Kap. 3.7.)

Wohnung EG	rd. 93 m ²
Wohnung OG	rd. 93 m ²
Büro (Zwischentrakt)	rd. 9 m ²
Kelterhaus ohne Durchfahrt	rd. 60 m ²
Weinstube mit WC-Anlage	rd. 40 m ²

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Im vorliegenden Fall werden die Bewirtschaftungskosten modellkonform prozentual gemäß Sprengnetter Marktforschung, Band III, Kapitel 3.05/4 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von relativer Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht, hier mit rd. 22 %.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.

Restnutzungsdauer

Die bewertungsrelevante Restnutzungsdauer wurde mit 20 Jahren ermittelt.

Siehe Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)

Gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV entspricht der Liegenschaftszinssatz dem Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst.

Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2021 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für nicht freistehende Einfamilienhäuser bis Drei-Familienhaus von 1,0 - 4,5 %.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz ermittelt Liegenschaftszinssätze für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aller Anbauweisen in Abhängigkeit der Wohnfläche, der relativen Restnutzungsdauer und Marktsegment.

Es kann vorkommen, dass der örtliche Grundstücksmarkt ein abweichendes Verhalten von dem jeweiligen Marktsegment aufweist, dann ist es Aufgabe des Sachverständigen eine Entscheidung bei der Anwendung der LSZ zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 4-5 (Flemlingen ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 4 zugeordnet) ein LSZ von rd. 1,28 ermittelt. Die LSZ stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,52 im Marktsegment 4-5 dar. Die Ergebnisse sind gemäß Hinweis der Gutachterausschusses in sinnvoller Größenordnung zu runden. Im Landesgrundstücksmarktbericht wird empfohlen die berechneten Liegenschaftszinssätze für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke um durchschnittlich ca. 0,7 %-Punkte zu erhöhen, um die Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Zweifamilienhäusern zu erhalten.

Der objektspezifische LSZ wird innerhalb der Standardabweichung mit 2,0 % in Ansatz gebracht.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert.

Der Barwertfaktor beträgt bei 20 Jahren RND und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % 16,351.

Marktanpassung

Die Marktanpassung nach § 8 Absatz 2 Ziffer 1 ImmoWertV erfolgt im Ertragswertverfahren in der Regel über den Liegenschaftszinssatz.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.6.2 erläuterten Ansätze berechnet sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Wohnen EG	93 m ²	6,85 €	637,05 €	7.644,60 €
Wohnen OG	93 m ²	6,85 €	637,05 €	7.644,60 €
Zwischentrakt (Büro)	1 Stk.	40,00 €	40,00 €	480,00 €
Kelterhaus	1 Stk.	150,00 €	150,00 €	1.800,00 €
Weinstube	40 m ²	4,00 €	160,00 €	2.160,00 €
Summe			1.644,10 €	19.729,20 €

Jahresrohertrag **19.729,20 €**

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

 prozentual 22,00 % von 19.729,20 € 4.340,42 €

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag **15.388,78 €**

./. Verzinsung des Bodenwertes 2,00 % von 155.100,00 € 3.102,00 €

Reinertrag Gebäude **12.286,78 €**

Restnutzungsdauer 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz 2,00 %

x Barwertfaktor 16,351

Ertragswert der baulichen Anlagen **200.901,14 €**

+ Bodenwert 155.100,00 €

Vorläufiger Ertragswert **356.001,14 €**

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m² Wohnfläche rd. 1.919 €/m² WF

Rohertragsvervielfältiger 18,04

Reinertragsvervielfältiger 23,13

4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumessen, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Ausbesserungsarbeiten, Fertigstellungsarbeiten

Die in Kap. 3.6.5 aufgeführten Punkte (u.a. Instandsetzungsarbeiten Wohnung EG und Balkon, Anfertigung Untersuchungsbericht Fachingenieur, Putzarbeiten WC-Anlage, Weinprobierstube) werden insgesamt mit einem wertrelevanten Abschlag von rd. 10.000,00 € berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Schätzungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h. es wird ein Ansatz gewählt, der die Kosten nicht in vollem Umfang berücksichtigt und somit keine Auswirkung auf den Ansatz der Restnutzungsdauer hat.

Bei der Ableitung wurden die Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht herangezogen, da bei der Wertermittlung auch solche Kosten marktgerecht berücksichtigt werden sollen. Die Marktanpassungsfaktoren berücksichtigen den Umstand, dass bei niedrigen Bodenwerten die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten i.d.R. in voller Höhe als Kaufpreisminderung durchgesetzt werden können, in hochpreisigen Lagen mit starker Nachfrage können diese Kosten üblicherweise nicht in voller Höhe kaufpreismindernd durchgesetzt werden.

- 10.000,00 €

Aufteilung nach WEG, Sondernutzungsrechte, Geh- und Fahrrecht

Die Ermittlung der vorläufigen Verfahrenswerte erfolgte unter der fiktiven Annahme von Volleigentum. Durch die Aufteilung nach WEG und die Einräumung von Sondernutzungsrechten bestehen Einschränkungen, diese werden nachfolgend berücksichtigt mit rd. 10 % der vorläufigen Verfahrenswerte

- Geh- und Fahrrecht, ca. 70 m² beanspruchte Fläche
- Zugangsmöglichkeit zum Keller
- Gemeinschaftsnutzung Treppenhaus, d.h. gegenseitige (typische) Beeinträchtigungen bei der Eigentumsart „Wohnungs- und Teileigentum“ und negativ reagierender Grundstücksmarkt aufgrund der Gebäudekonstellation und des Bestehens von Rechten für Dritte

- 40.000,00 €

Anpassung Abweichung reeller und angemessener Miteigentumsanteil

Abweichungen zwischen reellem Miteigentumsanteil und angemessenem Miteigentumsanteil können Vorteile und auch Nachteile haben bzgl. Kostentragung, sofern diese nach den Miteigentumsanteilen zu tragen sind oder wenn der Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil vom realen Wertanteil abweicht.

Der durchschnittliche Grundstücksteilnehmer wird in erster Linie Vergleiche über den Maßstab €/m² Wohnfläche vornehmen, daher ist eine Marktanpassung erforderlich.

Wie in Kap. 4.3 erläutert, wurde hilfsweise ein weiterer Verfahrenswert ermittelt, der auf einem angemessenen Miteigentumsanteil basiert. Dieser Hilfswert liegt bei rd. 344.000,00 € im Sachwertverfahren bzw. bei 330.000,00 € im Ertragswertverfahren und somit deutlich unter den Verfahrenswerten, die auf dem Bodenwertanteil gemäß Bestandsverzeichnis ermittelt wurden.

- 25.000,00 €

Für die Abweichung zum reellen Wertanteil wird die Differenz für eine Marktanpassung herangezogen, die abgerundete Differenz der ermittelten Sachwerte beträgt rd. 25.000,00 €.

Eintragungen Abteilung II

Wenn in Abteilung II des Grundbuchs Rechte eingetragen sind, sind diese zu bewerten, jedoch nicht vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird kein Werteinfluss beigemessen.

Auf die Grunddienstbarkeit (Beschränkung von baulichen Veränderungen) wird in Kap. 4.10 eingegangen.

Summe	-75.000,00 €
rd.	- 75.000,00 €

4.8. Verfahrensergebnisse

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergeben sich nachfolgende Verfahrensergebnisse:

	Sachwert	Ertragswert
vorläufiger Wert	372.246,21 €	356.001,14 €
abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 75.000,00 €	- 75.000,00 €
Verfahrensergebnis	297.246,21 €	281.001,14 €
gerundet	297.000,00 €	281.000,00 €

Die Abweichung zwischen Sachwert und Ertragswert liegt bei rd. 5,4 %.

4.9. Verkehrswert

Der Sachwert wurde mit rd. 297.000,00 € ermittelt.

Der zusätzlich ermittelte Ertragswert beträgt rd. 281.000,00 €

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den unbelasteten Verkehrswert für den 64/100-Anteil am Miteigentumsanteil von 70/100 verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen an dem bebauten Grundstück Grundbuch Flemlingen, Blatt 469, Gemarkung Flemlingen, Flurstück Nr. 1449/2 und 1449/3, Hainfelder Straße 8 in 76835 Flemlingen zum Wertermittlungstichtag 17.08.2021 mit rd.

297.000,00 € (zweihundertsiebenundneunzigtausend Euro) ermittelt.

Dies entspricht rd. 1.605 €/m² Wohnfläche inkl. der Wertansätze für Zwischentrakt, Kelterhaus und Weinprobierstube.

Erläuterungen zu Wohn- und Nutzfläche siehe Kap. 3.7.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt (64/100-Anteil an Sondereigentum Nr. 2) konnte nicht vollständig besichtigt werden.

Einrichtungsgegenstände und die Kücheneinrichtung sind nicht im oben ausgewiesenen Wert enthalten.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 27.10.2021

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten



4.10. Eintragung Grundbuch Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II unter der lfd. Nr. 9 ist nur lastend auf dem 64/100-Anteil des xxx (Abt. I Nr. 5) ein Nießbrauch für xxx eingetragen sowie unter der lfd. Nr. 10 nur lastend auf dem 64/100-Anteil des xxx (Abt. I Nr. 5) ein Leibgeding für xxx.

Vom Auftraggeber wird erbeten, die Rechte zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das jeweilige Recht gemindert wird.

4.10.1 Nießbrauch

Der Barwert für den wirtschaftlichen Gegenwert des Nießbrauchs wurde mit rd. 297.000,00 € ermittelt.

Um den Werteinfluss auf das belastete Grundstück zu ermitteln, wurde eine Marktanpassung ermittelt, der zusätzliche Werteinfluss auf das Grundstück beläuft sich auf - 20 %.

Die Belastung durch den Nießbrauch führt zu einem Negativwert.

4.10.2 Leibgeding

Der Barwert für den wirtschaftlichen Gegenwert der Wart- und Pflegeverpflichtung wurde mit rd. 28.000,00 € ermittelt.

Um den Werteinfluss auf das belastete Grundstück zu ermitteln, wurde eine Marktanpassung ermittelt, der zusätzliche Werteinfluss auf das Grundstück beläuft sich auf - 13 %.

Der belastete Verkehrswert beträgt somit rd. 230.000,00 €.

LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert am 10.09.2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 1. März 2006

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – WV-RL) vom 20. März 2014

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 14.06.2021

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

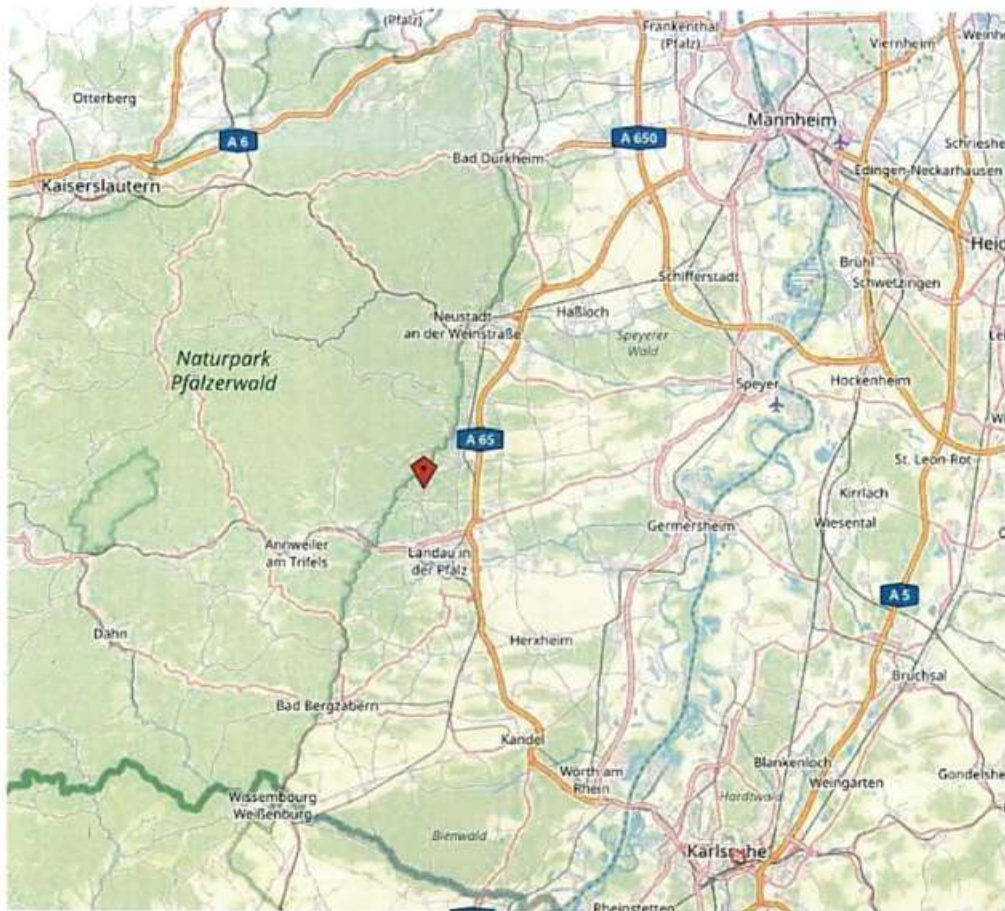
Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Preisspiegel 2020 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

ANLAGEN**Anlage 1: Makrolage**

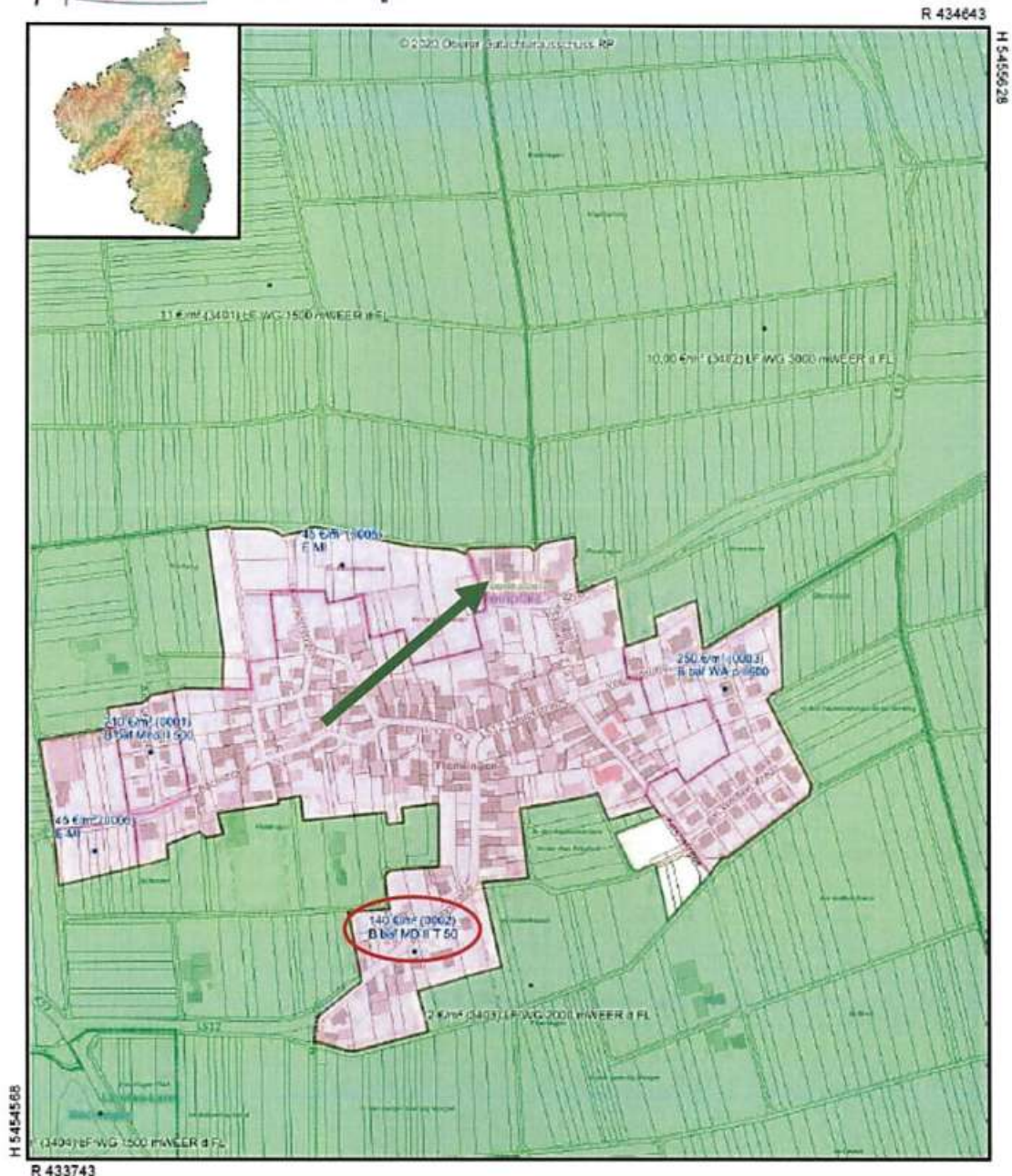
1 Seite

Quelle: www.openstreetmap.de

Maßstab: ohne Maßstab

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

1 Seite



Datum: 24.6.2021

Maßstab: 1 : 5000

Notiz

01.01.2020



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinland
Maßstab: 1:5.000 im Original

Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Flurstücks

1 Seite

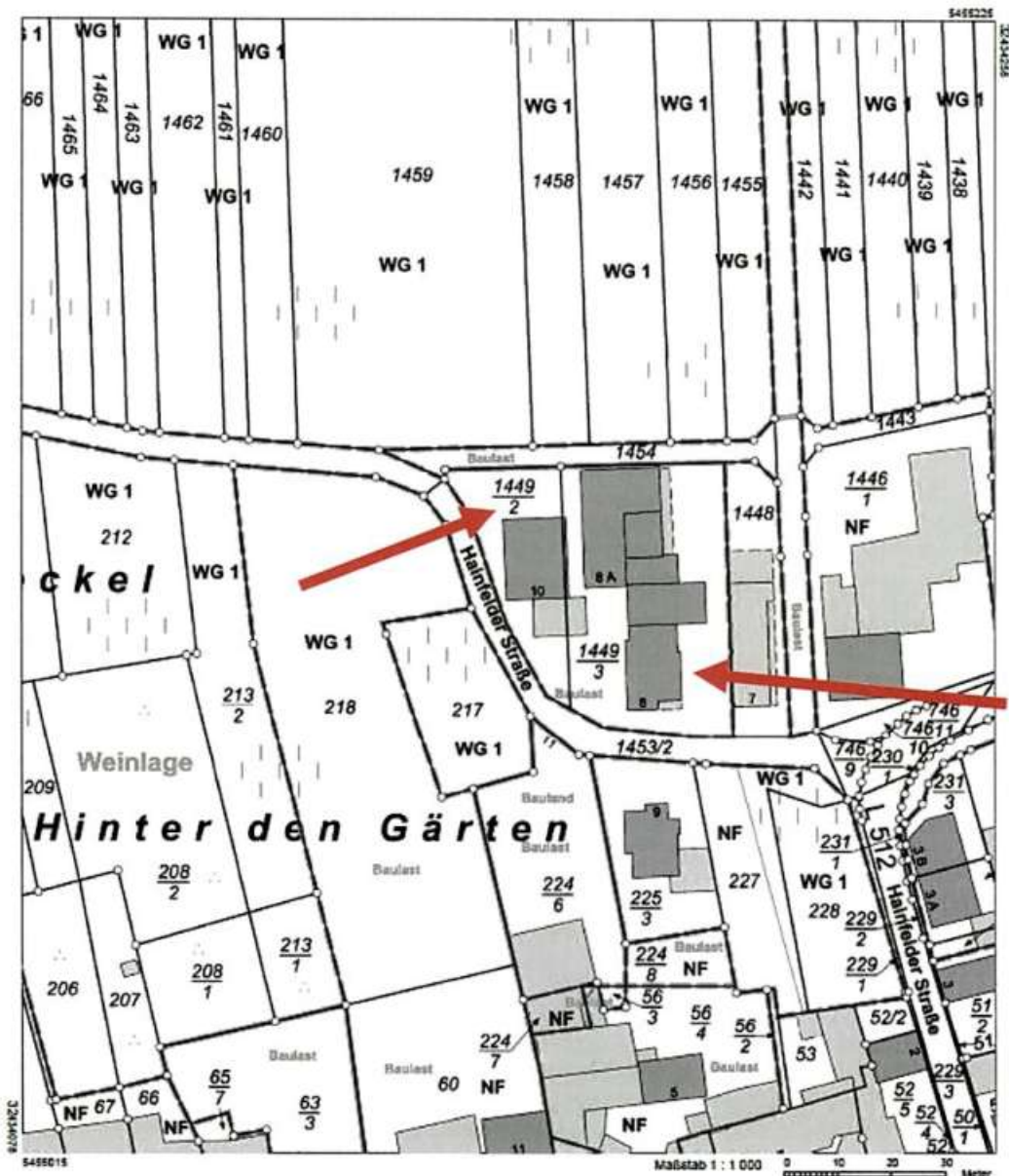
Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte


Rheinland-Pfalz
 VERMESSUNGS- UND
 KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 24.06.2021

Flurstück:	1449/2	Gemeinde:	Flemlingen
Gemarkung:	Flemlingen (5483)	Landkreis:	Südliche Weinstraße



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
 Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

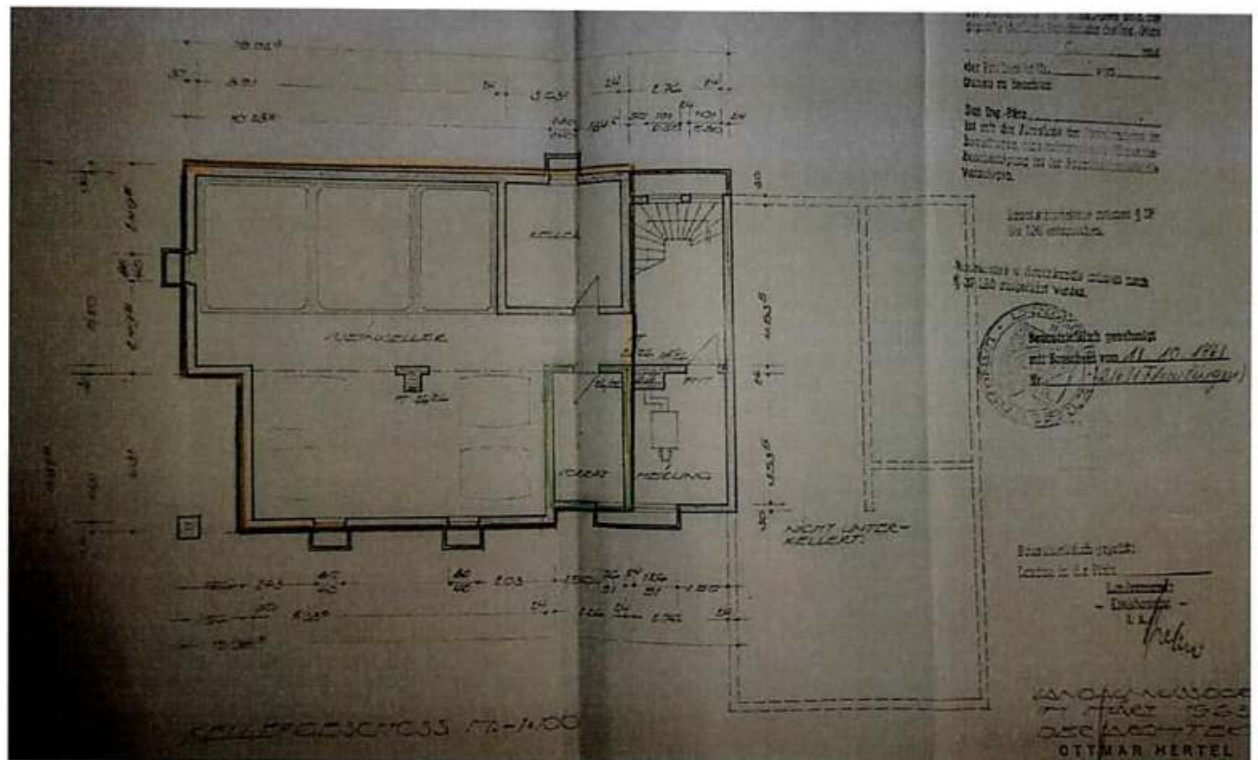
Maßstab: unmaßstäblich

Anmerkung: Das Bewertungsgrundstück ist markiert. Der Hinweis auf eine Baulast ist nicht mehr aktuell, im Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung ist keine Eintragung vorhanden.

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftskarte nicht aus dem Gutachten separiert werden darf und vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz nicht für eine Veröffentlichung im Internet oder anderen Medien freigegeben ist

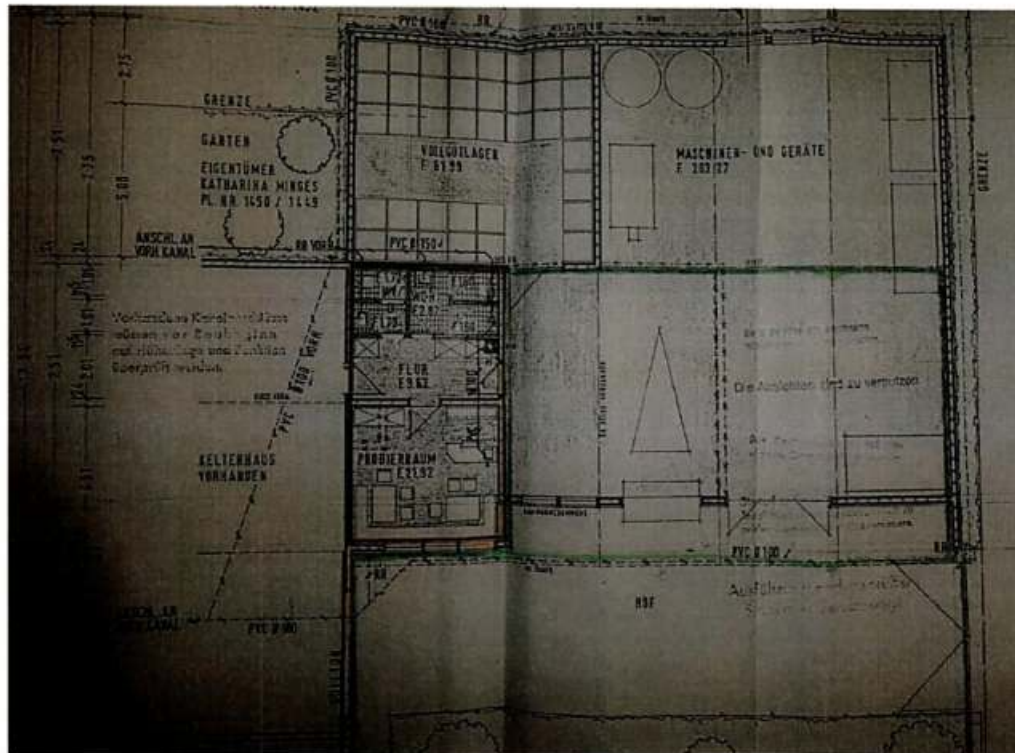
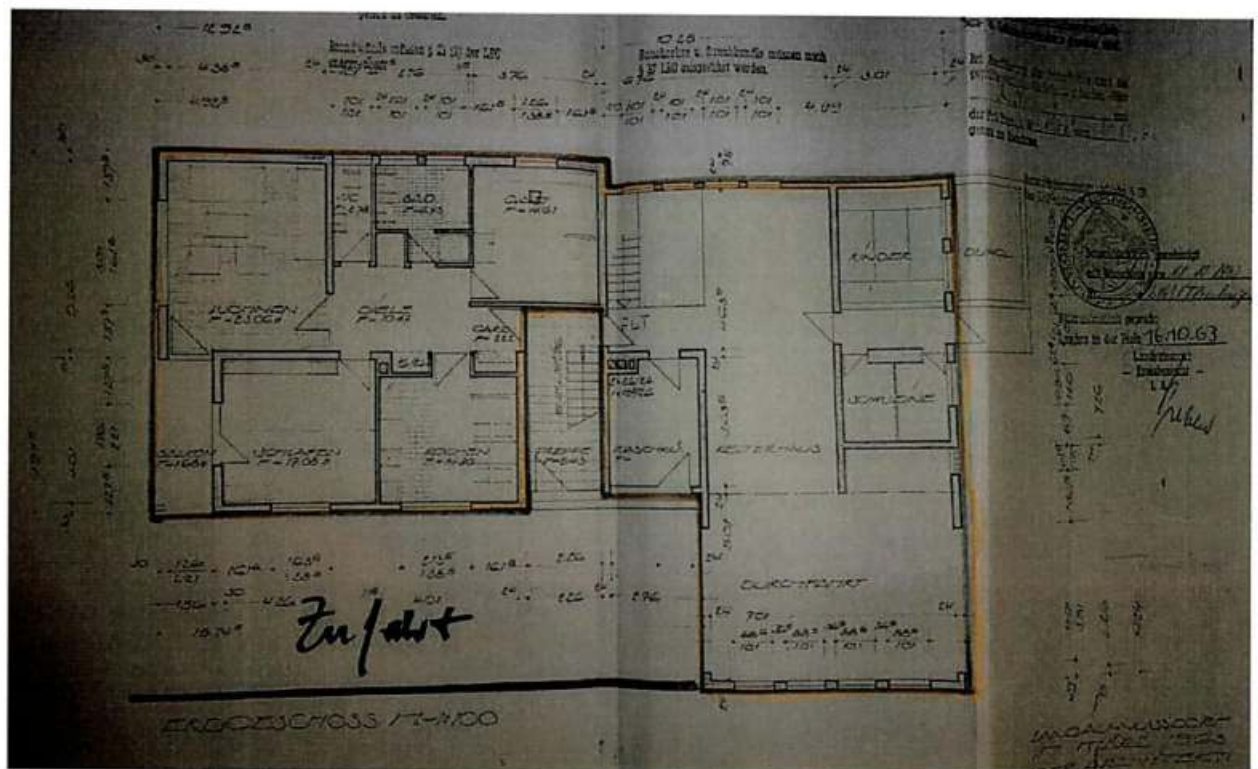
Anlage 4: Grundrisse

Grundrisse | Anlage 4, Seite 1 von 4



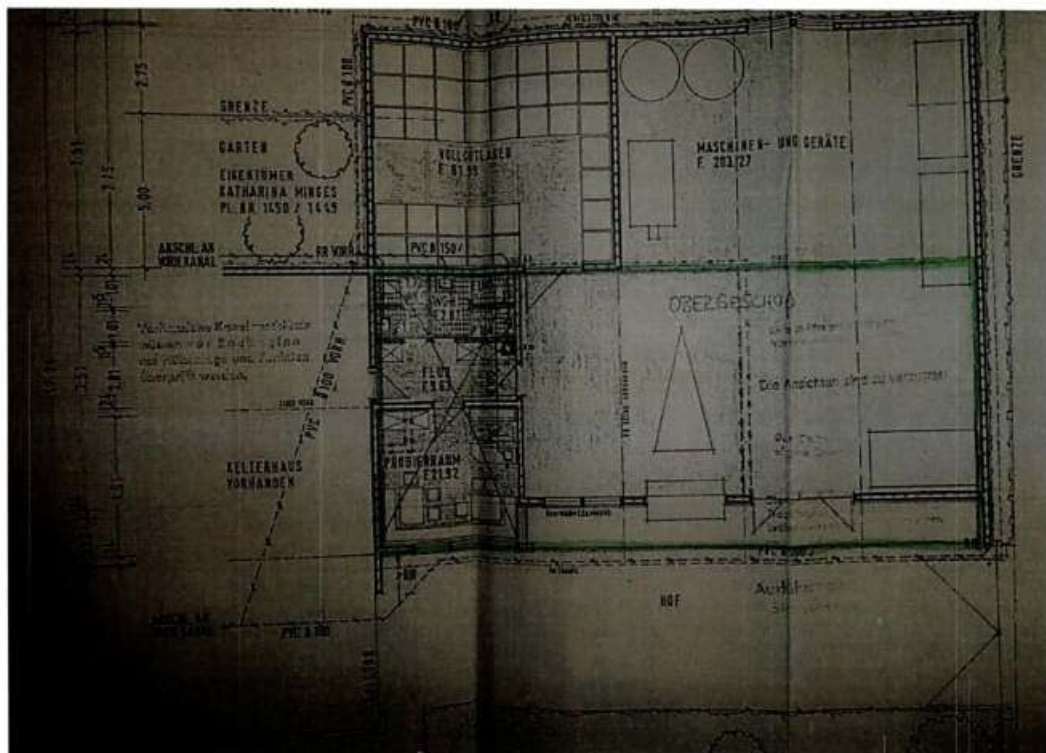
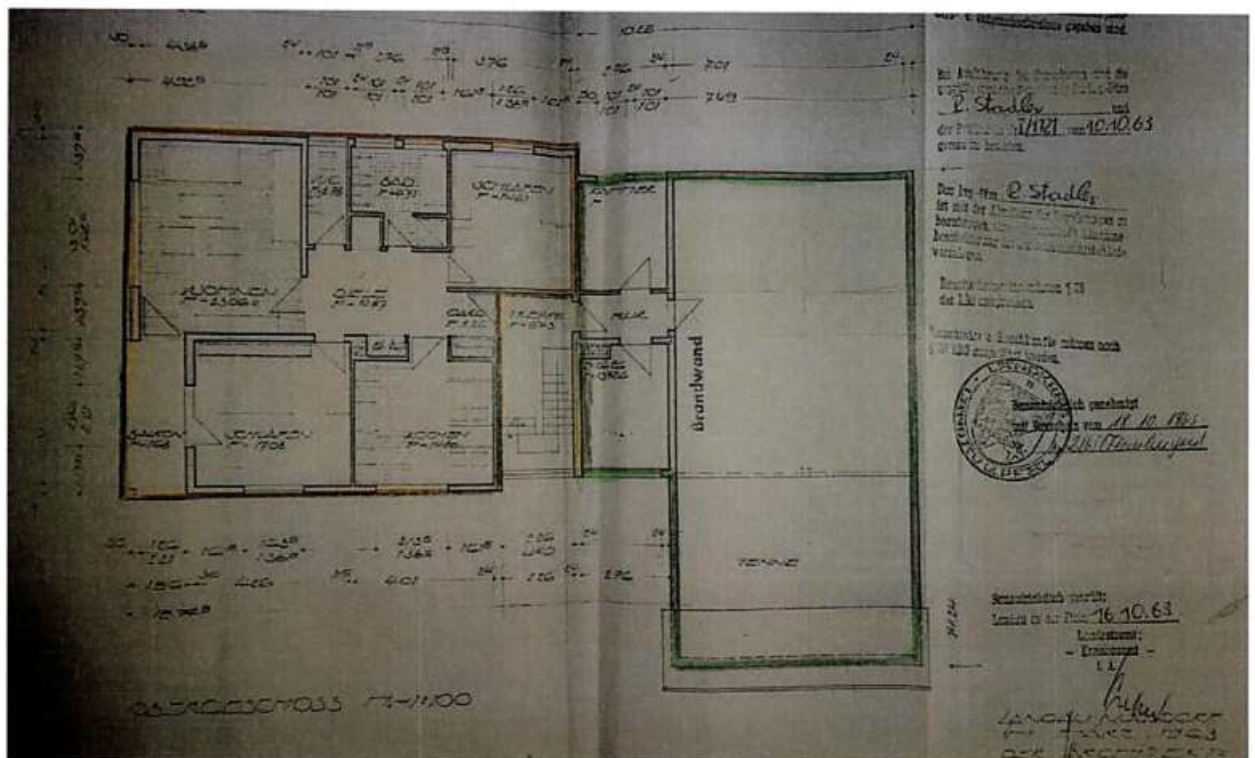
Grundriss Kellergeschoss
aus Anlage zu UR-Nr. 2247/2005 von Notar Dr. Richter aus Landau

Grundrisse | Anlage 4, Seite 2 von 4



Grundriss Erdgeschoss
aus Anlage zu UR-Nr. 2247/2005 von Notar Dr. Richter aus Landau

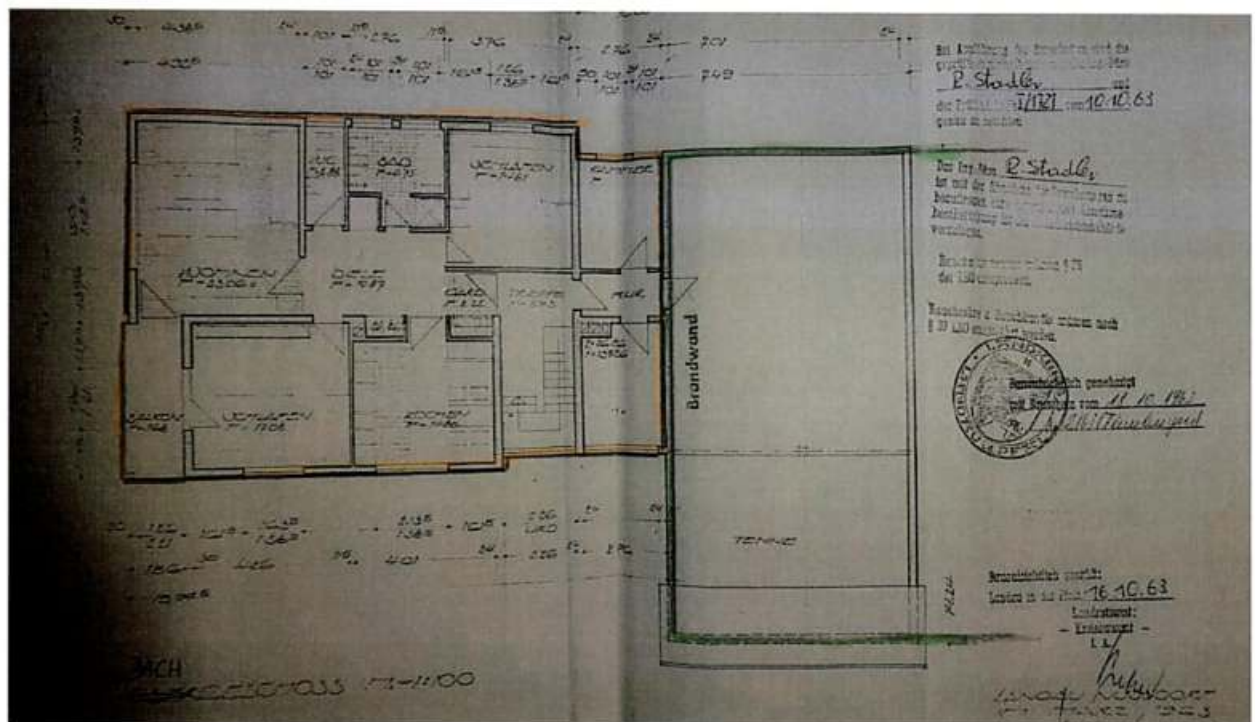
Grundrisse | Anlage 4, Seite 3 von 4



Grundriss Obergeschoss

Quelle: aus Anlage zu UR-Nr. 2247/2005 von Notar Dr. Richter aus Landau

Grundrisse | Anlage 4, Seite 4 von 4



Anlage 5: Fotos

Fotos | Seite 1 von 2

Hinweis: Die Aufnahme von Innenfotos war bis auf wenige Ausnahmen nicht gestattet.



Südwestansicht Wohnhaus



Südostansicht Wohnhaus



Hauseingang und Zugang zu Kelterhalle



Terrasse (EG)



Dachgeschoss



Öl-Heizung im Keller

Fotos | Seite 2 von 2



Nordansicht, Weinprobierstube