

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltsweilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht
Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544;
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 25.01.2025
AZ.: 3 K 74/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 76776 Neuburg am Rhein, Waldstraße 16



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) 19.12.2024 ermittelt mit rd.
451.000,- € (belastet)
452.000,- € (unbelastet)

Ausfertigung Nr. 4 (digital)

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
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
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Gebäudeteil: Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	16
3.2.5.2	Wohnräume (Schlafzimmer, Wohnzimmer).....	16
3.2.5.3	Aufenthaltsräume (Esszimmer, Küche, Hobbyraum).....	16
3.2.5.4	Nassräume	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Gebäudeteil: Anbau	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.4	Gebäudeteil: Garage Nr. 1	18
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18

3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
3.5	Gebäudeteil: Garage Nr. 2	19
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.5.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.5.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
3.6	Nebengebäude	19
3.7	Außenanlagen	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	21
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	22
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“	22
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	23
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.4.3	Sachwertberechnung	27
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“	39
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39
4.5.3	Ertragswertberechnung	42
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	43
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	47
4.6.1	Erläuterungen	47
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	49
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	49
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	49
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	49
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	49
4.7.5	Verkehrswert	50
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	52
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	52
6	Verzeichnis der Anlagen	53

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Erweiterungsanbau
Objektadresse:	Waldstraße 16 76776 Neuburg am Rhein
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Kandel; Grundbuch von Neuburg am Rhein, Blatt 547, lfd. Nr. 2; Grundstücksgröße gem. Grundbuch 879 m ²
Katasterangaben:	Gemarkung Neuburg am Rhein, Flurstück 2763/2, zu bewertende Fläche 879 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Eigentümer:	gem. Grundbuchauszug vom 19.11.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Landau Marienring 13 76829 Landau

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 05.11.2024 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs (sofern vorhanden) zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	19.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.12.2024
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.12.2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 28.11.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Folgende Bereiche konnten nicht besichtigt werden: -Dachboden/Spitzboden des Anbaus
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Tobias Reinhard (Eigentümer) sowie Marco Schrenk (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Durch ein Miteigentümer wurde für diese Wertermittlung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • ein Verkaufs- Exposé (Erstelldatum sowie Datengrundlage unbekannt) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 18.11.2024 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2024 • Kopie der (unvollständigen) Bauakte, bereitgestellt durch die

-
- Kreisverwaltung Germersheim vom 15.11.2024
 - Altlastenauuskunft vom 25.11.2024 der SGD Süd
 - Baulastenausukunft vom 15.11.2024 durch Kreisverwaltung Germersheim
 - Bodenrichtwertkarte vom 21.11.2024
 - Ausukunft zum Denkmalschutz vom 25.11.2024
 - Erschließungskostenausukunft vom 20.11.2024
 - Ausukunft zum Bauplanungsrecht vom 18.11.2024
 - Flächennutzungsplan der VBG Hagenbach vom 18.12.2003
 - Vermessungsrisse FR579 vom 18.07.1957 und GE6280 vom 25.10.2007

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der vorliegende Auftrag wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Amtsgerichts Landau i. d. Pfalz erteilt. Das Bewertungsobjekt, ein Einfamilienhaus in der Waldstraße 16, Neuburg am Rhein, bildet die Grundlage der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sowie der ergänzenden Vorgaben der jeweiligen Landesverordnung.

Das Bewertungsobjekt ist meiner beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Pfalzwerke AG in Ludwigshafen belastet, bezüglich der wertmäßigen Berücksichtigung siehe Kap. 4.6 „Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – Gartenland““ bzw. 4.6.1 „Erläuterungen“.

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
(siehe Ziff. 2.1 „Lage“)
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
(siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“)
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
(siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“)
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt
Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
(siehe Anlage 4 „Fotos“)
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
(siehe Anlage 1 „Lageplan“)
- c) Wohnungsgrundrisse
(siehe Anlage 3 „Auszug aus der Bauakte“)

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
(siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“)
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
Nicht vorhanden
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind
siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
kein Gewerbebetrieb vorhanden
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
Im Ortstermin waren augenscheinlich keine wertrelevanten Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Germersheim
Ort und Einwohnerzahl:	76776 Neuburg am Rhein ca. 2.593 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Fläche:	Gesamtfläche ca. 8,31 km ²
Bevölkerungsdichte:	314,6 Einwohner pro km ² (Jahr 2022)
Wirtschaftliche Daten:	Spezifische Wirtschaftsdaten für Neuburg am Rhein sind begrenzt verfügbar. Allgemein ist die Region durch kleine und mittelständische Unternehmen geprägt, wobei viele Einwohner in umliegenden Städten beschäftigt sind. Die Nähe zu größeren Wirtschaftszentren wie Karlsruhe bietet zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> 76131 Karlsruhe (ca. 18 km entfernt; Fahrzeit ca. 20 min.) 76829 Landau (ca. 25 km entfernt; Fahrzeit ca. 30 min.) 67346 Speyer (ca. 36 km entfernt; Fahrzeit ca. 35 min.) 76726 Germersheim (ca. 20 km entfernt; Fahrzeit ca. 20 min.) <u>Landeshauptstadt:</u> 55116 Mainz <u>Bundesstraßen:</u> B9 Richtung Norden nach Speyer/Ludwigshafen sowie Richtung Süden Wörth/Karlsruhe <u>Autobahnzufahrt:</u> A65 Richtung Karlsruhe sowie Richtung Landau/Neustadt/Ludwigshafen/Mannheim <u>Bahnhof:</u> vom Bewertungsobjekt ca. 4 Minuten fußläufig erreichbar.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Rathaus) ca. 1 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15 m;

mittlere Tiefe:

ca. 69 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 879,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform;
Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;

Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Fernsehkabelanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;

eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.11.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neuburg am Rhein, Blatt 547 folgende Eintragungen:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Pfalzwerke AG in Ludwigshafen (eingetragen am 11.07.1958, lfd. Nr. 1 in Abteilung II):

Anmerkung: Gemäß Bewilligungsurkunde vom 28.04.1958 gestattet der Grundstückseigentümer der Pfalzwerke AG das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Hochspannungs-Freileitung in Anspruch zu nehmen und das Grundstück für diesen Zweck zu betreten, zu begehen und zu befahren.

In einem Schutzstreifen von 20 Metern Breite (von der Mastmittellinie nach beiden Seiten je 10m) dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden.

Die Ausübung dieses Nutzungsrechtes kann einem Dritten überlassen werden.

Die Pfalzwerke übernehmen für alle Schäden, wie z.B. Flurschäden, die auf dem Grundstück durch den Betrieb der Leitung entstehen, die gesetzliche Haftung.

Es wurde eine einmalige Entschädigung für die Grundstücksbeschränkung von 16,- DM vereinbart. Sonstige privatrechtlichen Ausgleichs- oder wiederkehrende Zahlungen wurden nicht vereinbart.

Auf den in der Eintragungsbewilligung Bezug genommenen Leitungsplan lag der Urkunde nicht bei, im Rahmen des Ortstermins konnte jedoch die gegenständliche Hochspannungsleitung in Augenschein genommen werden, diese verläuft an der äußersten südlichen Grundstücksgrenze. Siehe **Anlage 2**

Dieses Recht wird in der vorliegenden Wertermittlung als zusätzlicher Abschlag auf den Bodenwert für das „Gartenland“ berücksichtigt. Siehe hierzu Kapitel 4.6 („Bodenwertermittlung für den Bereich „B-Gartenland“)

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht), eingetragen am 09.05.2000, lfd. Nr. 2 in Abteilung II):

Anmerkung: Dieses Recht kann mit dem bereits erfolgten Ableben des Begünstigten gelöscht werden. Ein wertmäßiger Ansatz im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgt nicht, das Recht ist aufgrund der sofortigen Löschbarkeit nicht wertrelevant.

Auflassungsvormerkung – bedingt -, eingetragen am 09.05.2000, lfd. Nr. 3 in Abteilung II):

Anmerkung: Aufgrund der sofortigen Löschbarkeit des Rechts wegen Ableben des Begünstigten, ist das Recht nicht wertrelevant.

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 02.10.2024, lfd. Nr. 4 in Abteilung II):

Anmerkung: Das Recht wurde eingetragen mit Bezug auf die lfd. Nummer "3" der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen Tippfehler handelt, da ein Grundstück mit lfd. Nr. 3 nicht im Bestandsverzeichnis geführt wird.

Aufgrund der sofortigen Löschbarkeit nach Vollzuges der Zwangsversteigerung, ist das Recht nicht wertrelevant.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt schriftliche Auskunft zum Baulastenverzeichnis vom 15.11.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Anwesen Waldstraße 16 in 76776 Neuburg, Flurstück 2763/2 ist gem. schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde kein in der Denkmalliste des Landkreises Germersheim eingetragenes Kulturdenkmal (Baudenkmal) und kein Teil einer Denkmalzone. Es steht somit nicht unter Denkmalschutz. Es besteht jedoch in der näheren Umgebung ein unbewegliches Kulturdenkmal welches Auswirkung auf das Bewertungsgrundstück hat.

Jenseits der Gleise befindet sich der Bahnhof Neuburg, Bahnhofstraße 28, der als Einzelkulturdenkmal geführt ist. Falls Maßnahmen im hinteren Grundstücksbereich der Waldstraße 16 geplant werden, könnte je nach Gegebenheiten vor Ort und natürlich je nach geplanter Maßnahme denkmalrechtliche Belange im Zuge des Umgebungsschutzes betroffen sein. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG darf in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Umgestalten oder sonst in seinem Bestand verändern, sind alle Maßnahmen, deren Durchführung den bestehenden Zustand abändern, auch wenn dieser nicht der Originalzustand ist. Unerheblich ist hierbei, ob es sich um genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne der LBauO handelt oder nicht.

Anmerkung:

Da der hintere Teil des Grundstückes in Richtung der Gleise ohnehin als Gartenland bzw. Flächen der Landwirtschaft deklariert

ist, hat dies keinen Werteinfluss auf die gegenständliche Bewertung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der gesamte Bereich des Bewertungsobjekts ist gem. Flächennutzungsplan der VBG Hagenbach vom 29.12.2003 als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nach schriftlicher Auskunft vom 25.11.2024 teilte die Verbandsgemeinde Hagenbach dazu folgendes mit:

“Der vordere Teil des Grundstücks Waldstraße 16 war ursprünglich Bestandteil des Alt-Bebauungsplanes “Derrück-Gänsgrund“. Warum mit der damaligen Aufstellung des Alt-Bebauungsplanes “Derrück-Gänsgrund“ keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt ist, entzieht sich unserer Kenntnis. Unabhängig davon ist der Alt-Bebauungsplan “Derrück-Gänsgrund“ jedoch aufgrund von Ausfertigungsmängeln auch nicht rechtskräftig und kann demnach auch nicht mehr angewendet werden. Die aktuelle Situation würde sich daher vielmehr so beurteilen, dass der vordere Grundstücksbereich dem sog. unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu zuordnen wäre. Der rückwärtige Grundstücksbereich liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan. Als Grenze ist nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Gernersheim das Ende des Wohnhauses zu sehen.”

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei der Kreisverwaltung Gernersheim wurde die vollständige Bauakte des Bewertungsobjektes angefordert. Nach Eingang und Prüfung der Unterlagen konnte festgestellt werden, dass die Bauakte mit einer Baugenehmigung vom 20.01.1967 für den Bau einer Garage beginnt. Eine Baugenehmigung nebst Planunterlagen für das Haupthaus nebst Anbau liegen dem Sachverständigen nicht vor. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Das vordere Grundstück ist als baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (tlw.) einzustufen,

das hintere Grundstück als “reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21) (tlw.);

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für

Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst Erweiterungsanbau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Im Rahmen des Ortstermins konnte festgestellt werden, dass das Bewertungsobjekt teilweise geräumt wurde. Es befinden sich noch einige Möbel im Objekt, die auf eine vorangegangene Nutzung hinweisen. Es wurden keine Anzeichen für eine bestehende Vermietung erkannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und jegliche Gewähr erhoben wurden.

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gebäudeteil: Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweigeschossig;
unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden vorhanden;
freistehend;
mit zweigeschossigem Anbau;

Baujahr: 1957 gem. Vermessungsriss Katasteramt

Anmerkung zum Baujahr:

Das Baujahr konnte der vorliegenden Bauakte nicht entnommen werden, da die Plan- u. Genehmigungsunterlagen aus dem Ursprungsjahr nicht veraktet sind. Aus diesem Grund wurde beim zuständigen Vermessungs- u. Katasteramt eine Anfrage nach den ersten Gebäudeeinemessungen für das Grundstück gestellt. Folgendes hat die Anfrage ergeben:

“...in dem FR 579, Vermessung im Jahre 1957 und 1960 wurde ein Gebäude auf dem Flurstück 2763 Gemarkung Neuburg eingemessen. Bei diesem FR wurde kein Baujahr des Gebäudes notiert.

In dem VR GE6280/04 wurde im Jahr 2007 ein Anbau mit Garage eingemessen. Laut diesem VR hat der eingemessene Anbau sowie Garage das Baujahr 1962.

Bitte beachten Sie hierbei, dass die Angaben des Baujahres beim Eigentümer zum Zeitpunkt der Vermessung erfragt und

notiert werden."

Aus den übermittelten Vermessungsrissen konnte eine handschriftliche Notiz in den umliegenden Flurstücken entnommen werden mit dem Hinweis: Neubau eines Wohnhauses IV Viertelj. 1950.

Die erste Einmessung des Gebäudes hat im Jahr 1957 stattgefunden, das Baujahr wird daher aus der Zeit zwischen 1950-1957 vermutet, sachverständig wird auf das Jahr der Ersteinmessung als Indikator zur Bestimmung des Baujahres zurückgegriffen.

Modernisierungen:

- Fenster Baujahr 2015 (gem. Druckstempel im Fenster)
- Öl-Heizung (Niedertemperaturgesteuert) aus dem Jahr 2001
- Nachrüstung einer Zwischensparrendämmung (Jahr der Nachrüstung nicht bekannt)
- Die Bäder wurden augenscheinlich modernisiert, wann ist jedoch nicht bekannt

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude sowie das gesamte Bewertungsobjekt sind nicht barrierefrei; eine Barrierefreiheit kann nur mit mittlerem bis großem Aufwand hergestellt werden.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Der Spitzboden ist erreichbar über eine schmale, steile Treppe und ist rudimentär ausgebaut. Ein Wohnwert ist aufgrund der Schrägen und Deckenhöhe nicht gegeben.

Außenansicht:

Gartenseite verputzt und gestrichen;
Giebelseite Verblendung, Eternitplatten;
Sockel Verblendung, Klinker;
Festereinfassungen verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Hobbyraum
- Flur
- Lager- u. Abstellraum

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Wohnzimmer

Obergeschoss:

- Wohn- bzw. Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Flur
- Abstellraum
- Esszimmer

Spitzboden:

- zwei weitere Räume

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk, Beton
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus verzinkten Stahlblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Türöffner, Gegensprechanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2001; Gussheizkörper, mit Thermostatventilen Anmerkung: Heizöltank: Größe, Alter sowie Füllstand des Heizöltanks konnte nicht festgestellt werden, da dieser nicht zugänglich gewesen ist.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungs-beschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnräume (Schlafzimmer, Wohnzimmer)

Bodenbeläge:	Holzdielen, Teppichboden, Fliesen
Wandbekleidungen:	rau verputzt, tlw., einfachen Tapeten (Raufasertapeten)
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt und gestrichen, teilweise Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell

3.2.5.3 Aufenthaltsräume (Esszimmer, Küche, Hobbyraum)

Bodenbeläge:	Fliesen, Kleinparkett in einfacher Preisklasse;
Wandbekleidungen:	rau verputzt, tlw. mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Flie-senspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich, teilw. Holzvertäfe-lungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen
Küchenausstattung:	Eingebauten Küchen (EG + OG) mit Elektrogeräten, Wand- und Unterschränke

3.2.5.4 Nassräume

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, umbauter Balkon, Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: nicht vorhandene (Fassaden-)Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Gebäudeteil: Anbau

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Anbau, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt;
zweigeschossig;
nicht unterkellert;
Sattelraum;
freistehend

Baujahr: 1962 gem. Vermessungsriss Katasteramt

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Badezimmer
- Abstellraum
- Flur
- Heizungsraum
- Raum mit Heizöltank

Obergeschoss:

- Küche
- Flur
- Badezimmer
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Balkon

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament gemäß Bauunterlagen

Keller: nicht unterkellert

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk

Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Erschließung des Obergeschosses über Haupthaus
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Öl); Gussheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.4 Gebäudeteil: Garage Nr. 1

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1967 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt Klinker

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	<u>Dachform:</u>

Flachdach

3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: keine

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.5 Gebäudeteil: Garage Nr. 2

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garage;
eingeschossig;
nicht unterkellert;
Flachdach

Baujahr: 1974 (gemäß Bauakte)

Außenansicht: insgesamt Klinker

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament gemäß Bauunterlagen

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Dach: Dachform:
Flachdach

3.5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: keine

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.6 Nebengebäude

Schuppen

3.7 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Brunnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 76776 Neuburg am Rhein, Waldstraße 16 zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuburg am Rhein	547	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuburg am Rhein		2763/2	879 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - baureifes Land	Einfamilienhaus	424 m ²
B – Gartenland	Garten	455 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		879 m ²

Gemäß Bodenrichtwertauskunft vom 21.11.2024 ist nur ein Teilbereich des Grundstückes innerhalb der Bodenrichtwertzone Nr. 0005, gemäß Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 18.11.2024 des Vermessungs- u. Katasteramt Rheinlandpfalz ist das Grundstück unterteilt in 455 m² Garten und 424 m² Wohnbaufläche.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heran-zuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2024
-------------------------	---	------------

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 879 m ² Bewertungsteilbereich = 424 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.12.2024	× 1,00	E1

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			= 260,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500,00	424	× 1,04	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 270,40 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 270,40 €/m ²	
Fläche	× 424 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 114.649,60 € rd. 115.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 insgesamt **115.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz werden für bebaute Grundstücke derzeit keine Anpassungen der Bodenrichtwerte über den Stichtag 01.01.2024 hinaus vorgenommen. Der obere Gutachterausschuss weist in seiner *Ergänzung zum Landesgrundstücksmarktbericht – Aktuelle Marktentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Rheinland-Pfalz (Stand: März 2024)* darauf hin, dass die Kaufpreise bis Mitte 2022 gestiegen sind, seither jedoch eine rückläufige Tendenz aufweisen. Diese Entwicklung setzte sich im Jahr 2023 fort, wobei die Preise zu Jahresbeginn stagnierten und gegen Jahresende leicht sanken.

Trotz dieser Entwicklungen bleiben die Bodenrichtwerte stabil, da sie sich an längerfristigen Trends orientieren. Vor diesem Hintergrund wird von einer Anpassung der Bodenrichtwerte über den Stichtag 01.01.2024 hinaus abgesehen.

E2

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des

Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	424,00	0,99
Vergleichsobjekt	500,00	0,95

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,04**

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der

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

Normalherstellungskosten

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

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

Zur Umrechnung auf 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.

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

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

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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Anbau	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	830,00 €/m² BGF	1.008,0 0 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	239,70 m²	81,76 m²	21,09 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	204.451,00 €	82.414,08 €	10.228,65 €
Baupreisindex (BPI) 19.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	376.189,84 €	151.641,91 €	18.820,72 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	376.189,84 €	151.641,91 €	18.820,72 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	32 Jahre	10 Jahre
• prozentual		60,00 %	60,00 %	83,33 %
• Faktor	x	0,4	0,4	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	150.475,94 €	60.656,76 €	3.137,41 €

Gebäudebezeichnung		Garage		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	28,79 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	13.963,15 €		
Baupreisindex (BPI) 19.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	25.692,20 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	25.692,20 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre		
• prozentual		80,00 %		
• Faktor	x	0,2		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.138,44 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

219.408,55 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.776,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	228.184,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	115.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	343.184,90 €
Sachwertfaktor	×	1,33
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-36.514,87 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“	=	419.921,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“	=	416.921,05 €
rd.		417.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. Sprengnetter [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Waldstraße 16, 76776 Neuburg am Rhein

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen bzw. Vermessungsrisse des Verm. u. Katasteramt ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	3,390	3,640	a		12,34			
2	DG	+	1,00	8,300	8,140	a		67,56			
3	EG	+	1,00	3,390	3,640	a		12,34			
4	EG	+	1,00	8,300	8,140	a		67,56			
5	KG	+	1,00	3,390	3,640	a		12,34			
6	KG	+	1,00	8,300	8,140	a		67,56			
Summe								239,70			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								239,70			m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Anbau, Waldstraße 16, 76776 Neuburg am Rhein

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen bzw. Vermessungsrisse des Verm. u. Katasteramt ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	OG	+	1,00	10,220	4,000	a		40,88			
2	EG	+	1,00	10,220	4,000	a		40,88			
Summe								81,76			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								81,76			m²

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige

Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	3,0 %	50,5 %	23,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten , Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel , Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren , strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe , Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten) ; gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich- , Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen , Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett , hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne , Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken , tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung , Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	3,0	21,75
3	835,00	50,5	421,68
4	1.005,00	23,5	236,18
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 830,26 gewogener Standard = 2,75 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 830,26 €/m² BGF
rd. 830,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	20,0 %	43,0 %	25,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten , Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk , z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel , Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell) ; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände , nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten) ; gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich- , Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen , Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett , hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne , Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken , tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	11,5	90,85
2	875,00	20,0	175,00
3	1.005,00	43,0	432,15
4	1.215,00	25,5	309,83
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.007,83 gewogener Standard = 2,83 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.007,83 €/m² BGF
rd. 1.008,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00

4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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 Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung):	
Hauseingangstreppe + Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Balkonteilfläche (nicht umbaut)	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.500,00 €

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 (2010= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt:

Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts (2010)

Jahr Quartal Tag der Veröffentlichung Wohngebäude

2024 III **) 10.10.2024 184,0

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.

Gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor wurde ein Baukostenregionalfaktor von 1,0 zu Grunde gelegt.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Grundlage sind die in Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfen [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage.

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2023 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Modellbeschreibung ebenfalls pauschalisierte Sätze gem. Kapitel 3.01.5 verwendet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (219.408,55 €)	8.776,35 €
Summe	8.776,35 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2023 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Modellbeschreibung ebenfalls die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV21 zu Grunde gelegt.

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 Instandhaltungssaus 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 gem. Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor das Modell nach ImmoWertV 21, Anlage 2 angewendet, siehe nachstehende Ermittlung.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus:

Das gem. Vermessungsriss Katasteramt ca. 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	B06
Summe		7,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Im Rahmen des Ortstermins war für das Hauptgebäude eine Zwischensparrendämmung zu erkennen, Jahr der Nachrüstung sowie Art- u. Güte der Ausführung sind nicht bekannt, die Konstruktion und die Eindeckung sind augenscheinlich noch aus dem ursprünglichen Baujahr. Es werden daher sachverständig 2 von 4 Modernisierungspunkte vergeben.

B02

Die Fenster sowie Außentüren wurden nachweislich im Jahr 2015 erneuert gem. Stempel im Rahmen der Fenster, diese sind heute noch zeitgemäß.

B04

Die Öl-Zentralheizung ist elektronisch sowie Niedertemperaturgesteuert und hat das BJ 2001 – Es werden daher 1 von 2 Modernisierungspunkte sachverständig vergeben.

B06

Sowohl das Badezimmer im EG als auch im OG des Anbaus wurden zwischenzeitlich erneuert und sind heute noch zeitgemäß, es werden daher sachverständig 2 von 2 Modernisierungspunkte vergeben.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Anbau

Das gem. Vermessungsriss Katasteramt ca. 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	B06
Summe		7,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Nach Angaben des Eigentümers wurde das Dach zusammen mit dem Dach des Haupthauses mit einer Zwischensparrendämmung gedämmt.

B02

Fenster gem. Stempel im Jahr 2015 erneuert und heute noch zeitgemäß.

B04

Heizung BJ 2001.

B06

Bäder wurden erneuert.

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 k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 des oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte bestimmt.

Erhebungsmethodik (auszugsweise aus dem LGMB 2023)

- NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV [11], Anlage 4 mit Ergänzungen nach [28], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart)
- Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [11]: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierte Baupreisindex), Basisjahr 2010
- Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur. Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich (vgl. Ausführungen unter Abschnitt

4.2.1).

- Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00 (vgl. Abschnitt 4.1.1)
- Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1
- Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)
- Abschreibung linear [%] = (GND-RND)/GND x 100 bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND
- Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren wird die aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. In der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

SWF = Sachwertfaktor

a, b, c, d = Koeffizienten

e = Eulersche Zahl = 2,7182818284

BWN = Bodenwertniveau

vSW = vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert

Anwendungsfunktion:

SWF = a x BWN^b x vSW^c x e^d x Wertermittlungsstichtag (Segmente 1-5)

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment **4**. Bei der Herleitung des Sachwertfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Bodenwertniveau

-vorläufiger Sachwert

-Wertermittlungsstichtag

-Marktsegment

Der anhand der vorgenannten Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,44** ermittelt.

Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung der nachfolgend dargestellten Zu- bzw. Abschläge zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 (LGMB 2023) veröffentlichten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zur zeitlichen Anpassung über den Stichtag 01.01.2022 hinaus auf den Stichtag 01.01.2023.

c. Abschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Aufgrund einer gegenüber dem LGMB 2023 geringeren Anzahl zur Verfügung stehender Kauffälle in den Einzelsegmenten wurden die Marktsegment zu 3 Gruppen zusammengefasst.

Marktsegment	Abschlag
1-2	bei vorl. Sachwert von 175.000 € - 0,05, bei vorl. Sachwert von 600.000 € - 0,11
3-4	-0,11
5-6	-0,16

Tab. 5: **Abschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2023**

Somit ergibt sich ein **Sachwertfaktor von 1,33**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Dem ermittelten Sachwertfaktor zum Stichtag 01.01.2023 liegen Daten aus den Jahren 2020-2022 zugrunde (siehe Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren aus dem Landesmarktbericht Rheinland-Pfalz, Kap. 4.2.2 und Zwischenauswertung zum 01.01.2023). Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird daher unter Bezugnahme auf weitere Quellen (Sprengnetter Index vom 27.12.2024 und Preisindizes für Wohnimmobilien vom statistischen Bundesamt) ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Sprengnetter Index stellt die durchschnittlichen Preisentwicklungen für die ausgewählte Objektart und die angegebene Region dar. Gemäß Sprengnetter Index vom 27.12.2024 für die Region Landkreis Germersheim (Grenzregion) und der Objektart Einfamilienhaus, ist der Marktpreisindex im Zeitraum Oktober 2022 bis Oktober 2024 um 10,55 % (Indexwert 10/2022 = 180 / Indexwert 10/2024 = 161 ergibt eine Indexveränderung von -10,55%) gefallen.

Der Preisindex für Ein- u. Zweifamilienhäuser (ländliche Kreise) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 4.Vj 2022 = 151,4 Pkt. auf einen Indexwert im 3. Vj 2024 von 141,4 Pkt gefallen, dies entspricht einem Rückgang von -6,61%.

Der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 angegebene Sachwertfaktor basiert auf Daten aus den Jahren 2020–2022 und reflektiert damit nicht die aktuellen Marktverhältnisse. Zur Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Marktentwicklung wurden zusätzlich zwei aktuelle und qualitativ hochwertige Quellen herangezogen: der Sprengnetter Marktindex und die Preisindizes für Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamtes. Beide weisen für den Zeitraum Oktober 2022 bis Oktober 2024 einen Rückgang der Immobilienpreise aus, wobei Sprengnetter einen Rückgang von 10,55 % und das Statistische Bundesamt einen Rückgang von 6,61 % angibt.

Zur Anpassung des Sachwertfaktors wird ein gewichteter Abschlag vorgenommen, wobei beide Quellen gleichgewichtet (50 % je Quelle) Berücksichtigung finden. Der daraus resultierende Rückgang beträgt 8,58 %.

Unter Würdigung der vorgenannten Quellen erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Abschlag in Höhe von **8%** auf den marktangepassten Sachwert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden und eine Überbewertung des Sachwertes zu vermeiden..

Vorläufiger Sachwert	=	343.184,90 €
Sachwertfaktor	x	1,33
marktangepasster Sachwert	=	456.435,92 €
zusätzliche Marktanpassung (-8%)	=	<u>36.514,87 €</u>

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
prozentuale Schätzung: -8,00 % von (456.435,92 €)	-36.514,87 €
Summe	-36.514,87 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung noch teilweise möbliert. Es werden daher die geschätzten Räumungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.000,00 €
• Räumungskosten -3.000,00 €	
Summe	-3.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV):

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnhaus	178,26		9,00	1.604,34	19.252,08
Garage	2	Garage		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			178,26	2,00		1.676,78	20.212,08

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.212,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.402,30 €
jährlicher Reinertrag	= 16.809,78 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,48 % von 115.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.702,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.107,78 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,48 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,343
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 382.876,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 115.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“	= 497.876,47 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -39.830,12 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 458.046,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 3.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“	= 455.046,35 €
	rd. 455.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. 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.

Rohertrag

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

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

- aus den on-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien

ermittelt:

Angemessener Wert: **9,00 EUR / m²**

Preisspanne: 8,81 bis 12,18 EUR / m²

Bemerkung:

Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 8 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 2,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV (siehe nachstehende Tabelle) erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Der Liegenschaftszins wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt, gem. Modelvorgabe ist somit der Indexwert von Oktober des vorangegangenen Jahres zu Grunde zu legen:

VPI 10/2001 = 77,1 Pkt.
VPI 10/2022 = 113,5 Pkt.
=Veränderung 36,4 Pkt. bzw. 47,21 %

Die Basiswerte der Bewirtschaftungskosten werden daher wie folgt angepasst:

Verwaltungskosten
Wohnen = 230,- € x 1,4721 = 338,58 € rd. 339,- €
Garage = 30,- € x 1,4721 = 44,16 € rd. 44,- €

Instandhaltungskosten
Wohnen = 9,- € x 1,4721 = 13,25 € rd. 13,30 €
Garage = 68,- € x 1,4721 = 100,10 € rd. 100,10 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 339,00 €	339,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 44,00 €	88,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	178,26 m² × 13,30 €	2.370,86 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 100,10 €	200,20 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		402,43 €
Summe			3.402,30 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird aus folgenden Quellen abgeleitet:

- den im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGMB 2023) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszins k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 des oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte bestimmt.

Erhebungsmethodik (auszugsweise aus dem LGMB 2023)

- Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1)
- Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnwertabhängig), berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur
- Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11]
- Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1
- Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)
- Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = $RND/GND \times 100$ Für die Anwendung der Sachwertfaktoren wird die aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. In der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze wird die aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. In der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

p = Liegenschaftszinssatz

a, b, c, d = Koeffizienten

WF = Wohnfläche in m²

rel. RND = relative Restnutzungsdauer (dezimal zu verwenden: 65 % => 0,65)

ln = **natürlicher** Logarithmus

Anwendungsfunktion:

$$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel. RND}) + d \times \text{Wertermittlungstichtag}$$

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment 4. Bei der Herleitung des Liegenschaftszinses werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Wohnfläche

-relative Nutzungsdauer

-Wertermittlungstichtag

-Marktsegment

Der anhand der vorgenannten Anwendungsfunktion ermittelte Liegenschaftszins wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,25** ermittelt.

Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung der nachfolgend dargestellten Zu- bzw. Abschläge zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 (LGMB 2023) veröffentlichten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zur zeitlichen Anpassung über den Stichtag 01.01.2022 hinaus auf den Stichtag 01.01.2023.

c. Zuschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Liegenschaftzinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Aufgrund einer gegenüber dem LGMB 2023 geringeren Anzahl zur Verfügung stehender Kauffälle in den Einzelsegmenten wurden die Marktsegment zu 2 Gruppen zusammengefasst.

Marktsegment	Zuschlag
1-2-3	0,0 (d. h. keine Änderung gegenüber LGMB 2023)
4-5-6	bei relativer RND von 35 % + 0,23, bei relativer RND von 95 % + 0,49

Tab. 9: **Zuschläge zu den mit Stichtag 01.01.2022 im LGMB 2023 veröffentlichten Liegenschaftzinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2023**

Somit ergibt sich ein **Liegenschaftszins von 1,48 (1,25 + 0,23)**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -8,00 % von (497.876,47 €)	-39.830,12 €
Summe	-39.830,12 €

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 Liegenschaftzinssätze zugrunde liegt.

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 1 („Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“) ImmoWertV zugrunde gelegt.

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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung noch teilweise möbliert. Es werden daher die geschätzten Räumungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-3.000,00 €
• Räumungskosten	-3.000,00 €	
Summe		-3.000,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2024
Entwicklungsstufe	=	Flächen der Landwirtschaft
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 879 m ² Bewertungsteilbereich = 455 m ²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert des Wohnbaugrundstückes	= 270,40 €/m ²	E1
20% des Baulandwerts	X 0,20	E2
Fläche	× 455 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 24.606,40 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	– -1.230,32 €	E3
beitragsfreier Bodenwert	= 23.376,08 € <u>rd. 23.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** für das Gartenland beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 insgesamt **23.300,00 €**.

4.6.1 Erläuterungen

E1 – Bodenrichtwert

Dies ist der gem. Kapitel 4.3. ermittelte objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert des Wohnbaugrundstückteils.

E2 – 20% des Wohnbaugrundstückteils

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 hat über diese Art der Flächen (Gartenland) keine Wertermittlungsdaten oder weiterführende Bewertungsansätze veröffentlicht, es wird daher auf eine andere Quelle (Kleiber – Wertermittlerportal) zurück gegriffen.

Der rückwärtige Teil wird vornehmlich "Hausgarten" oder (hausnahes) "Gartenland" sowie "Gartenfläche mit direktem Bezug zum Hausgrundstück" genannt. Die Wertigkeit wird in einem Vomhundertsatz des Vorderlandes bzw. des einschlägigen Bodenwerts für die Baufläche angegeben und zwar in Abhängigkeit von der Lage i.d.R. mit bis zu 30% des angrenzenden Baulandwerts. Dieser Wertanteil reduziert sich ab einer Grundstücksfläche von etwa 400 m² auf 20%.

(Quelle: Kleiber – Wertermittlerportal > Teil IV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.6 Grundstücksgröße, -tiefe und -zuschnitt > 6.4.6.2 Mosaikverfahren (Vorder- und Hinterland))

E3 – Wertabschlag Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Pfalzwerke AG

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
prozentuale Schätzung: -5,00 %	-1.230,32 €
Summe	-1.230,32 €

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Pfalzwerke AG in Ludwigshafen (eingetragen am 11.07.1958, lfd. Nr. 1 in Abteilung II) wird wie folgt als wertmäßiger Abschlag zum Bodenwert berücksichtigt:

Der Grad der Beeinträchtigung ist nach der Literatur Kröll – Hausmann – Rolf "Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung" aus folgenden Gründen als "gering" einzuschätzen:

- Die Hochspannungsleitung verläuft am äußeren Rand des Grundstückes
- Das Recht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstückes ein (<15%)

-Die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Recht nicht eingeschränkt, dies auch aus dem Grund, dass der hintere Teil des Grundstückes als "Gartenland" deklariert ist und nicht bebaut werden darf.

-Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten

Der Abschlag für eine geringe Beeinträchtigung beträgt vom unbelasteten Bodenwert des Grundstückes ca. 1 bis 5 %.

Der wertmäßige Abschlag wird sachverständig mit **5%** des Bodenwertes der betroffenen Grundstücksteilfläche angesetzt und beträgt somit:

Bodenwert 24.606,40 € x 5% = **1.230,32 €**

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A - baureifes Land	455.000,00 €	417.000,00 €
B - Gartenland	23.400,00 €	23.400,00 €
Summe	478.400,00 €	440.400,00 €

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **440.400,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **478.400,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[440.400,00 \text{ €} \times 0,900 + 478.400,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 451.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 76776 Neuburg am Rhein, Waldstraße 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neuburg am Rhein	547	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neuburg am Rhein		2763/2

wird zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 mit rd.

451.000 € (belastet)

in Worten: vierhunderteinundfünfzigtausend Euro

und

452.000 € (unbelastet)

in Worten: vierhundertzweieinundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Landau i. d. Pfalz, den 25. Januar 2025



Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter (S)

Hinweise zum Urheberschutz

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. 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.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Neuburg am Rhein, Waldstraße 16**

Flur Flurstücksnummer **2763/2**

Wertermittlungstichtag: **19.12.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
A-baureifes Land	baureifes Land	frei	271,23	424,00	115.000,00	
B-Gartenland	Landwirtschaftliche Fläche	frei	51,43	455,00	23.400,00	
Summe:			322,65	879,00	138.400,00	

Objektdaten								
Grundstücks-teil	Gebäude-bezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A – baureifes Land	Einfamilienhaus		239,70	136,83	1957	80	32	
A – baureifes Land	Anbau		81,76	41,43	1962	80	32	
A – baureifes Land	Garage		21,09		1967	60	10	
A – baureifes Land	Garage		28,79		1974	60	12	

Relative Werte

relativer Bodenwert: 728,77 €/m² WF/NF

relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -15,80 €/m² WF/NF

relativer Verkehrswert: 2.530,01 €/m² WF/NF

Ergebnisse

Ertragswert: 478.400,00 € (108 % vom Sachwert)

Sachwert: 440.400,00 €

Vergleichswert: ---

Verkehrswert (Marktwert): 451.000,00 € (belastet)

Wertermittlungstichtag 19.12.2024

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

DSchG:

Denkmalschutzgesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [6] Kleiber – Wertermittlerportal
- [7] Kröll / Hausmann / Rolf – Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, 2015

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Luftbild mit Darstellung des Verlaufs der Grunddienstbarkeit: Überspannungsleitung
- Anlage 3: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 4: Wohnflächenberechnung
- Anlage 5: Fotos