





## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	13
3.3	Nebengebäude .....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	16
3.4	Außenanlagen .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	19



4.4	Ertragswertermittlung .....	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	22
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	22
4.5	Sachwertermittlung .....	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
4.5.3	Sachwertberechnung .....	30
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	36
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	36
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	36
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	36
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	36
4.6.5	Verkehrswert .....	37
5	<b>Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>38</b>
6	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>39</b>
7	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte und Nebengebäude
Objektadresse:	Theodolindestraße 29 76744 Wörth – Maximiliansau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Maximiliansau, Blatt 1032, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Maximiliansau, Flurstück 46 (474 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 03.02.2023 (Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 3 K 98/22) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.06.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 14.06.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 10.05.2023 und 23.05.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.

#### Hinweis

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

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. ihm zur Verfügung gestellt:

- Lageplan
- Grundbuchauszug vom 24.02.2023
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- tlw. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte
- Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB
- planungsrechtliche Gegebenheiten
- tlw. Baubeschreibung aus der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Angaben zur Historie der Gebäude

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Germersheim
Ort und Einwohnerzahl:	Wörth (ca. 19.000 Einwohner); Stadtteil Maximiliansau (ca. 7.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Bergzabern (ca. 29 km), Landau (ca. 27 km), Germersheim (ca. 26 km), Karlsruhe (ca. 10 km)  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 130 km)  <u>Bundesstraßen:</u> B 9, B 10  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 (Wörther Kreuz, ca. 2 km)  <u>Bahnhof:</u> S-Bahn (Karlsruhe-Südpfalz), DB-Bahnnetz

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Ortszentrum von Maximiliansau gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum (Wörth) beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof), Verwaltung (Stadtver- waltung) in fußläufiger Entfernung im Ort bzw. in größeren Orten der Umgebung; mittlere Wohnlage; gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; offene und geschlossene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	relativ eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Länge:</u> ca. 27 m; <u>mittlere Breite:</u> ca. 13 m bis 20 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 474 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------------	--



### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit durchschnittlichem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. mehrseitige Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung der Gebäude; tlw. eingefriedet durch Mauer, Zaun, Toranlage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen dem Sachverständigen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Maximiliansau, Blatt 1032 für lfd. Nr. 4 der Grundstücke folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 1049

*Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 49, Theodolindestraße in der Gemarkung Maximiliansau, ist verpflichtet, von diesem Grundstück eine Teilfläche von 10,00 m Länge und 5,00 m Tiefe, die in dem beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist, für 4 Kraftfahrzeug-Stellplätze, einschließlich der erforderlichen Zuwegung, zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Flst. Nr. 46, Theodolindestraße in der Gemarkung Maximiliansau zur Verfügung zu halten.*

*Eintragungsverfügung vom 14.01.2014*

Bemerkung:

Der Bewertung wird unterstellt, dass der Grundstückseigentümer des durch die Stellplatzbaulast belasteten Nachbar-Grundstücks, Flst. 49 für die Stellplatznutzung eine entsprechende Entschädigung/Vergütung erhebt. Deshalb wird diesbezüglich kein Wertansatz vorgenommen.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland – Pfalz nicht aufgeführt. Ohne weitere Nachforschungen wird unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben 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.

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

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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



**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 tw. beitragspflichtig. Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben fallen noch an: Ausbaubeitrag i.S.d. KAG in Höhe von ca. 310 € im Jahr 2023.

**Anmerkung:**

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der örtlichen Abrechnungsbehörde erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte und einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Die Gaststätte ist verpachtet. Die 2 Wohnungen im OG sind vermutl. vermietet. Die Wohnung im DG wird durch eine Miteigentümerin eigengenutzt.

### 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.

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.

#### 3.2 Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte, gewerblicher Anteil rd. 35 % (bezogen auf die Mietwerte); zweigeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; an Nebengebäude angebaut
Baujahr:	Ursprungsbaujahr Altbau vermutl. 19. Jhd. oder eher 1966 Umbau und Erweiterung 1993 - 1997 kompletter Umbau zu Gaststätte und 3 Wohnungen inkl. umfangreicher Modernisierung
Modernisierung:	siehe Ausführungen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer in den Wertermittlungsverfahren
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zur Gaststätte im EG ist fast barrierefrei (eine Ein- gangsstufe). Der Zugang zu den Wohnungen im OG und DG ist nicht barrie- refrei (Treppenaufgang).
Außenansicht:	überwiegend verputzt, Wärmedämmverbundsystem (WDVS); tlw. Holzfachwerk mit Ausfachung (Putzgefache)



### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

- Altbau teilunterkellert (Kriechkeller, ca. 1,50 m hoch)
- Erweiterung voll unterkellert (2 Lagerräume, Heizungsraum) mit Kelleraußentreppe

#### Erdgeschoss:

- Hausflur mit Treppe zum OG
- Gaststätte (Lokal, Küche, Flur, Lager, Personal-WC, Büro, Personalraum)

#### Obergeschoss:

- Flur mit Treppe vom EG und Treppe zum DG
- Wohnung 1 (Garderobe, Bad/WC, Küche, 2 Zimmer, Balkon)
- Wohnung 2 (Diele, Dusche/WC, 1 Zimmer, Kochen/Essen, Dachterrasse, Zugang zu Wohnflächen im Nebengebäude)

#### Hinweis:

Die im Plan vorgesehene Küche wird derzeit nicht als Küche genutzt. Der Bewertung wird unterstellt, dass die entsprechenden Küchenanschlüsse vorhanden sind!

#### Dachgeschoss:

- Wohnung (Flur, 2 Zimmer, Kochen/Essen, Bad/WC, Abstellraum, Terrasse/Balkon)

#### Hinweis:

Die Dachgeschosswohnung ist vom Treppenflur im OG baulich nicht abgetrennt. Der Bewertung wird unterstellt, dass der Zugang zur Wohnung ggf. mit einem Türelement versehen werden kann (z.B. vor der Treppe im OG).

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

Konstruktionsart:	Massivbau, tlw. Fachwerk (vermutl. Nadelholz)
Fundamente:	Altbau: vermutl. Bruchsteinsohlen Erweiterung: Streifenfundament, Beton,
Keller:	Altbau: vermutl. Bruchsteinmauerwerk Erweiterung: Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung im Altbau
Geschossdecken:	Altbau: Holzbalkendecken (EG ggf. Massivdecken) Erweiterung: Betondecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe zum Keller Erweiterung:</u> Beton  <u>Kellertreppe zum Kriechkeller Altbau:</u> Beton  <u>Geschosstreppen zum OG und DG:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung



Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion, mit Aufbauten (2 Gauben in Erweiterung)
	<u>Dachform:</u> Satteldächer
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall Dachflächen vermuht. entsprechend den baurechtlichen Vorgaben beim Ausbau gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittlich gute Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr 1994 (Brenner erneuert); Platten- und Gliederheizkörper, mit Thermostatventilen; tlw. Fußbodenheizung im DG; Lokal mit Luftheizung (Klimaanlage)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); für Lokal zentrale Lüftungsanlage, Lüftungstechnik im Keller; für Gastronomie-Küche Wrasenabluftanlage
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung:

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Nutzungseinheiten des Gebäudes.

Bodenbeläge:	<u>KG:</u> allg. Betonboden
	<u>EG:</u> allg. Fliesenbeläge; Hausflur mit Natursteinbelag
	<u>OG:</u> allg. Fliesenbeläge; Hausflur mit Natursteinbelag 2 Zimmer Wohnung 1: Laminat bzw. Fertigparkett 1 Zimmer Wohnung 2: Stäbchenparkett Balkon Wohnung 1: Holzdielung
	<u>DG:</u> allg. Holzboden bzw. Fertigparkett; Essen, Bad/WC, Abstellr.: Fliesenbelag Terrasse/Balkon: Holzdielung



Wandbekleidungen:

KG:

Grobputz bzw. Beton mit Anstrich

EG:

allg. Putz mit Anstrich;  
Küche, Pers.-WC: Fliesen

OG:

allg. Tapeten;  
Bad/WC Wohnung 1, Dusche/WC Wohnung 2: Fliesen  
Küche Wohnung 2: Fliesenspiegel über Arbeitsplatte

DG:

allg. Putz mit Anstrich bzw. Tapeten;  
Bad/WC, Abstellraum: Fliesen  
Küche: Fliesenspiegel über Arbeitsplatte

Deckenbekleidungen:

KG:

Beton roh

EG:

allg. Putz mit Anstrich;  
Lager, Pers.-WC: Holzschalung

OG:

Altbau (Wohnung 1): allg. Holzschalung mit sichtbaren Deckenbalken;  
Esszimmer (jetzt Schlafzimmer): Holzpaneele mit Anstrich  
Wohnung 2: allg. Tapeten  
Dusche/WC Wohnung 2: Holzpaneele mit Anstrich bzw. KS-Beschichtung

DG:

allg. Putz mit Anstrich bzw. Tapeten;  
Abstellraum: Holzverschalung

Fenster:

allg. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
Straßenseiten mit Fensterläden aus Metall;  
im Lokal EG: Rollläden aus Aluminium;  
in Kochen/Essen Wohnung 2 OG: Rollläden aus Kunststoff

Türen:

Innentüren:

allg. glatte Türen (Holz bzw. Holzwerkstoff), mit Anstrich bzw. Kunststoffbeschichtung;  
Holzzargen

sanitäre Installation:

allg. gute Wasser- und Abwasserinstallation;

Bad/WC DG:

1 freistehende Wanne mit Duscharmatur (Einhebel),  
1 eingebaute Eckdusche (ohne Duschtrennwand),  
1 wandhängendes WC mit Einbauspülkasten,  
1 Waschtisch mit Einhebelarmatur

Abstellraum DG:

Waschmaschinenanschluss

Bad/WC Wohnung 1 OG:

1 eingebaute Wanne mit Duscharmatur (Einhebel),  
1 wandhängendes WC mit Einbauspülkasten,  
1 Waschtisch mit Einhebelarmatur,  
1 Bidet



zu sanitäre Installation:	<u>Dusche/WC Wohnung 2 OG:</u> 1 eingebaute Dusche mit Duschtrennwand, 1 wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, 1 Waschtisch mit Einhebelarmatur, Waschmaschinenanschluss <u>Personal-WC EG:</u> 1 Stand-WC mit Vorbauspülkasten, 1 Handwaschbecken mit Zweigriffarmatur (im Vorraum)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten; Dem Gutachten wird unterstellt, dass die Küchenausstattung der Wohnungen kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes nach § 94 Abs. 2 i.V.m. § 93 BGB und entsprechend der ortsüblichen Verkehrsanschauung auch kein Zubehör nach § 97 BGB ist (siehe dazu Entscheidung d. OLG Karlsruhe v. 12.11.1987 – 9 U 216/86 -).
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, tlw. individuell

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kelleraußentreppe</li><li>- Vordach Eingang Gaststätte EG</li><li>- Balkon OG Altbau</li><li>- Dachterrasse OG Erweiterung</li><li>- 2 Dachgauben DG Erweiterung</li></ul>
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Putzgefache an Fachwerkfassade Altbau tlw. herausgefallen</li><li>- Holzwerk Balkon/Terrasse DG bzw. Balkon OG tlw. anstrichbedürftig</li><li>- Terrasse OG tlw. Risse in Bodenfliesen</li><li>- tlw. Gebrauchsspuren an Holzböden bzw. Fertigparkett im DG</li><li>- Wärmedämmung an Hausecke an Terrasse/Balkon DG ohne Verkleidung</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allg. baujahresgemäß gut. Es besteht tlw. ein leicht erhöhter Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehem. Wirtschaftsgebäude; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; an Wohn- und Geschäftshaus angebaut
Baujahr:	Ursprungsbaujahr vermutl. 19. Jhd. oder eher 1993 - 1997 kompletter Umbau zu Waschküche und WC-Anlage für Gaststätte im EG und Ausbau DG zur Wohnung inkl. umfang- reicher Modernisierung
Modernisierung:	siehe Ausführungen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer in den Wertermittlungsverfahren
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Wärmedämmverbundsystem (WDVS) im DG

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- WC-Anlage für Gaststätte
- Lagerräume mit Waschküche für Gaststätte

Dachgeschoss:

- Wohnflächen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC) zu Wohnung 2 im OG WGHS

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutl. Bruchsteinsohlen
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecke:	Trägerdecke massiv (Ziegelfüllkörper)
Eingang(sbereich):	einfache Holztür und Holztor zum Lagerbereich
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion, mit Aufbauten (Gauben mit Zugang zur Ter- rasse und zur Küche/Essen im WGHS) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall; Dachflächen vermutl. entsprechend den baurechtlichen Vorga- ben beim Ausbau gedämmt

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittlich gute Ausstattung
Heizung:	Anschluss an Heizung im Hauptgebäude
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Sanitärräumen im EG
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung:

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Nutzungseinheiten des Gebäudes.

Bodenbeläge:	<u>EG:</u> allg. Fliesenbeläge
	<u>DG:</u> allg. Fliesenbeläge; Schlafzimmer: Laminatboden
Wandbekleidungen:	<u>EG:</u> allg. Fliesen; Lager 1: Grobputz mit Anstrich
	<u>DG:</u> allg. Tapeten; Bad/WC: Fliesen
Deckenbekleidungen:	<u>EG:</u> allg. Paneele mit KS-Beschichtung; Lager 1: Ziegeldecke Lager 2: tlw. Holzschalung, tlw. Ziegeldecke
	<u>DG:</u> allg. Tapeten; Bad/WC: Paneele mit KS-Beschichtung
Fenster:	<u>EG:</u> tlw. Glasbausteine
	<u>DG:</u> Fenster aus Holz bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden aus Kunststoff; tlw. Fensterläden aus Metall



Türen:	<u>Innentüren:</u> glatte Türen, mit Anstrich bzw. Kunststoffbeschichtung; Holzzargen
sanitäre Installation:	allg. gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>WC-Herren EG:</u> 1 wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, 1 Waschbecken mit Einhebelarmatur, 3 Urinale <u>WC-Damen EG:</u> 2 wandhängende WC mit Einbauspülkasten, 2 Waschbecken mit Einhebelarmatur, <u>Lager 2 (Bereich Waschküche):</u> Waschmaschinenanschluss <u>Bad/WC DG:</u> 1 eingebaute Wanne mit Duscharmatur (Einhebel), 1 Stand-WC mit Vorbauspülkasten, 1 Waschbecken mit Einhebelarmatur
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, tlw. individuell

### 3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	- Dachaufbauten (Dachgaube zur Dachterrasse, Übergang zum Haupthaus)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allg. baujahresgemäß gut. Es besteht ein durchschnittlicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung mit Überdachung (Stahlkonstruktion mit KS-Wellplatten), Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Toranlage), Terrasse mit Überdachung (Holz-Pergola mit Markise), Holz-Pavillon im Hof, Kühlhaus für Restmüll im Hof

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte und Nebengebäude bebaute Grundstück in 76744 Würth - Maximiliansau, Theodolindestraße 29 zum Wertermittlungstichtag 14.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Maximiliansau	1032	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Maximiliansau		46	474 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im 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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 0001) **290,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	474 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	20 m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>290,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.06.2023	x 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	<b>298,70 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	474	x 1,02	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
Tiefe (m)	40	20	x 1,00	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>307,63 €/m<sup>2</sup></b>



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 307,63 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 474 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 145.816,62 € rd. 146.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 insgesamt **146.000,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Wertverhältnisse:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Hinzuziehung der im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Bodenpreisindexreihe und der Bodenpreisentwicklung in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts. Aktuell wird eher von einer stark gebremsten Preisentwicklung ausgegangen.

##### E2 - Grundstücksfläche:

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 im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

##### E3 - Grundstückstiefe:

Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden Flächenanpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Die vorhandene Grundstückstiefe ist für eine ortsübliche, durchschnittliche Bebauung ausreichend. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

#### 4.4 Ertragswertermittlung

##### 4.4.1 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.

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

### **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.

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ertragseinheit (Ertragsbasis)		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbarer Rohertrag		
	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte und Nebengebäude	Wohnung 1 im OG	N	92,50	9,25	855,63	10.267,56
	Wohnung 2 im OG	N	110,69	9,25	1.023,88	12.286,56
	Wohnung im DG	N	109,18	9,25	1.009,92	12.119,04
	Gastronomie (inkl. Lager)	P	257,75	-	1.603,17	19.238,04
Summe			570,12		4.492,60	53.911,17

N = Nettokaltmiete; P = Umsatzpacht (ohne MwSt. und umlagefähige Bewirtschaftungskosten)

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren **Rohertrags** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Für die Gaststätte wird lt. Pachtvertrag eine monatliche Pacht von 1.500,00 € (exkl. MwSt.) gezahlt. Evtl. bestehende Mietverträge bzw. die ggf. derzeit gezahlten Mieten für die Wohnungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Der Bewertung wird unterstellt, dass aus ggf. bestehenden mietvertraglichen Bindungen keine wertmäßig zu berücksichtigenden wesentlichen Nachteile für den Ersteher in der Zwangsversteigerung entstehen. Ggf. ist die Ausübung des Sonderkündigungsrechts nach § 57a ZVG durch den Ersteher in der Zwangsversteigerung nicht auszuschließen. Diesbezügliche Risiken sollten durch den Ersteher in seinem Gebot mit einkalkuliert werden.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Roherträge)	<b>53.911,17 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 10.756,45 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 43.154,72 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
3,75 % von 146.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 5.475,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 37.679,72 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,551
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 774.355,93 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 146.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 920.355,93 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 920.355,93 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 915.355,93 €</b>
	<b>rd. 915.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- u. Nutzflächen wurden soweit vorhanden der Bauakte entnommen und vom Sachverständigen stichprobenhaft überprüft sowie ergänzt. Die Berechnungen orientieren sich an der von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

## Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die in diesem Gutachten in Ansatz gebrachte Umsatzpacht bzw. Nettokaltmiete für die Gastronomienutzung bezieht sich lediglich auf die Nutzung der Gastronomieflächen ohne Berücksichtigung des gastronomiespezifischen Inventars bzw. der Betriebseinrichtung des Pächters.

### Rohrertrag der Umsatzpachteinheiten für das Gebäude: „Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte und Nebengebäude“

Nutzung	Art der Umsatzpachtermittlung	nachh. Umsatzpacht €/Jahr	nachh. Umsatzpacht €/Monat
Gastronomie	differenziert	19.238,04	1.603,17

### Differenzierte Umsatzpachtermittlung

#### Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags für die Umsatzpachteinheit:

„Gastronomie“

	marktüblich erzielbar	Gewicht
Umsatzpacht:	19.130,09 €/Jahr (1)	1,00
Miete:	19.345,92 €/Jahr (2)	1,00
Summe:	38.476,02 €/Jahr	2,00

#### Hinweis:

Wird bei einem Grundstück bzw. einer Mieteinheit der Rohertrag neben der (Umsatz)Pacht (nettokalt) zusätzlich auf der Basis der Nettokaltmiete bestimmt, so lässt sich daraus eine Beurteilung des Standorts und der Bewirtschaftungssituation des Grundstücks vornehmen. Ist der auf Umsatzbasis abgeleitete Rohertrag höher als der auf der Basis der Nettokaltmiete abgeleitete Rohertrag, so deutet dies auf einen eher mäßigen Standort aber eine gute Bewirtschaftungssituation (bzw. gutes Bewirtschaftungspotenzial) hin. Umgekehrt deutet das Verhältnis auf eine eher mäßige Bewirtschaftungssituation (bzw. mäßiges Bewirtschaftungspotenzial) aber eine gute Standortsituation hin.

Für die Ertragswertermittlung sollte der geringere der beiden Roherträge (Mietwert/Umsatz) angesetzt werden. Es ist jedoch auch eine Gewichtung, insbesondere in Bezug auf die Aussagefähigkeit der zugrunde liegenden Daten (Mietwert, Umsatz, Umsatzpachtanteil) möglich.

### Ermittlung der Umsatzpacht (1)

#### Umsatzpacht nach kalkuliertem Umsatz

Umsatzpachtanteil	Fläche [m <sup>2</sup> ]	kalkulierter Umsatz [€/Jahr]	Umsatzpacht [%]	Umsatzpacht [€/Jahr]
Gastronomie	257,75	191.300,90	10,00	19.130,09
<b>Summe</b>				<b>19.130,09</b>

**Kalkulierter Jahresnettoumsatz für den Umsatzpachtanteil „Gastronomie“**

Umsatzbereich	Umsatzanteil		
• Restauration:	191.300,90 €	/Jahr	(~100 %)
<b>Summe:</b>	<b>191.300,90 €</b>	<b>/Jahr</b>	<b>(100 %)</b>

**Kalkulation des Jahresnettoumsatzes für Restauration**

Der Restaurationsumsatz wird kalkuliert auf der Basis von Umsatz (exkl. MwSt.) pro Stuhl und Jahr.

Restaurationsanteil	Anzahl Stühle	Anrechnungsfaktor [%]	durchschn. Umsatz [€/Stuhl /Jahr]	Umsatz [€/Tag]	Öffnungstage [Tage]	Umsatz [€]
Restaurant	55	100,00	4.750,00	715,75	245	175.358,75
Terrasse	20	25,00	4.750,00	65,07	245	15.942,15
<b>Summe</b>						<b>191.300,90</b>

Der Jahresnettoumsatz für Restauration beträgt 191.300,90 €/Jahr.

**Ermittlung der Miete (2):**

Pachteinheit	Mieteinheit	Nutzflächen (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Gastronomie	Gastronomiefläche im EG	165,11	8,25	1.362,16	16.345,92
	Lager im KG/EG	92,64	2,70	250,00	3.000,00
<b>Summe</b>		<b>257,75</b>		<b>1.612,16</b>	<b>19.345,92</b>

**Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV 21, Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	1.600,00
Instandhaltungskosten	---	---	7.000,00
Mietausfallwagnis	4,00	---	2.156,45
<b>Summe</b>			<b>10.756,45</b> <b>(ca. 20 % des Rohertrags)</b>

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz bestimmt und angesetzt.

Die Liegenschaftszinssätze im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz sind nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) gegliedert.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus der ImmoWertV 21, Anlage 1 entnommen.

### Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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 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 der ImmoWertV 21, Anlage 2 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für die Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte und Nebengebäude

Die Gebäude wurden zwischen 1993 und 1997 (1995) umfangreich modernisiert und umgebaut, was in der Gesamtheit eine Kernsanierung darstellt. Seither erfolgten keine wesentlichen Modernisierungen.

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

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

- Jahr der Kernsanierung: 1995,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

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

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	6 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	4 %
Summe	15 %



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

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 15 \% = 12 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:  
Jahr der Kernsanierung 1995 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 12 Jahre = 1983.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2023 – 1983 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 40 Jahre =) 40 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „seither nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude keine (modifizierte) weiter verlängerte Restnutzungsdauer.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 40 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 40 Jahren =) 1983.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für die Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte und Nebengebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Minderwert durch Unterhaltungstau / Mängelbeseitigung	-5.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-5.000,00 €</b>

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.



Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **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. Ausbauszuschlag) 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)**

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet



werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

#### **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.

### 4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 805,00 €/m² BGF	904,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 657,45 m²	136,38 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+ 37.000,00 €	3.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 566.247,25 €	126.287,52 €
Baupreisindex (BPI) 14.06.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 1.007.353,86 €	224.665,50 €
Regionalfaktor	x 1,000	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	40 Jahre
• prozentual	50,00 %	50,00 %
• Faktor	x 0,5	0,5
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+ 0,00 €	2.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 503.676,93 €	114.332,75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	618.009,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 30.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 648.009,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 146.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 794.009,68 €
Sachwertfaktor	x 1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 913.111,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
Sachwert	= 908.111,13 €
	<b>rd. 908.000,00 €</b>

### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Sachverständigen 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, z. B.:

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



## 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 Wertermittlungssichttag 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.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte und Nebengebäude

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,2		0,8		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	4,6 %	5,5 %	84,4 %	5,5 %	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 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz



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 je Wohneinheit, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte**

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung  
Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	4,6	30,59
2	740,00	5,5	40,70
3	875,00	84,4	738,50
4	1.230,00	5,5	67,65
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			877,44
gewogener Standard =			3,0

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		877,44 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Ø Wohnungsgröße	×	0,90
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Teilunterkellerung	×	1,02
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>805,49 €/m² BGF</b>
	rd.	<b>805,00 €/m² BGF</b>



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

**Nebengebäude**

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	665,00	4,6	30,59
2	740,00	5,5	40,70
3	875,00	84,4	738,50
4	1.230,00	5,5	67,65
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			877,44
gewogener Standard =			3,0

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 877,44 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Ø Wohnungsgröße × 1,00

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• fehlender Keller × 1,03

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 903,76 €/m<sup>2</sup> BGF

**rd. 904,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilunterkellerung (Kriechkeller)	10.000,00 €

Fortführung der Tabelle auf der vorhergehenden Seite

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	3.500,00 €
Vordach Eingang Gaststätte EG	3.000,00 €
Balkon OG Altbau	5.500,00 €
Dachterrasse OG Erweiterung	5.000,00 €
2 Dachgauben DG Erweiterung	10.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
<b>Summe</b>	<b>37.000,00 €</b>

Gebäude: Nebengebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
EG teilausgebaut (Lagerflächen)	-12.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbauten (Dachgaube zur Dachterrasse, Übergang zum Haupthaus)	15.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
<b>Summe</b>	<b>3.000,00 €</b>

Gebäude: Nebengebäude

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kühlhaus im Lager 2	2.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>2.000,00 €</b>

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Modell der NHK 2010 unmittelbar in den Normalherstellungskosten enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	30.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>30.000,00 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV 21, Anlage 2 beschriebene Modell angewendet.

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

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz bestimmt und angesetzt.

### 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 immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. eine zusätzliche Marktpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Minderwert durch Unterhaltungsstau / Mängelbeseitigung	-5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-5.000,00 €</b>

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 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.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **915.000,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **908.000,00 €** ermittelt.

### 4.6.4 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 Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das Sachwertverfahren das Gewicht  $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt  $[908.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 915.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 913.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte und Nebengebäude bebaute Grundstück in 76744 Wörth - Maximiliansau, Theodolindestraße 29

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Maximiliansau	1032	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Maximiliansau		46

wird zum Wertermittlungstichtag 14.06.2023 mit rd.

**913.000 €**

**In Worten: neunhundertdreizehntausend 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.

Karlsruhe, den 18. August 2023

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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.



## 5 Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung

Lt. dem Antrag auf Verkehrswertermittlung sollen folgende Angaben ins Gutachten aufgenommen werden:

I.

- a) Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- e) ob Verdacht auf Altlasten bestehen.

II.

- a) Verwalter (Name und Anschrift) sowie Höhe des Wohngeldes,
- b) welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- c) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- d) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- f) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Die im Antrag auf Verkehrswertermittlung geforderten Angaben werden wie folgt beantwortet:

I.

- a) mittlere Wohnlage, gute Geschäftslage (siehe auch Angaben in der Lagebeschreibung unter Pkt. 2.1),
- b) Wohn- und Geschäftshaus: Der bauliche Zustand ist allg. baujahresgemäß gut. Es besteht tlw. ein leicht erhöhter Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.  
Nebengebäude: Der bauliche Zustand ist allg. baujahresgemäß gut. Es besteht ein durchschnittlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.  
(siehe auch Angaben in der Baubeschreibung unter Pkt. 3).
- c) Lt. mündlicher Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
- d) Soweit augenscheinlich ersichtlich, konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadens-Gutachter beurteilt werden.
- e) kein Altlastenverdacht bezüglich des Grund und Bodens (siehe auch Angaben in Altlasten unter Pkt. 2.3)

II.

a) -

- b) Die Gastronomieflächen sind verpachtet. Die Wohnung 1 im OG wird durch Familienangehörige einer Miteigentümerin bewohnt. Die Wohnung 2 im OG wird durch einen Mitarbeiter der Gaststätte bewohnt. Die Wohnung im DG wird durch eine Miteigentümerin bewohnt. (Angabe Name im separaten Datenblatt)
- c) es besteht vermutl. keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- d) In den Gastronomieflächen im EG/KG wird ein Gastronomiebetrieb geführt (Name Inhaber im separaten Datenblatt).
- e) siehe separate Aufstellung der Betriebseinrichtung des Gastronomiebetriebes
- f) Es liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor.



## 6 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

**WoFlV:**  
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**II. BV:**  
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**  
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

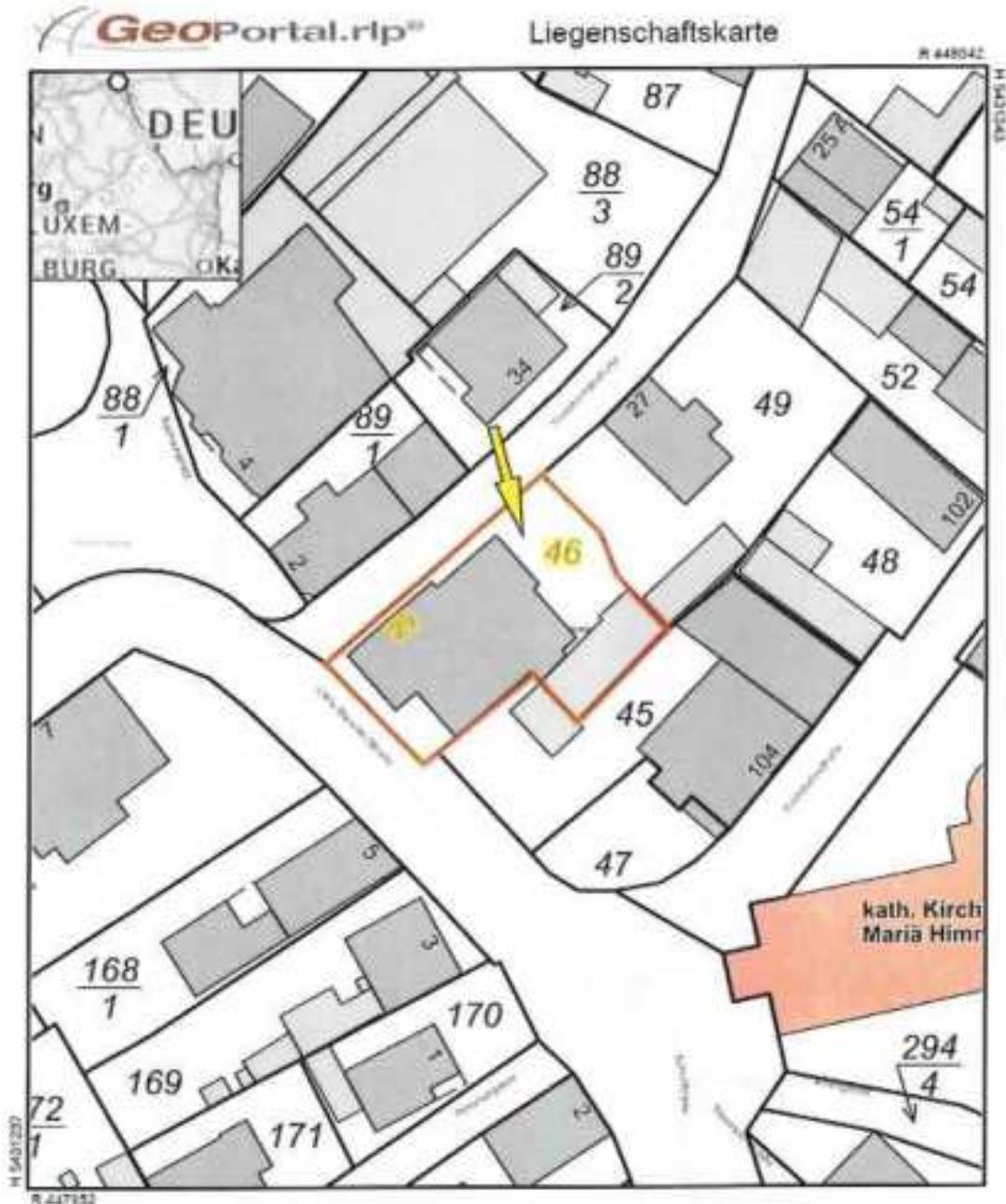


## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Anlage 6: Gebäude-Grundflächenberechnung
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

# Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Datum: 22.5.2023

Maßstab: 1 : 500

### Notiz

76744 Worth a Rh. (Maximiliansau), Theodolindstraße 29 (Flurstück 46)



## Anlage 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 1



Foto Nr. 1: Ansicht von Süden von der Cany-Barville-Straße



Foto Nr. 2: Ansicht von SW von der Cany-Barville-Straße



Foto Nr. 3: Terrasse und Eingang zur Gaststätte



Foto Nr. 4: Ansicht von Westen von der Cany-Barville-Straße



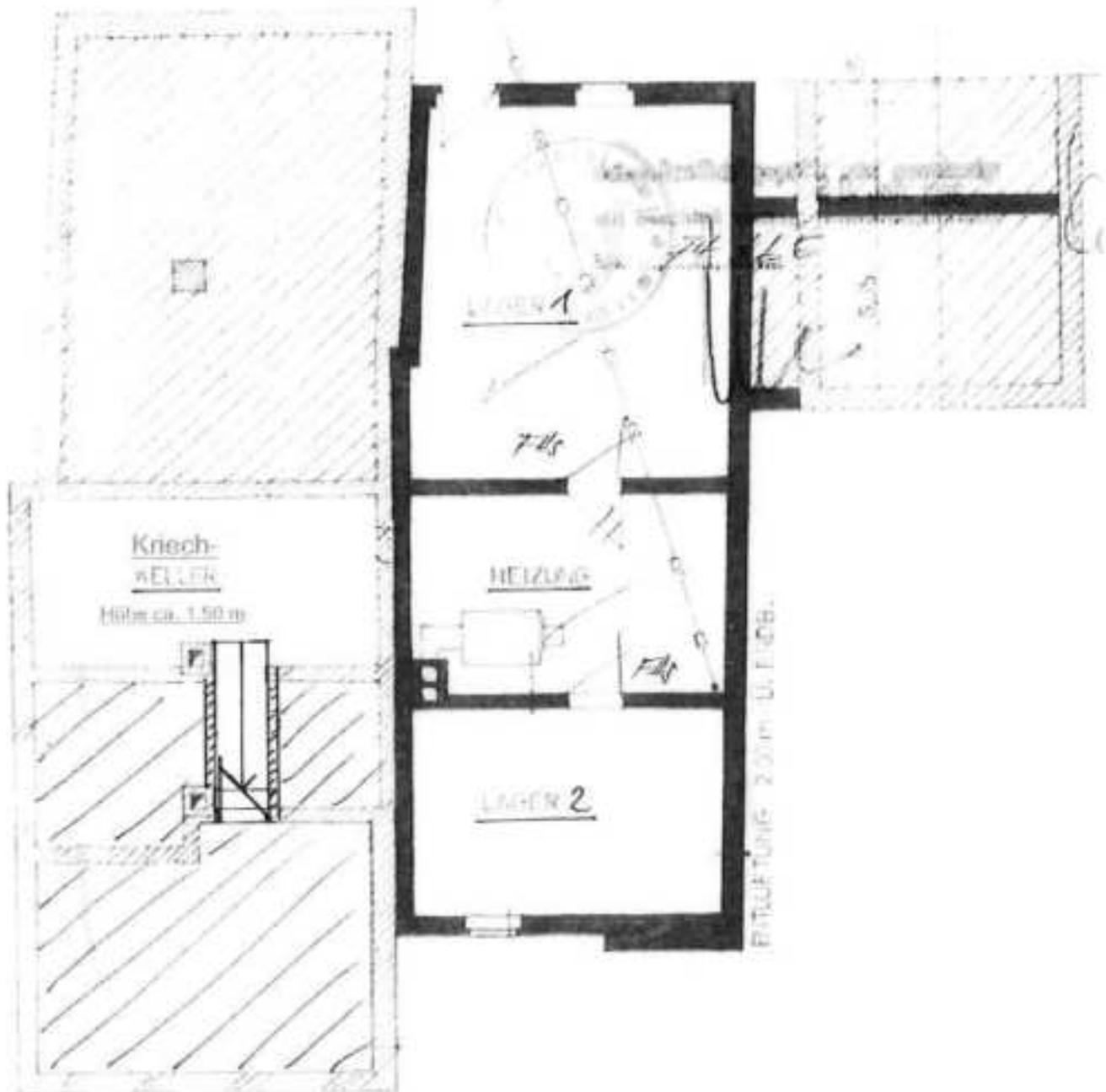
Foto Nr. 5: Ansicht von Norden von der Theodolindestraße mit Hauseingang



Foto Nr. 6: Ansicht von Norden von der Theodolindestraße mit Hoftor

## Anlage 4: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

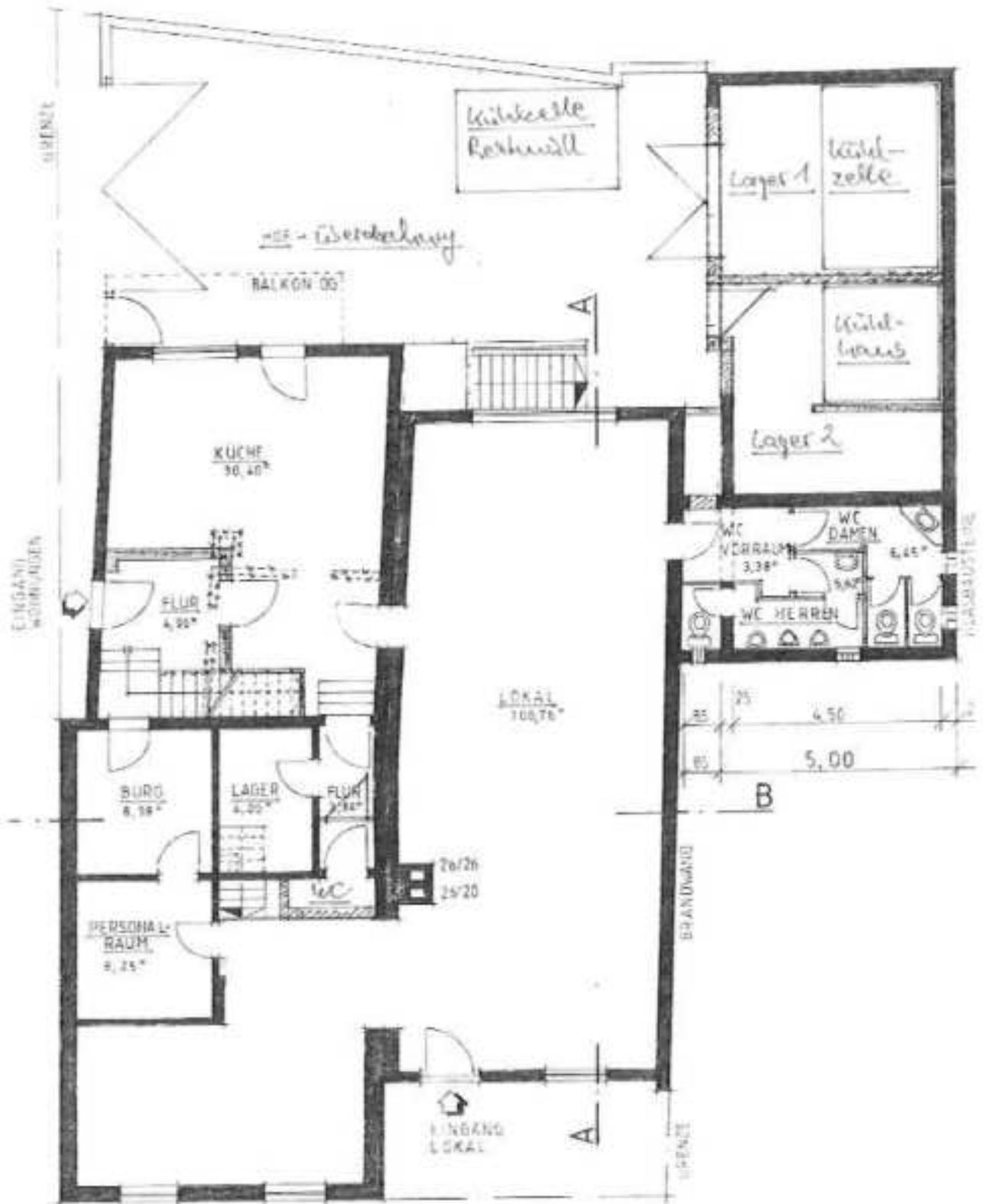
Seite 1 von 8



Grundriss Kellergeschoss

## Anlage 4: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 8



Grundriss Erdgeschoss

## Anlage 4: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

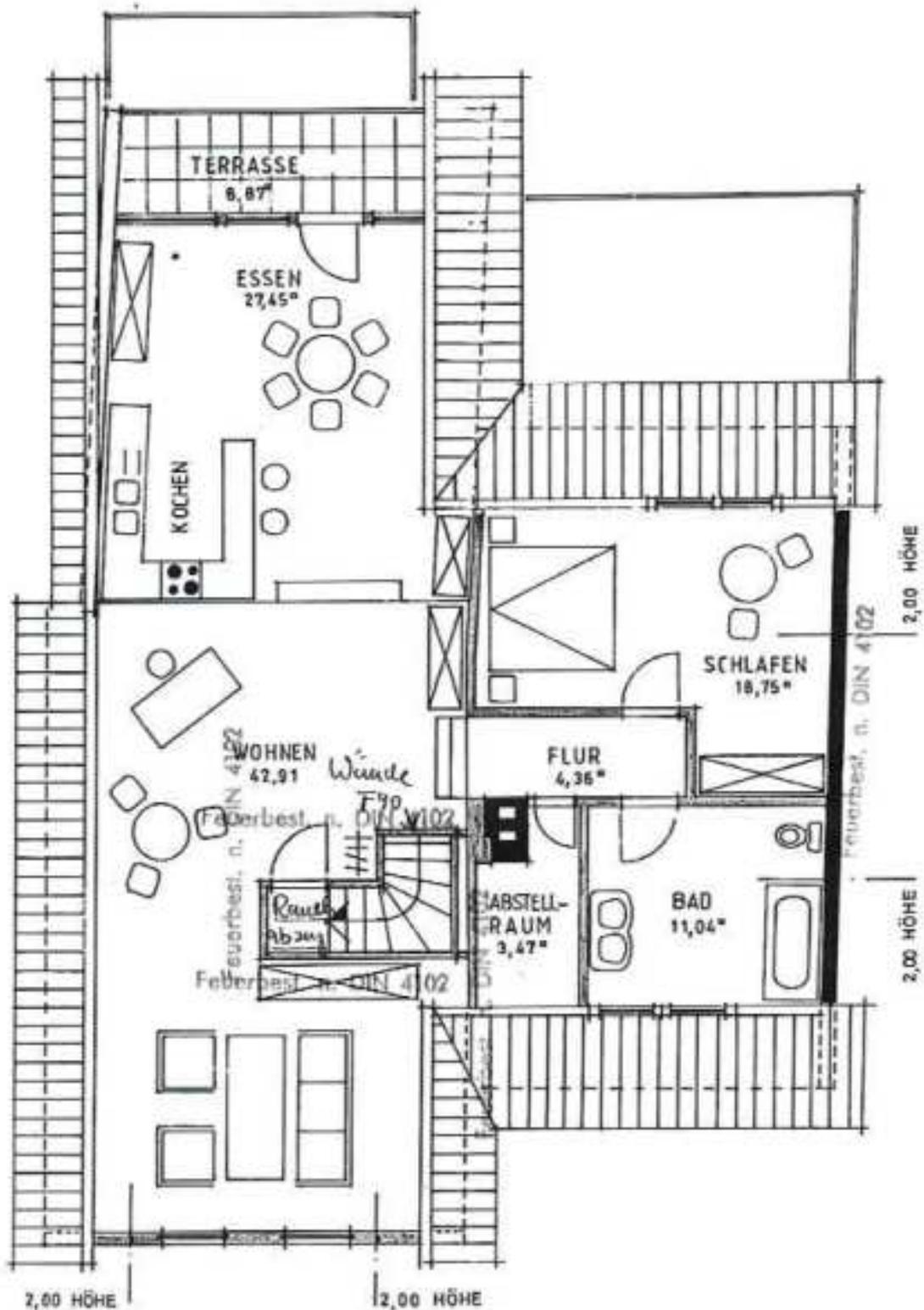
Seite 3 von 8



Grundriss Obergeschoss

## Anlage 4: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

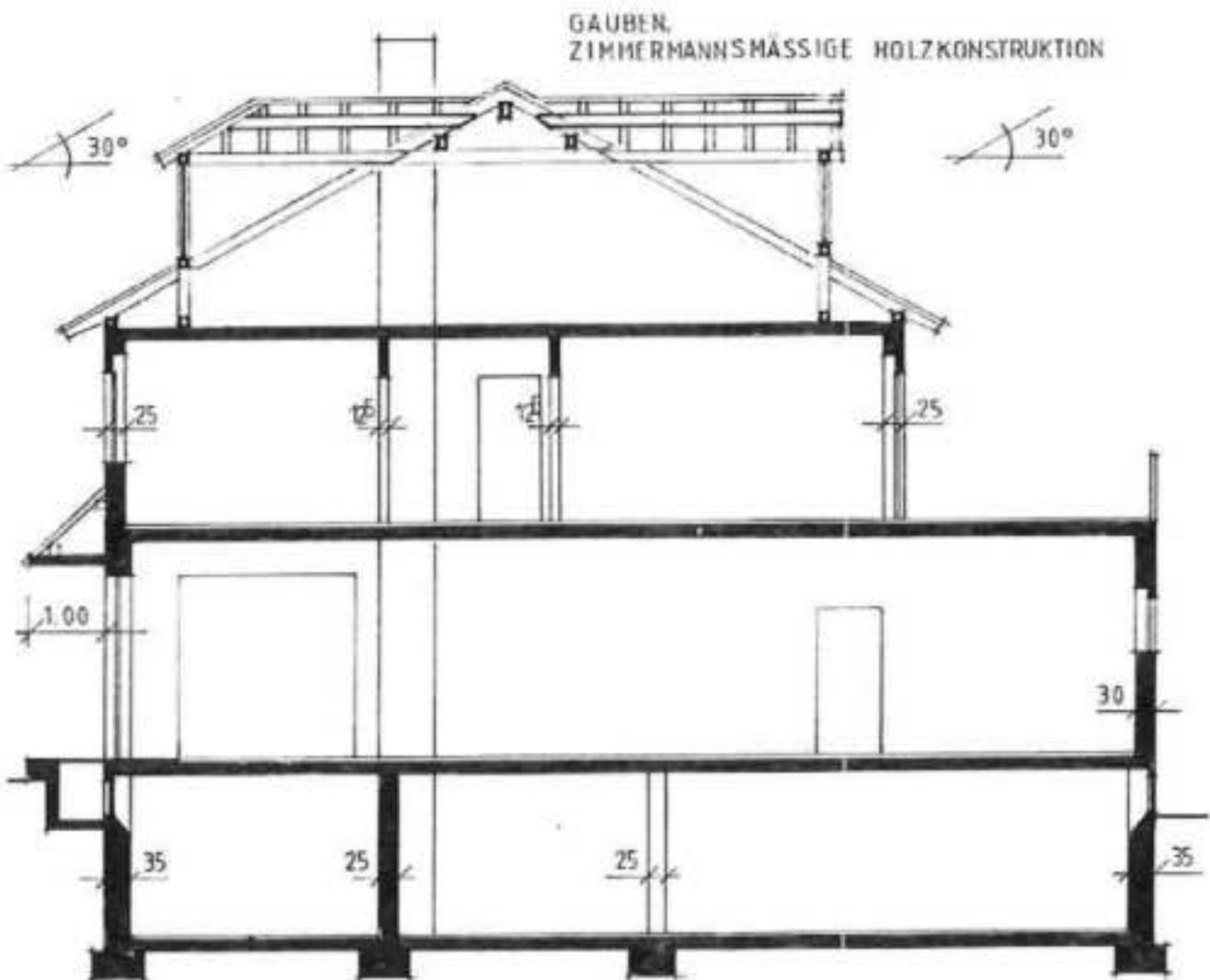
Seite 4 von 8



Grundriss Dachgeschoss

## Anlage 4: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

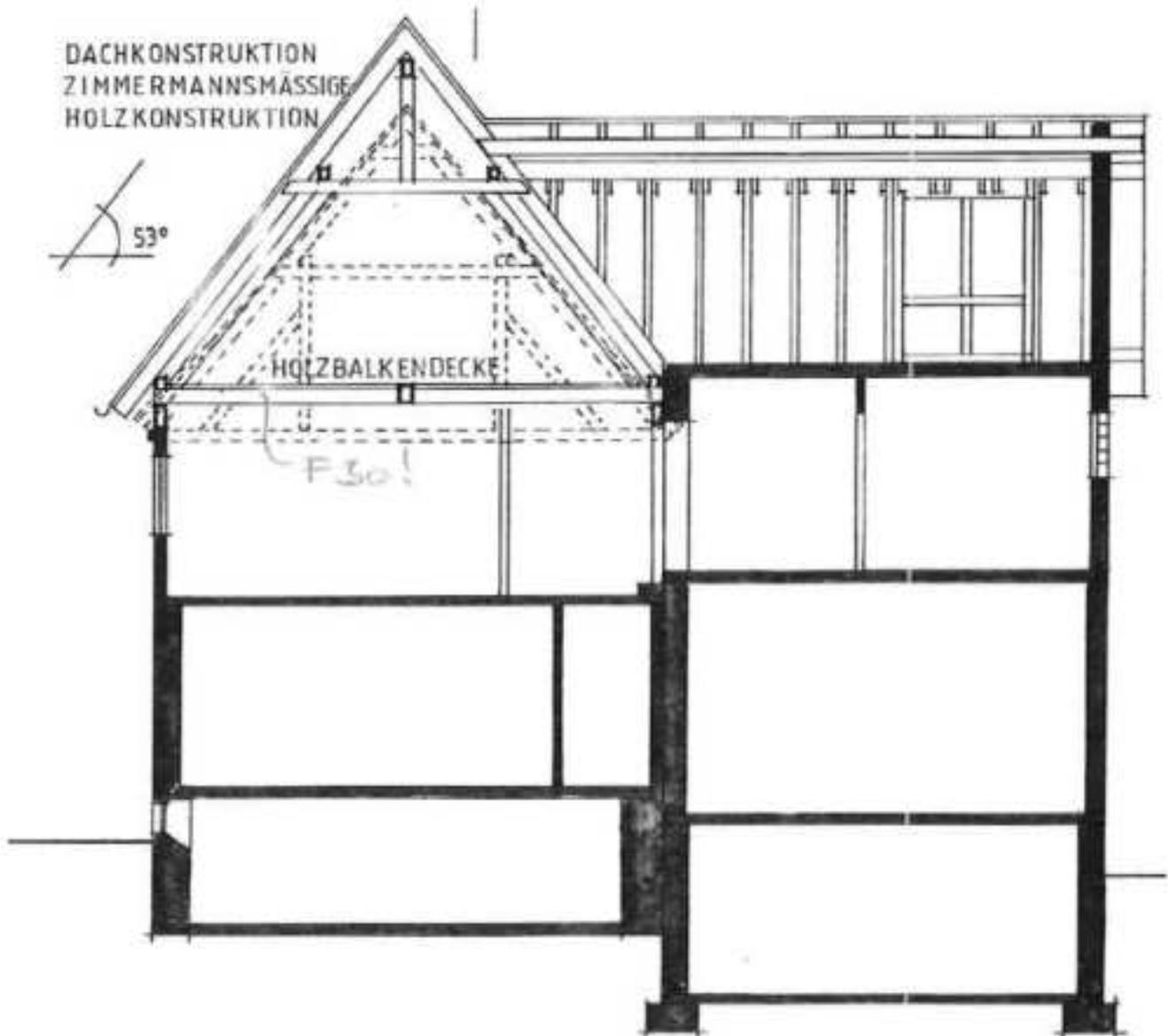
Seite 5 von 8



Schnitt A-A

## Anlage 4: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 8



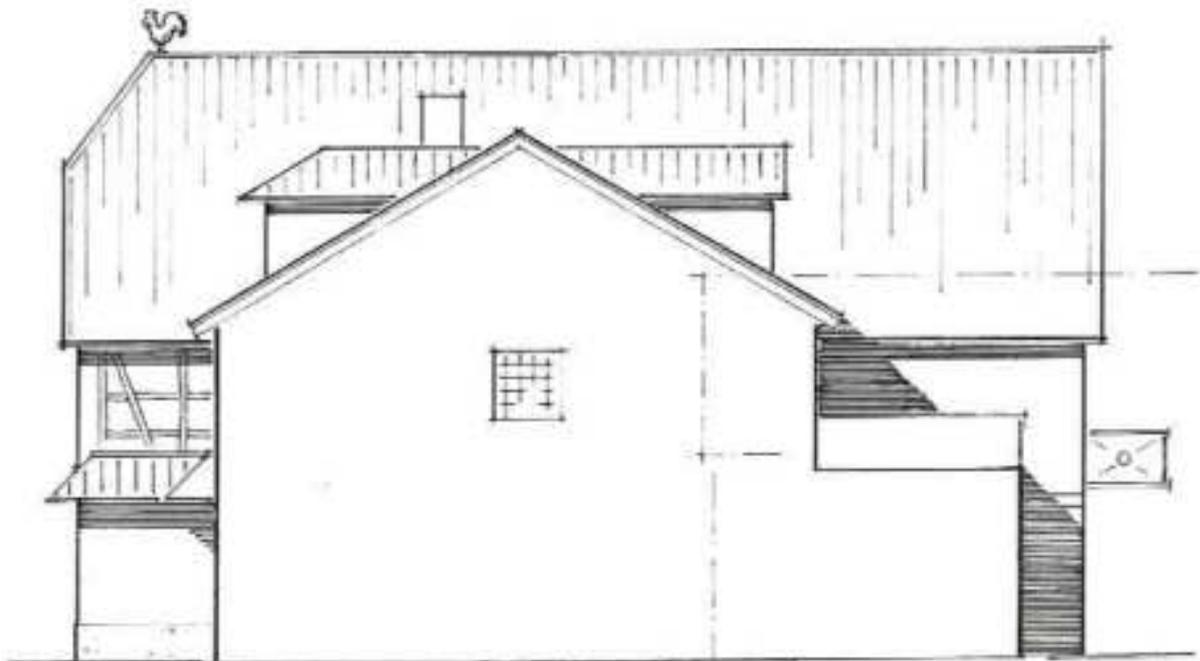
Schnitt B-B

## Anlage 4: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 8



Ansicht von Südwesten (von der Cany-Barville-Straße)



Ansicht von Südosten vom Nachbargrundstück

## Anlage 4: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 8



Ansicht von Nordwesten von der Theodolindestraße



Ansicht von Nordosten vom Hof

## Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 4

### Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte und Nebengebäude  
Theodolindestraße 29, 76744 Würth - Maximiliansau

Mieteinheit: Lagerflächen im KG

St. Nr.	Raumberechnung	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Nutzwert)	Nutzfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche Raum (m <sup>2</sup> )
1	Lager 1	5,325	0,000	6,350	0,000	33,81	1,00	33,81	33,81
2	Lager 2	5,250	0,000	3,400	0,000	17,85	1,00	17,85	17,85
Summe Nutzfläche Mieteinheit									51,66 m <sup>2</sup>

### Berechnung der Nutzfläche nach DIN im EG

Lager 1	:	4,00 x 4,50	=	18,00 qm → Lager
WC	:	1,15 x 1,285	=	1,48 qm
Wasch-u. Trockent.	:	4,50 0,30 x 4,50	=	20,25 14,40 qm → Lager 2
Abstellraum	:	0,85 x 1,70	=	1,45 qm
WC-Vorraum	:	2,25 x 1,50	=	3,38 qm
WC-Damen	:	1,70 x 3,00	=	5,10 qm
	+	1,50 x 0,90	=	1,35 qm
WC-Herren	:	0,85 x 1,40	=	1,19 qm
	+	0,90 x 1,40	=	1,26 qm
	+	2,70 x 1,10	=	2,97 qm
	+	0,50 x 0,40	=	0,20 qm
Flur	:	2,36 x 2,10	=	4,96 qm → TRH
Küche	:	5,65 x 4,00	=	22,60 qm
	+	3,00 x 2,60	=	7,80 qm
Büro	:	2,75 x 3,125	=	8,59 qm
Lager	:	2,00 x 2,00	=	4,00 qm → Lager
Personalraum	:	2,75 x 3,00	=	8,25 qm
Flur	:	3,00 x 1,28	=	3,84 qm
Lokal	:	13,90 x 5,35	=	74,18 qm
	+	6,00 x 3,40	=	20,40 qm
	+	3,60 x 0,90	=	3,24 qm
	+	2,50 x 1,10	=	2,75 qm
	=		=	100,76 qm

Summe Lagerflächen 42,25 qm - 3% Aufz = 40,98 qm  
1,23 qm

Summe Gastronomieflächen 170,22 qm - 3% Aufz = 165,11 qm  
5,11 qm



## Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 2 von 4

### Wohnflächenberechnung nach DIN

#### Obergeschoß

##### Wohnung 1

Garderobe	:	1,30 x 2,50	=	3,91 qm
	+	0,55 x 1,20		
Bad 1	:	2,50 x 3,05	=	7,63 qm
Kochen	:	2,90 x 4,45	=	12,91 qm
Essen	:	5,65 x 6,575	=	38,66 qm
	+	1,40 x 1,075	=	
Wohnen	:	4,40 x 6,45	=	28,38 qm
				<u>91,49 qm</u>
abzogl. 3 % Putz				<u>2,74 qm</u>
				<u>88,75 qm</u>
Balkon	:	1,50 x 5,00 / 2	=	3,75 qm
<u>Wohnfläche Wohnung 1 gesamt</u>				<u>92,50 qm</u>

## Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 3 von 4

### Wohnflächenberechnung nach DIN

#### Obergeschoß

#### Wohnung 2

Diele	:	2.65 x 2.275	=	5.54 qm
	-	0.65 x 0.75		
Bad 2 (Dre/keC)	:	3.00 x 2.65	=	7.95 qm
Schlafen 1 (Korridor/ Essen)	:	5.35 x 3.875	=	20.73 qm
Schlafen 2	:	5.40 x 3.625	=	19.58 qm
Wohnenz	:	6.95 x 3.65		
		0.78 x 2.22		
Dachschräge	:	6.35 x 0.60 / 2		
		3.00 x 0.60	=	32.40 qm
Dachschräge	:	4.73 x 0.60 / 2		
Box/keC	:	2.10 x 1.23		
		2.10 x 0.60 / 2	=	3.21 qm
Schlafenz 2	:	2.28 x 3.65		
		1.65 x 2.26	=	13.96 qm
Dachschräge	:	2.28 x 0.60 / 2		
Dachschräge	:	3.54 x 0.60 / 2		
			=	103.37 qm
abzögl. 3 % Putz				3.10 qm
				100.27 qm
Terrasse	:	3.50 x 5.95 / 2	=	10.42 qm
<u>Wohnfläche Wohnung 2 gesamt</u>				<u>110.69 qm</u>



## Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 4 von 4

### Wohnflächenberechnung nach DIN

#### Dachgeschoß

##### Wohnung

Flur	:	1.30 x 3.35	=	4.36 qm
Abstellraum	:	2.00 x 1.75 / 2		
	+	1.40 x 1.75		
	-	0.85 x 0.85	=	3.47 qm
Bad	:	2.04 x 2.00		
	+	1.40 x 3.75		
	+	1.71 x 2.00 / 2	=	11.04 qm
Schlafen	:	1.92 x 2.00		
	+	1.40 x 5.70		
	+	1.40 x 2.25		
	+	3.78 x 2.00 / 2	=	18.78 qm
Kochen / Essen	:	6.28 x 1.40 / 2		
	+	6.28 x 3.67	=	27.45 qm
Wohnen	:	10.40 x 3.95		
	+	10.40 x 1.40 / 2		
	-	1.25 x 3.40		
	-	0.80 x 1.50	=	42.91 qm
				-----
				107.98 qm
abzügl. 3 % Putz				3.24 qm
				-----
				104.74 qm
Terrasse	:	1.50 x 5.91 / 2	=	4.44 qm
				-----
Wohnfläche Wohnung	gesamt			109.18 qm
				-----

## Anlage 6: Gebäude-Grundflächenberechnung

Seite 1 von 1

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angegebenen NHK zugrunde liegenden Berechnungsverfahren

Die Berechnung erfolgt aus:  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

#### Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte, Theodorinstraße 29, 76744 Wörth - Maximiliansau

Id. / Geschoss / Nr. Grundrissebene	Flächenfaktor / Sondereinem	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
					Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1. EG. Altbau I	1,00	10,400	8,750	A	70,20			
2. EG. Altbau II	1,00	7,900	6,150	A	48,50			
3. OG. Altbau I	1,00	10,400	6,750	A	70,20			
4. OG. Altbau II	1,00	7,900	6,150	A	48,50			
5. OG. Altbau I	1,00	10,400	6,750	A	70,20			
6. OG. Altbau II	1,00	7,900	6,150	A	48,50			
7. K.G. Erweiterung	1,00	9,951	14,400	A	95,68			
8. EG. Erweiterung	1,00	9,951	14,400	A	95,68			
9. OG. Erweiterung	1,00	9,951	10,900	A	64,96			
10. OG. Erweiterung	1,00	9,951	10,900	A	64,96			
<b>Summe</b>					<b>637,45</b>			
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a oder b) + a + b) insgesamt</b>					<b>637,45</b>			<b>m²</b>

#### Gebäude: Nebengebäude, Theodorinstraße 29, 76744 Wörth - Maximiliansau

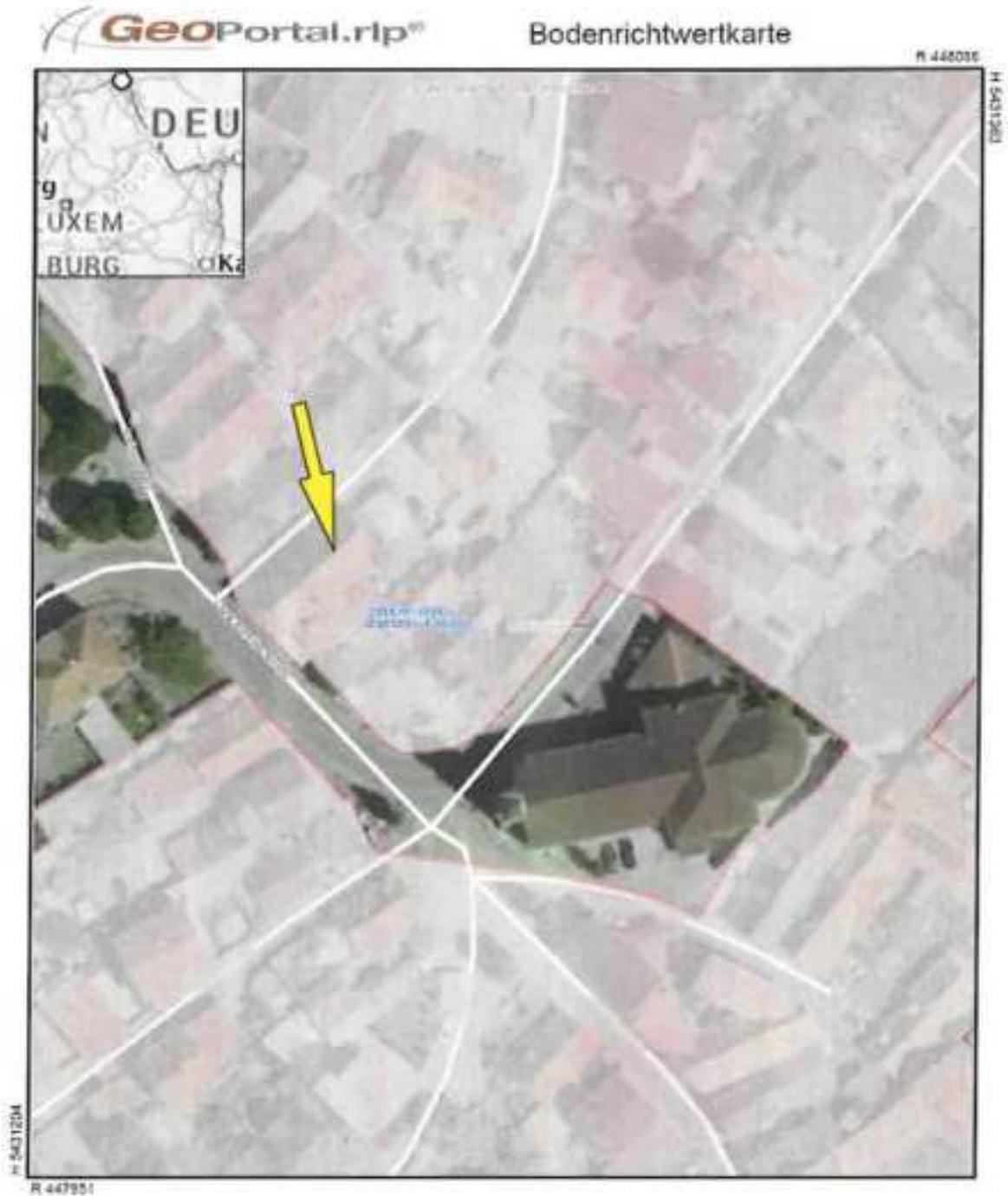
Id. / Geschoss / Nr. Grundrissebene	Flächenfaktor / Sondereinem	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
					Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1. EG	1,00	12,360	5,250	A	64,89			
2. EG	1,00	9,500	3,500	A	3,30			
3. OG	1,00	12,360	5,250	A	64,89			
4. OG	1,00	9,500	3,500	A	3,30			
<b>Summe</b>					<b>136,38</b>			
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a oder b) + a + b) insgesamt</b>					<b>136,38</b>			<b>m²</b>

Die in vorstehender Grundflächenberechnung ermittelte Brutto-Grundfläche ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar.



## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1



Datum: 22-5-2023

Maßstab: 1 : 750

Notiz

76744 Würth a.Rh. (Maximiliansau), Theodorindestraße 29 (Flurstück 46)

