

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



DATUM: 14. OKTOBER 2024

Az.: ZV-24-1058

## GUTACHTEN



Az.: 5 K 6/24

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 a ZVG (i.S.d. § 194 BauGB)

für das mit einem

**freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 67677 Enkenbach-Alsenborn, Ortsteil Alsenborn, Sandhofstr. 43**

**Zum Wertermittlungstichtag 27.08.2024 wurde der  
Verkehrswert des Grundstücks mit**

**196.000,- €**

**in Worten: Hundertsechsendneunzigtausend Euro ermittelt.**

*Die Bewertung musste nach dem äußeren Anschein erfolgen,  
eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden!*

Grundbuch: Alsenborn Blatt: 1601  
Flurstück-Nr.: 559 Gemarkung: Alsenborn  
Größe: 609 m<sup>2</sup>  
Eigentümer: (s. sep. Aufstellung)

Merianstr. 12  
67657 Kaiserslautern

☎ 06 31 / 69 67 04

☎ 06 31 / 69 67 64

Schrick@Wertgutachten.de  
www.Wertgutachten.de



für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

öffentlich bestellt und vereidigt  
von der Architektenkammer  
Rheinland-Pfalz

ehrenamtliches Mitglied des  
Oberen Gutachterausschusses,  
der Stadt Kaiserslautern  
und der Westpfalz

bestellt durch das  
Landesamt für Vermessung  
und Geobasis-Information  
Rheinland-Pfalz



### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 46 Seiten mit 33 Seiten Gutachtenermittlung  
zuzüglich der 8 Anlagen mit 13 Anlagenseiten.

Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>DECKBLATT .....</b>	<b>1</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. VORBEMERKUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Sachverhalte	3
1.3 Angaben zu den Rechtlichen Gegebenheiten	4
1.4 Angaben zu Mietern/Pächtern	4
1.5 Angaben zum Zubehör	4
1.6 Zwangs-/ Insolvenzverwalter	4
<b>2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
<b>3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN.....</b>	<b>9</b>
3.1 Einfamilienhaus	9
3.2 Weitere Gebäude / Nebengebäude	12
3.3 Flächen- und Massenangaben	13
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	16
<b>4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....</b>	<b>17</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2 Bodenwertermittlung	18
4.2.1 Bodenrichtwert	18
4.2.2 Bodenwert	19
4.3 Ertragswertermittlung	20
4.3.1 Wertermittlung	23
4.3.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge	24
4.4 Sachwertermittlung	25
4.4.1 Ermittlung der Herstellungskosten	28
4.4.2 Ermittlung der Gebäudewerte	31
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	32
4.4.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32
<b>5. VERKEHRSWERT.....</b>	<b>33</b>

<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b>	<b>ANLAGENSEITE</b>
Anlage 1: Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	35
Anlage 3: Ausschnitt aus der topografischen Karte	36
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Straßenverzeichnis	37
Anlage 5: Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : ≈ 1.000	38
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte	39
Anlage 7: Bauzeichnungen / Sonstige Anlagen	40
Anlage 8: Fotos	43

## 1. VORBEMERKUNG

### 1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:	Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - 67655 Kaiserslautern, Bahnhofstraße 24
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 07.02.2022 (s. sep. Aufstellung)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 23.07.2024 beantragt, Az.: 5 K 6/24.
Zwangsversteigerungssache:	Antragsteller(in) / Gläubiger(in) •/• (s. sep. Aufstellung)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	27.08.2024 (zugleich Ortstermin)
<b>Wertermittlungsgrundlagen:</b>	Siehe auch Anlagen
Rechtl. Grundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsver- ordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Literatur:	Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2)
Übergebene, überlassene Unterlagen:	Keine
Erhebungen des Sachverständigen:	Auszug/Einsicht Liegenschaftskataster, Flurkarte, Baugesuch; Bodenrichtwert des Gutachterausschusses, Grundbucheinsicht; Auskünfte sonstiger Behörden.
<b>Ortsbesichtigung:</b>	
Tag:	27.08.2024 u. 08.08.2024
Teilnehmer (s. sep. Aufstellung):	Der Schuldner wurde beim Ortstermin angetroffen, eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht; Der Vertreter der Gläubigerin mit Mitarbeiterin; Der Sachverständige

### 1.2 SACHVERHALTE

Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:

1. Die Bewertung ist eine Fortschreibung des Gutachtens 5 K 10/22 bzw. ZV-22-1005 vom 21.06.2022 sowie des vorherigen Gutachtens 4 K 121/19 bzw. ZV-20-945 vom 14.08.2020. Damals konnten das Grundstück u. das Gebäude ebenfalls nicht besichtigt werden, es stellt sich ein vergleichbarer, schlechterer Zustand des Bewertungsobjektes dar.
2. Das Gebäude konnte nicht, das Gelände konnte tlw. eingesehen werden. Das Grundstück muss daher nach dem äußeren Anschein bewertet werden. Der Kaufinteressent möge diesen Umstand in seinem Gebot angemessen berücksichtigen. Für ggf. vorhandene Baumängel-/ schäden u. einen Unterhaltungsstau wird ein Abschlag berücksichtigt.
3. Die Bewertung wurde auf Grundlage der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV 2021 erstellt. Diesbezüglich sind Übergangsregelungen vorhanden.
4. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine weiteren Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.

5. Der Energieausweis lag nicht vor. Diese Immobilie weist baujahrgemäße starke energetische Mängel auf.
6. Die Bauunterlagen sind leider unvollständig und nur in schlechter Qualität vorhanden. Es müssen daher tlw. Abschätzungen vorgenommen werden, Abweichungen sind möglich.
7. Südlich der Sandhofstraße gliedert sich ein Gewerbebetrieb mit Zufahrt an. Östlich des Bewertungsobjektes befinden sich abgestellte u. abgemeldete Autos, Bauschutt u. Altpflaster.

### 1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen im Grundbuch **nicht** beachtet.  
Ggf. in Abt. II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzl. zu berücksichtigen bzw. hier ausgewiesen.

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder ausgeglichen werden.*

### 1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau u. Schuppen bebaute Grundstück. Es ist hierbei eine Wohneinheit mit mehreren Zimmern, Küche, Bad u. Flachdachterrasse im Erd- u. Dachgeschoss vorhanden.

Das Wohngebäude ist eigengenutzt. Es wurde kein Mietverhältnis mitgeteilt.

### 1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen, Betriebsgegenstände, usw.:

Auf dem Grundstück konnte kein Zubehör festgestellt werden.  
Eine ggf. vorh. Küche ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

Anmerkung:

*Unberücksichtigt bleiben gelagerte Materialien, sowie Schutt u. Unrat*

### 1.6 ZWANGS-/ INSOLVENZVERWALTER

Eingetragen als Verwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

Insolvenzverwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

## 2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 2.1 LAGE

Großräumige Lage:







Der Landkreis Kaiserslautern hat eine Gemarkungsfläche von ca. 640 km<sup>2</sup> mit ca. 108.000 Einwohner. Dieser Landkreis besteht aus 6 Verbandsgemeinden mit insg. 3 Städten u. 47 Ortsgemeinden. Kaiserslautern ist als Oberzentrum, Landstuhl ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn liegt zwischen den Städten Kaiserslautern und Grünstadt. Verkehrstechnisch liegt Enkenbach-Alsenborn an der Bundesstraße B 48 u. der Landstraße L 382 u. L 395.

Die Autobahn A 6 befindet sich in rd. 2 km Entfernung, das Autobahndreieck zu der A 62 bei Kaiserslautern liegt ca. 8 km entfernt.

In unmittelbarer Nähe von Ramstein befindet sich der größte NATO-Flugplatz Europas, als größter regionale Arbeitgeber.

Demografische Situation; Quelle:

 Bevölkerungsentwicklung:	gering rückläufig
 Arbeitsplatzzentralität:	< 0,5 (stark wohngeprägt)
 Arbeitslosenanteil:	5,4 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand Juli 2024)
 Zentralitätskennziffer:	65,3 (Landkreis Kaiserslautern) (lt. MB-Research, Stand 2023)
 Ausländeranteil:	rd. 5,5 % - 14 % (Landkreis KL) (Bezugsjahr 2021)
 Kaufkraftkennziffer:	95,7 (Landkreis Kaiserslautern) (lt. MB-Research, Stand 2023)

Ort und Einwohnerzahl:

Die Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn hat ca. 7.200 Einwohner. Im Jahre 872 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt.

Einrichtungen u. Infrastruktur:

noch befriedigende Infrastruktur

Ortsteil/Verbandsgemeinde:

Alsenborn, dieser Ortsbezirk liegt östlich des Ortsteils Enkenbach und hat rd. 2.600 Einwohner. Die Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn hat ca. 20.000 Einwohner.

Landkreis / Stadt:

Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Ortsrand. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Stellplätze auf dem Grundstück sind vorhanden. Der Bahnhof von Enkenbach-Alsenborn mittig zwischen den beiden Ortsteilen.

Wohn- und Geschäftslage:

Mittelgute Wohnlage.  
Als Geschäftslage nur bedingt geeignet.

Art und Maß der Bebauung:

Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend Wohnbauflächen, überwiegend mit 1-2 geschossigen meist freistehenden Wohnhäusern bebaut;  
Offene Bauweise (Gebäude(gruppen) unter 50 m)

Immissionen:

Mäßige, tlw. überdurchschnittl. Beeinträchtigung;  
Südlich des Grundstück gliedert sich ein Gewerbebetrieb mit Schwerlastverkehr an.

## 2.2 GESTALT UND FORM

Durchschnittliche Breite u. Länge, Grundstücksgröße, Nutzung:	Flur Nr.	Größe	Breite/Länge	Nutzungsart
	559	609 m <sup>2</sup>	ca. 28 m x 22 m	Gebäude- u. Freifläche

Bemerkungen/Form: Nahezu rechteckige Grundstücksform

## 2.3 ERSCHLIEBUNGSZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute Erschließungsstraße mit geringem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei, wiederkehrende Beiträge; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt. Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Straße in geringer Hanglage, Grundstück fast eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefonanschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes; Grenzbebauung des Nebengebäudes; Nachbargarage grenzständig
Einfriedung:	Einfriedung durch Mauer u. Zaun vorhanden
Baugrund, Grundwasser:	(soweit augenscheinlich ersichtlich) Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen <u>Anmerkung:</u> <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse vorhanden sind.</i>

## 2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

(WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Alsenborn, Blatt 1601, Stand vom 07.02.2022 hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II: (nur auszugsweise/gekürzt folgend angegeben)

lfd. Nr.	Zwangsversteigerung angeordnet (Amtsgericht Kaiserslautern - 5 K 6/24 -)
----------	---

Anmerkung:

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

- Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen, Altlasten): Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
- Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster Gemarkung Alsenborn, Flurstück Nr. 559 wurde nicht eingesehen.  
Allgemeine Verdachtsmomente einer Altlast liegen nicht vor.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Alsenborn, Flurstück Nr. 559 wurde nicht eingesehen.  
Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzl. zur Ermittlung zu berücksichtigen.  
*Erfahrungsgemäß sind nach Art, Maß, Nutzung u. Grundstückszuschnitt keine zusätzl. wertrelevanten Baulasten zu erwarten.*
- Darstellung im Flächennutzungsplan: W = Wohnbaufläche
- Festsetzung im Bebauungsplan: Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.
- Baurecht: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden.
- Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.
- Natur-, Wasser- u. Landschaftsschutz: Es sind keine bes. wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.

## 2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

### Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 der ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Die Bodenwertentwicklung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Baureifes Land sind nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### Bewertungsgrundstück:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau u. Schuppen bebaute Grundstück im Innenbereich.

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 (Innenbereich) BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

### Einordnung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land.

### 3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN

#### 3.1 EINFAMILIENHAUS

Anmerkung:

*Die Auswertung wurde nach den Angaben der Bauunterlagen durchgeführt. Fehlende Angaben sind - soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin - ergänzt worden.  
Die Baubeschreibung wurde nach dem äußeren Anschein erstellt, tlw. sind übliche baujahrs-/ gebäudetypische Annahmen vorhanden. Abweichungen sind daher möglich.*

Art des Gebäudes:

- 1- geschossiges 1-Familienhaus
- zu Wohnzwecken genutzt
- das Gebäude ist unterkellert
- das Dachgeschoss ist ausgebaut
- das Gebäude ist freistehend
- Garageneinstellplatz im Kellergeschoss
- rechteckige Gebäudeform mit Anbau
- insgesamt eine abgeschlossene Einheit
- Hauseingang erfolgt von der Straßenseite her
- Außenabmaße: ca. 8 m x 10 m (Hauptgebäude)  
                  zuzügl. ca. 3 m x 6 m (Anbau/Erweiterung)

Besonderheiten/Ergänzungen:

Siehe hierzu 1.2: besondere Sachverhalte:  
Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.  
*Es wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt und soweit wie möglich beschrieben!*

Baujahr:

um 1962 (lt. Baugenehmigung)

Modernisierungen/ Erweiterungen:

s. hierzu 1.2: Besondere Sachverhalte  
um 1964: Wohnhauserweiterung

#### Ausführung und Ausstattung:

**Konstruktionsart:**

Massivbau

Gründung:

Fundamente aus Stahlbeton

Außenwände:

Keller(bereich): Massives Mauerwerk  
Erd-  
Dachgeschoss: Mauerwerk aus Bims-/Hohlblockstein

Innenwände:

Keller(bereich): Massivwände aus Mauerwerk  
Erd-  
Dachgeschoss: Massivwände aus Mauerwerk

Geschossdecken:

Kellergeschoss: Stahlbetondecke  
Erd-  
Dachgeschoss: Stahlbetondecke

Treppen:

Kellertreppe: unbekannt  
Geschosstreppe: unbekannt  
  
Treppe zum  
Dach(spitzboden): unbekannt  
Außentreppe(n): Zugangstreppe: Betonwangen mit Werksteinstufen

Fußböden:	Konstruktionsart: Estrich / schwimmender Aufbau
	Kellergeschoss: unbekannt
	Erdgeschoss: unbekannt
	OG / DG: unbekannt
Fenster:	überw. isolierverglaste Aluminiumfenster
	Fensterbänke: innen unbekannt
	außen: Werkstein
	Rollläden: aus Holz
Türen:	Eingangstür: Aluminium Türelement mit Lichtausschnitt
	Innentüren: unbekannt
	Ter./Balkontür: unbekannt

#### Innenansicht:

Wandflächen: Unbekannt

Deckenflächen: Unbekannt

#### Außenansicht:

Fassade: Rauputz  
Farbe: ocker/braun, verschmutzt  
Fenster: Farbe: eloxiert  
Sockel: Buntsteinputz  
Balkon(e): als Flachdachterrasse  
Terrasse(n): nicht vorhanden

Dachgeschoss: Satteldach mit Betondachstein  
Eindeckung: Farbe: grau/braun

#### Dachausführung:

Dachform: Satteldach

Dachkonstruktion: Zimmermannsmäßiger Dachstuhl

Dacheindeckung: Dacheindeckung aus Betondachstein,  
auf Unterkonstruktion

Dachaufbauten: Gauben

#### Technische Ausstattung/ Installationen:

##### Anmerkung:

*Beim Gutachten wird von einer völligen Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen ausgegangen.*

Elektroinstallation: Annahme: einfache bis durchschnittl. Ausstattung  
- Telefonanschluss  
- nur Klingel im Haustürbereich

Sanitäre Installation: unbekannt

Küchenausstattung: Nicht in der Wertermittlung enthalten;  
s. entsprechend Angaben zum Zubehör

Heizung:<sup>1)</sup> unbekannt, wahrscheinl. Zentralheizung  
Brenner: unbekannt  
Baujahr: unbekannt

Warmwasserversorgung: unbekannt

**Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:** nicht vorhanden

**Besondere Bauteile:** Zugangstreppe mit Überdachung, Gauben

### **Zustand:**

Grundrissgestaltung: Individuell, zweckmäßig,  
für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.

Belichtung und Besonnung: gut bis befriedigend;  
Das Bewertungsobjekt ist nach allen Richtungen hin orientiert.

Baustoffe: Massiv, ausreichend, tlw. schlecht u. mangelhaft erhalten.

**Bauschäden und -mängel:**  
(& Fertigstellungsarbeiten)  
Siehe Bemerkung zu den Sachverhalten;  
Der Sachverständige stellte nach dem äußeren Anschein einige Mängel/Schäden fest:  
(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Dem Kellerbereich wird eine baujahrstypische Feuchtigkeit unterstellt.
- Die Fassade weist tlw. starke Verschmutzungen, rückwärtig einen Riss und Risse / Betonabplatzungen an der Dachterrasse auf.
- Die Flachdachterrasse ist nicht fertig gestellt, das zugehörige Brüstungsgeländer fehlt .
- Die Regenrinnen sind verbogen u. weisen tlw. keine Endstücke mehr auf.
- Die straßenseitigen Schornsteinköpfe befinden sich in einem schlechten Zustand, einer weist starke Abplatzungen auf. Gegebenfalls sind die Verwahrungen/Anschlüsse undicht.
- Es sind mehrere sonstige, hier nicht weiter beschriebene Mängel u. Schäden vorhanden.
- Die Ausführungen entsprechen tlw. nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik u. Baukunst. Allg. sichtbare Ausführungsmängel u. Eigenleistungen sind vorhanden. Weitere Mängel u. Schäden können daher nicht ausgeschlossen werden.

*Mängel an den sonst genannten Gebäuden/baul. Anlagen:*

Garagegebäude, Schuppen:

Der Schuppen befindet sich in einem zum Wohngebäude vergleichbaren, der Nutzungsart entsprechenden Unterhaltungszustand. Die Dacheindeckung ist alterbedingt asbesthaltig.

<sup>1)</sup> Anmerkung: Nach der neuen EnEV (Energieeinsparverordnung 2013/2016) besteht bei Wohngebäude eine Nachrüstpflicht wenn die Heizanlage vor dem 01.01.1985 erstellt wurde. Hier-von betroffen sind Heizkessel, Verrohrung u. die Dämmung (Mindestwärmeschutz) der obersten Geschossdecke/ Dachfläche. Es gelten verschiedene Übergangsregeln u. Ausnahmen.

Anmerkung:

Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin, Furane u. w.) wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine bautechnischen Prüfungen (z. B. Brandschutz, Statik, etc. ...) vorgenommen.

**Wirtschaftliche Wertbeeinflussung:**

(gemäß § 6 ImmoWertV)

nicht vorhanden

Unterhaltungszustand:

gemäß Annahme erheblicher Instandhaltungszustau vorhanden.

Anmerkung:

Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rauminhaltes bzw. bei dem Ansatz des Mietzinses oder der Wohnfläche berücksichtigt. Ansonsten wird ein pauschaler Abschlag als besonderer wertbeeinflussender Umstand in Abzug gebracht.

**Energetische Eigenschaften:**

schlecht (altersentspr.: alte Fenster / Heizung)

**Barrierefreiheit:**

Nicht barrierefrei, Zugang mit mehreren Stufen

**Außenanlagen:**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis zum öffentl. Netz, Kanalanschluss; Zugangsbereich mit Gehwegplatten befestigt, Zufahrt mit Betonpflastersteinen, verwilderter Naturgarten, Sträucher u. Rasen;

Einfriedung durch Mauer u. Zaun vorhanden.  
Allgemein schlechter, vernachlässigter Zustand.

### 3.2 WEITERE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE

**Art der Gebäude:**

Vorhandene Nebengebäude:

**Garagegebäude:**

An der südlichen Giebelseite ist ein Anbau vorhanden, dieser wurde offensichtlich relativ zeitnah mit dem Wohnhaus erstellt. Die Garage ist auf Kellerniveau angebaut, das Erdgeschoss ist als Sommerküche lt. Plan ausgebaut. Das Flachdach ist als Terrasse konzipiert, in der Örtlichkeit aber nicht fertig gestellt.

**Schuppen:**

An der nordöstlichen Grundstücksecke ist ein ehemaliges Stallgebäude als Mauerwerksbau mit Zwischenboden und Pultdach erbaut.

Weitere Anmerkungen s. Angaben zu Bauschäden/Baumängel.

**Sonstige Gebäude/baul. Anlagen:**

Gartenhäuschen:

An der östlichen Grenze ist im südlichen Bereich ein tlw. offener Geräteschuppen vorhanden.

### 3.3 FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

*Die Berechnung der Nutz-/Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, bzw. DIN 283, II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.*

Verwendete Unterlagen:

Vorhandene Baupläne, eigene Feststellungen

Berechnung der Bruttorauminhalte:

Die Rauminhalte werden auf Grundlage der Unterlagen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987 Einfamilienhaus	Maße lt. Plan, Höhen grob geschätzt (m)	Grundfläche (m²)	Höhe <sup>1)</sup> /Faktor (m)	Rauminhalt (m³)
Kellergeschoss	7,915*10,365	82,04	2,40	196,90
Erdgeschoss	7,915*10,365 + 3,25*6,24	102,32	2,75	281,38
Obergeschoss(e)	nicht vorhanden			
Kniestock / Dachhaut	7,915*10,365	82,04	0,75	61,53
Dachgeschoss	7,915*10,365	82,04	5,25/2	215,36
<b>Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:</b> (gerundet auf volle 10 m³)			<b>rd.</b>	<b>760 m³</b>

Bauteile DIN 277/1987 Garagenanbau	Maße lt. Plan (m)	Grundfläche (m²)	Höhe/Faktor (m)	Rauminhalt (m³)
Grundbau/Bodenplatte	3,25*6,24	20,28	0,10	2,03
Geschosshöhe	3,25*6,24	20,28	rd. 2,40	48,67
Flachdach	3,25*6,24	20,28	0,20	4,06
<b>Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:</b> (gerundet auf volle 5 m³)			<b>rd.</b>	<b>55 m³</b>

Bauteile DIN 277/1987 Massivschuppen	Maße lt. Plan (m²)	Grundfläche (m²)	Höhe/Faktor (m)	Rauminhalt (m³)
Grundbau/Bodenplatte	3,99*5,615	22,40	0,15	3,36
Geschosshöhe	3,99*5,615	22,40	3,75	84,00
Pulldach	3,99*5,615	22,40	0,50/2	5,60
<b>Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:</b> (gerundet auf volle 5 m³)			<b>rd.</b>	<b>95 m³</b>

<sup>1)</sup> Die Geschosshöhen sind tlw. auf übliche o. durchschnittliche Geschosshöhen angepasst. Alternativ kann ein gesonderter Abzug für überhohe Geschosse erfolgen.

Berechnung der Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wird über die bebauten Grundstücksflächen in allen (nutzbaren) Geschossen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987 Einfamilienhaus	Maße lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Geschoss- fläche (m <sup>2</sup> )
Kellergeschoss	7,915*10,365	82,04	1	82,04
Erdgeschoss	7,915*10,365 + 3,25*6,24	102,32	1	102,32
Obergeschoss	nicht vorhanden			
Dachgeschoss	7,915*10,365	82,04	1	82,04
<b>Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:</b> (gerundet auf volle 1 m <sup>2</sup> )			<b>rd.</b>	<b>266 m<sup>2</sup></b>

Bauteile DIN 277/1987 Garagenanbau	Maße lt. Flurkarte, tlw. geschätzt (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Geschoss- fläche (m <sup>2</sup> )
Kellergeschoss	3,25*6,24	20,28	1	20,28
Erdgeschoss	nicht vorhanden			
Flachdach	ohne sep. BGF-Ansatz			
<b>Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:</b> (gerundet auf volle 1 m <sup>2</sup> )			<b>rd.</b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>

Bauteile DIN 277/1987 Massivschuppen	Maße lt. Plan, tlw. geschätzt (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Geschoss- fläche (m <sup>2</sup> )
Kellergeschoss	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	3,99*5,615	22,40	1	22,40
Pult-/Satteldach	ohne sep. BGF-Ansatz			
<b>Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:</b> (gerundet auf volle 1 m <sup>2</sup> )			<b>rd.</b>	<b>22 m<sup>2</sup></b>

Bruttorauminhalt (BRI):	1-Familienhaus:	ca. 760 m <sup>3</sup>
	Garagengebäude:	ca. 55 m <sup>3</sup>
	Schuppen:	ca. 95 m <sup>3</sup>
Bebaute Fläche (BF):	1-Familienhaus:	ca. 102 m <sup>2</sup>
	Garagengebäude:	ca. 20 m <sup>2</sup>
	Schuppen:	ca. 22 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF):	1-Familienhaus:	ca. 266 m <sup>2</sup>
	Garagengebäude:	ca. 20 m <sup>2</sup>
	Schuppen:	ca. 22 m <sup>2</sup>

Wohn- u. Nutzflächen:

Einfamilienhaus	Schätzung über Geschossfläche	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Erd- u. Dachgeschoss: mit mehreren Zimmern, Küche, Bad u. (m²) Flachdachterrasse		(m²)		(m²)
Erdgeschoss	7,915*10,365 + 3,25*6,24 <i>Die Wohnfläche wird grob über die Geschossfläche geschätzt. Der Korrekturfaktor für die Nutz-/Wohnfläche wird hierbei baujahrstypisch angenommen.</i>	102,32	0,75	76,74
Dachgeschoss	7,915*10,365 <i>Für die Dachschräge wird ein %-ualer Abzug berücksichtigt.</i>	82,04	0,75-10%	53,33
Balkon/Dachter. Terrasse	3,15*6,04	19,03	1/4	4,76
<b>Wohnfläche <sup>1)</sup> gesamt:</b>		(gerundet auf volle m²)		<b>rd. 135,00</b>

**Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt ca. 135 m²**

**Berechnung der baulichen Nutzung, wertrelevante GFZ (WGFZ): <sup>2)</sup>**

Bebautes Grundstück	Bebaute Fläche	nutzbare Geschossfläche	Voll-geschosse	Geschossfläche
	(m²)			(m²)
1-Familienhaus	102		1	102
wertrelevantes Dachgeschoss		82	0,75	62
Garagengebäude	20		1	20
Schuppen	22		1	22
<b>Flächen insgesamt:</b>	<b>144</b>			<b>206</b>

Grundflächenzahl:

Verhältniszahl von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche  
**GRZ = 144 m² / 609 m² = 0,24**

Geschossflächenzahl:

Verhältniszahl von der Geschossfläche zur Grundstücksfläche  
**GFZ = 206 m² / 609 m² = 0,34**

<sup>1)</sup> Die Wohn- u. Nutzflächen sind tlw. um Korrekturfaktoren ergänzt, man klassifiziert daher die ermittelten Flächen als so genannte "wohnwert- bzw. nutzwertabhängige" Gesamtflächen.  
<sup>2)</sup> Das Maß baulichen Nutzung erfolgt nur grob überschlägig zur Überprüfung der Ausnutzung. Die Werte können daher mit den nach § 18-21a BauNVO errechneten Werten abweichen.

### 3.4 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Das Gebäude konnte nicht, das Gelände konnte tlw. eingesehen werden. Das Grundstück muss daher nach dem äußeren Anschein bewertet werden. Der Kaufinteressent möge diesen Umstand in seinem Gebot angemessen berücksichtigen. Für ggf. vorhandene Baumängel-/ schäden u. einen Unterhaltungstau wird ein Abschlag berücksichtigt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Enkenbach-Alsenborn, Ortsbezirk Alsenborn. Ausgeführt ist ein 1-Familienhaus mit Garagenanbau u. Schuppen. Bei der Bauausführung handelt es sich um einen Massivbau.

Für eine derartige Nutzung sind die Gebäude in einem schlechten, überalterten entsprechenden Zustand. Es sind noch erhebliche Investitionen zu tätigen.

Das Wohngebäude ist eigengenutzt. Es wurde kein Mietverhältnis mitgeteilt.

Es ist nur eine wirtschaftlich abgeschlossene Wohnung vorhanden.

Der bauliche Zustand ist als ausreichend, tlw. nur als mangelhaft einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind als schlecht (altersentspr.: alte Fenster / Heizung) einzuordnen.

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe ist ein einfacher, unterdurchschnittlicher Standard.

Es bestehen nach dem äußeren Anschein einige Baumängel/Bauschäden sowie ein gemäß Annahme erheblicher Unterhaltungstau.

Wirtschaftliche Wertminderung(en) sind nicht vorhanden. Zusätzlich wird auf die unter 1.2 benannten besonderen Sachverhalte verwiesen.

Zustand der Außenanlage: Allgemein schlechter, vernachlässigter Zustand.

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 4.1 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (Beurteilung des marktüblich u. tatsächlichen erzielbaren Ertrags) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

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. §§ 24 - 26 & §§ 40 - 45 ImmoWertV) 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 (§ 13 ImmoWertV).

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

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte),

- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze sowie,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

## 4.2 BODENWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. §§ 13 u. 14 i.V. mit § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, s. § 26 ImmoWertV) in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### 4.2.1 BODENRICHTWERT

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem zuständigen Kataster-/Vermessungsamt entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des

Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024: 295 €/m<sup>2</sup>

Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert: Zone: 1004

Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet: B / WA baureifes Land / allg. Wohnbaufläche

Maß der Nutzung: II Anzahl der Vollgeschosse

Richtwertgröße des Grundstücks: 600 m<sup>2</sup> Größe

Geschossfläche des Grundstücks: -- GFZ = Geschossflächenzahl

Bauweise: o o=offene / g=geschlossene Bauweise

Erschließungsabgabenrechtlicher Zustand: frei

Besonderheiten: keine

#### 4.2.2 BODENWERT

Es wird der Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Das Grundstück ist bezüglich der allg. Lagekriterien u. den tatsächl. Eigenschaften vom Richtwertgrundstück gering verschieden.

Es wird daher eine Anpassung an den Bodenrichtwert als notwendig erachtet.

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an Grundstücksmerkmale u. Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. insbesondere § 16 ImmoWertV), namentlich:

Bodenrichtwert		295,- €/m <sup>2</sup>	
• Zeitanpassung, konjunktureller Zuschlag	(rd. 0%)	0,- €/m <sup>2</sup>	
• Ecklage	(rd. 5%)	+ 15,- €/m <sup>2</sup>	
• Lage zum Gewerbebetrieb	(rd. -15%)	- 44,- €/m <sup>2</sup>	
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>		<b>= rd. 266,- €/m<sup>2</sup></b>	

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise sowie des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück u. Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr.	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück	Bodenwert
Flurst.-Nr. 559	609 m <sup>2</sup>	x 266,- €/m <sup>2</sup> =	161.994,- €	rd. 162.000,- €
<b>insgesamt:</b>		<b>609 m<sup>2</sup></b>	<b>(gerundet auf volle Tausend)</b>	<b>rd. 162.000,- €</b>

**Die Bodenwertermittlung ergab einen**

**Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag von rd. 162.000,- €**

#### 4.3 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

##### ALLGEMEINES

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

##### REINERTRAG, ROHERTRAG - § 31 IMMOWERTV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblichen u. tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

##### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 32 IMMOWERTV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, und das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten (i. S. § 556 (1) BGB).

##### OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ - § 33 IMMOWERTV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, er ist an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

##### BARWERTFAKTOR - § 34 IMMOWERTV

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Er wird nach folgender Formel ermittelt: 
$$B = \frac{1}{q^n} * \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

mit  $n$  = Restnutzungsdauer  
 $p$  = Liegenschaftszinssatz (mit  $q = 1 + p$ )

##### RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 IMMOWERTV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

##### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 IMMOWERTV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel o. Bauschäden sowie abweichende Erträge können, durch marktgerechte Zu-/ Abschlüsse oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

### ROHERTRAG

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer marktüblich erzielbaren bzw. der tatsächlichen Miete. Sollte ein Unterhaltungsstau vorliegen, sind diese Mieten nicht erzielbar. Dieser Umstand wird durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage zur ImmoWertV berücksichtigt u. jährlich fortgeschrieben. Diese sind pro Quadratmeter Wohnfläche, pauschaliert oder prozentual vom Roh-ertrag ausgewiesen.

### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

aus dem entsprechenden Landesgrundstücksmarktbericht, bzw. Sprengnetter Bd. II, sowie Angaben des örtlichen Gutachterausschusses u. sonstiger regionaler Grundstücksmarktberichte.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

### RESTNUTZUNGSDAUER EINFAMILIENHAUS

zum Bewertungsstichtag:	27.08.2024
tatsächliches Baujahr:	um 1962 (lt. Baugenehmigung)
Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	rd. 62 Jahr(e)
rechnerische, übliche Restnutzungsdauer:	rd. 18 Jahr(e)

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:** **31 Jahre**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund des äußeren Anscheins, der Bauausführung u. des Erhaltungszustandes nach Beseitigung vorhandener Mängel/Schäden bzw. des Unterhaltungsstaus sowie den unterstellten Modernisierungen auf 31 Jahre geschätzt.

Durch die modifizierte Restnutzungsdauer liegt hierdurch eine um 13 Jahre verlängerte Nutzungsdauer vor.

Dies entspricht einem fiktiven Baujahr von 1975.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer Einfamilienhaus (u. fiktives Baujahr):

Das ca. 1962 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sachwertrichtlinie") eingeordnet.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden nach dem äußeren Anschein geschätzt, stärkere Abweichungen sind daher möglich.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (max. 20 Punkte). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren)	Punkte
--	--------

#### Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	-
Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren	-
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	-
Modernisierung der Heizungsanlage	-
Wärmedämmung der Außenwände	-
Modernisierung von Bädern	-
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-
<b>Summe</b>	<b>0</b>

#### Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen

Behebung des Unterhaltungszustaus, Modernisierung u. Schadensbeseitigung	6
<b>Summe</b>	<b>6,0</b>

Ausgehend von 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

#### 4.3.1 WERTERMITTLUNG

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblichen (Netto-Kalt-)Miete u. unter Berücksichtigung der tatsächlichen Miete (soweit bekannt) durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Gebäude: Einfamilienhaus & Garagengebäude	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen (m²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m²)	monatl. (€)	jährlich (€)
Erd- u. Dachgeschoss	mit mehreren Zimmern, Küche, Bad u. Flachdachterrasse	ca. 135	7,50	1.012,50	12.150,00
Sonstige Flächen: Garage/Nebengeb.:	nicht vorhanden Garage u. Schuppen	als Zuschlag		70,00	840,00

**marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt)** **12.990,00 €**

<b>Bewirtschaftungskosten</b> gem. ImmoWertV	Einfamilienhaus	Garagengebäude	Einzelkosten
• <i>Verwaltungskosten:</i> 1 x 427 €	427,00 €	47,00 €	rd. 474,00 €
• <i>Instandhaltungskosten:</i> 14,00 €/m²	1.890,00 €	106,00 €	rd. 1.996,00 €
• <i>Mietausfallwagnis, insg.: 2%</i>	vom Rohertrag,		rd. 259,80 €

entspricht rd. **21,0 %** der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete <sup>1)</sup>, **2.729,80 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 10.260,20 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. ggf. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche

**2,00 %** von **162.000,- €** (Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert) **= 3.240,00 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **= 7.020,20 €**

**Barwertfaktor** (gem. Anlage zur ImmoWertV):

bei **p = 2,00 %** objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz  
und **n = 31** Jahren Restnutzungsdauer

**\* 22,938**

**Ertragswert der baulichen Anlagen** **= 161.029,35 €**

**Bodenwert des Grundstücks** (s. Bodenwertermittlung) **+ 162.000,00 €**

**Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen** **= 323.029,35 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Baumängel /-schäden u. der Unterhaltungsstau**

(s. Sachwertermittlung)

**- 110.000,00 €**

**Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen**

(s. ggf. Sachwertermittlung)

**- 20.000,00 €**

**Ertragswert** **= 193.029,35 €**

**Die Ertragswertermittlung ergab einen**

**Ertragswert des Grundstücks von** **rd. 193.000,- €**

<sup>1)</sup> Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage ImmoWertV, mit entspr. jährlicher Anpassung. Es werden mind. 18 %, max. 30 % berücksichtigt.

#### 4.3.2 DARSTELLUNG MEHRPERIODISCHER ERTRÄGE

Im Folgenden wird zum besseren Verständnis die Entwicklung des Cashflows (Geldflusses), hier als Darstellung mehrperiodischer Erträge über die ersten 10 Jahre, gemäß § 30 ImmoWertV gezeigt.

Es sind keine unterschiedlichen periodischen Erträge vorhanden bzw. zu erwarten. Die Reinerträge werden daher mit den gleichen Beträgen berücksichtigt. Die Herleitung des jährlichen Reinertrages ist auf der vorherigen Seite ausgewiesen. Gegebenenfalls vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind am Ende der Berechnung als sep. Besonderheiten berücksichtigt.

Jahr / Zeitraum	Reinertrag	Diskontierungsfaktor	Barwerte der Reinerträge
1. Jahr	10.260,20 €	0,98039216	10.059,02 €
2. Jahr	10.260,20 €	0,96116878	9.861,78 €
3. Jahr	10.260,20 €	0,94232233	9.668,42 €
4. Jahr	10.260,20 €	0,92384543	9.478,84 €
5. Jahr	10.260,20 €	0,90573081	9.292,98 €
6. Jahr	10.260,20 €	0,88797138	9.110,76 €
7. Jahr	10.260,20 €	0,87056018	8.932,12 €
8. Jahr	10.260,20 €	0,85349037	8.756,98 €
9. Jahr	10.260,20 €	0,83675527	8.585,28 €
10. Jahr	10.260,20 €	0,82034830	8.416,94 €
<b>Summe der Barwerte 1. - 10. Jahr</b>			<b>rd. 92.163,12 €</b>

#### Restwertermittlung:

11. - 31. Jahr	10.260,20 €		
Barwertfaktor $x$	17,011	[2,00%; 21 Jahre]	
=	174.536,26 €	0,82034830	+ 143.180,52 €
Bodenwert	162.000,00 €	0,54124597 (diskont. über 31 Jahre)	+ 87.681,85 €
Baumängel /-schäden u. der Unterhaltungsstau			- 110.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen			- 20.000,00 €
<b>Ertragswert</b>			<b>rd. 193.000,- €</b>

#### Anmerkung:

Durch die Beschränkung der Genauigkeiten des Barwertfaktors auf drei Stellen bzw. der Diskontierungsfaktoren (Abzinsungsfaktoren) auf acht Stellen sind Rundungsfehler vorhanden.

#### 4.4 SACHWERTERMITTLUNG

##### ALLGEMEINES

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und baulichen Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

##### HERSTELLUNGSKOSTEN - § 12 & § 36 IMMOWERTV

Die Normalherstellungskosten *NHK* basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Perioden mit annähernd gleiche Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf verschiedene Index- Basisjahre zurückgerechnet - u.a. 1913, 1995, 2000 / 2005 & 2010 -.

Durch die Gliederung nach zeittypischen Bauweisen ist eine ausreichende Unterscheidung hinsichtlich des Ausbau- und Ausstattungsgrades im Erstellungsjahr möglich. Die Werte unterstellen eine normale Unterhaltung und Erneuerung.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über Jahr(zehnt)e hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, s. Anlage 4 ImmoWertV) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und eingerechneten Baunebenkosten. Ältere Indexe haben sich auf den Bruttorauminhalt ohne Baunebenkosten bezogen.

Zusätzlich zu diesen Normalherstellungskosten sind noch besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere Betriebsanlagen und Außenanlagen zu erfassen.

##### ALTERSWERTMINDERUNG - § 38 IMMOWERTV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Alterswertminderung wird gleichmäßige Wertminderung auf der Basis der sachver- ständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

##### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN - § 8 (2) IMMOWERTV

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangel- hafte Ausführung oder Planung -, sie können sich auch als funktionale od. ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkun- gen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Besei- tigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostener- mittlungen erfolgen. Hierbei sind, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechende, marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

*Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines nor- malen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da*

- nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.  
(Dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig)

*Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Vorplanung i.S.d. Phasen der Architektenplanung nach § 15 HOAI anzusehen sind.*

#### **GESAMTNUTZUNGSDAUER - § 4 (2) IMMOWERTV**

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. Nach der vorherrschenden Meinung ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überwiegend auf 25 bis 80 Jahre mit fallender Tendenz begrenzt. Die Verkürzung ergibt sich aus den in immer kürzer werdenden Abständen vorzunehmenden Modernisierungsmaßnahmen.

#### **RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) IMMOWERTV**

Als Restnutzungsdauer *RND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

#### **WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 5 IMMOWERTV**

Sonstige bisher durch die Wertminderung wegen Alters und Baumängel und Bauschäden noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere eine Abweichung der Art u. Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, Lagemerkmale u. Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks.

#### **OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASTER SACHWERTFAKTOR - § 39 IMMOWERTV**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert des Grundstücks“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Diese stellen die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstückmarktes dar.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

## **ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE**

### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und den Baunebenkosten.

### **BAUPREISINDEX**

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

### **BAUNEBEKOSTEN**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten NHK 2010 bereits enthalten.

### **RESTNUTZUNGSDAUER**

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer *RND* entsprechend der Differenz aus üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag zugrunde gelegt.

Sind überdurchschnittliche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden, welche die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern, so wird ein fiktives Baujahr angenommen. Die Restnutzungsdauer gibt dann die noch zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer an.

### **GESAMTNUTZUNGSDAUER**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer *GND* ergibt sich aus der Objektart und ist der Anlage 2 der Immo-WertV entnommen.

### **ALTERSWERTMINDERUNG**

Die Alterswertminderung erfolgt als gleichmäßige Wertminderung (*Lineare Wertminderung*).

### **WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN**

Eventuell vorhandene Bauschäden bzw. Baumängel werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Beseitigungskosten bzw. hierdurch bedingten Wertminderungen quantifiziert. Es wird empfohlen bei gravierenden Bauschäden einen qualifizierten Sachverständigen zu beauftragen.

### **BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

werden pauschal bzw. prozentual durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

### **SACHWERTFAKTOR**

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

#### 4.4.1 ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den in der ImmoWertV in Anlage 4 ausgewiesenen NHK 2010 Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

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

##### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: 1-Familienhaus

Gebäudetyp: Typ 1.01 (Dach ausgebaut), freistehend, unterkellert, 1 Vollgeschoss

#### Ermittlung Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr (NHK 2010): Gebäudestandard

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,7		0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %		1			
Deckenkonstruk. u. Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	55,1 %	28,9 %	4,5 %	0,0 %

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655	11,5	75,33
2	725	55,1	399,48
3	835	28,9	241,32
4	1.005	4,5	45,23
5	1.260	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 761,36
gewogener Standard = 2,3			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 761,36 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

• Ø Wohnungsgröße × 1,02

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010

• nicht vorhanden × 1,00

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 776,59 €/m<sup>2</sup> rd. 777 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1 & 2	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980); ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2 & 4	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995); glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2 & 3	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995); Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
<b>Deckenkonstruktion u. Treppen</b>	
Standardstufe 2 & 3	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung; Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2 & 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung; Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2 & 3	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest; 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2 & 3	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995); elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2 & 3	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen; zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagengebäude

Nutzungsgruppe: Einzel-/Mehrfachgaragen

Gebäudetyp: Typ 14.1, Massivbau, individuell (*Massivbau = Standardstufe 4*)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände, Konstruktion	60,0 %			0,3	0,7	
Dach	15,0 %				1	
Innenwände und Türen	10,0 %			1		
Fußböden	10,0 %			0,5	0,5	
Sonstige, techn. Ausstattung	5 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	35,5 %	64,5 %	0,0 %

Standard stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	245	35,5	86,98
4	485	64,5	312,83
5	780	0,0	0,00
gewogener Standard = 3,6		standardbezogene NHK 2010	= 399,81

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 399,81 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- nicht vorhanden × 1,00

Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige gemäß Sprengnetter

- Regionalfaktor × 1,00

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 399,81 €/m<sup>2</sup> **rd. 400 €/m<sup>2</sup> BGF**

#### 4.4.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

Gebäude:	Schuppen Typ: ---  1 Vollgeschoss	Garagengebäude Typ: 14.1  Einzel-/Mehrfachgaragen 1 Vollgeschoss	1-Familienhaus Typ: 1.01 (Dach ausgebaut) 1-Familienhaus 1 Vollgeschoss
<b>Berechnungsbasis</b> (Grunddaten) <sup>1)</sup>	pauschaliert	Massivbau, individuell	freistehend, unterkellert
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	95 m <sup>3</sup>	55 m <sup>3</sup>	760 m <sup>3</sup>
• Brutto-Grundfläche (BGF)	22 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)			135 m <sup>2</sup>

Anmerkung Berechnungsbasis:

Die Berechnung wird auf Grundlage von Kenndaten bezüglich der Geometrie des einzelnen Baukörpers erstellt.

<b>Normalherstellungskosten</b> (2010)		400 €/m <sup>2</sup>	777 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex zum Stichtag 27.08.2024 (BPI 2015 = 100) 90,1 (2010) 164,5 (Stichtag)		182,6	182,6
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]		730,40 €/m <sup>2</sup>	1.418,80 €/m <sup>2</sup>

Anmerkung Baupreisindex:

Der Baupreisindex wird auf 2010 bezogen. Dieser Index wird auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

<b>Herstellungswert</b> (mit BNK) [NHK x BGF]		14.608,00 €	377.400,80 €
--	--	-------------	--------------

Anmerkung Herstellungswert:

Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.

<b>Alterswertminderung</b>		linear	linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND)		80 J./ 31 J.	80 J./ 31 J.
• Alterswertminderungsfaktor		* 0,388	* 0,388
• entspricht einem Abzug von		- 8.940,10 €	- 230.969,29 €

Anmerkung Alterswertminderung:

Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.

<b>Zeitwert</b> (incl. BNK)		5.667,90 €	146.431,51 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) Zugangstreppe mit Überdachung, Gauben			3.500,00 €
• besondere Einrichtungen: (als Zuschlag) nicht vorhanden			
• sonstige pausch. Gebäudewerte: Massivschuppen, offener Geräteschuppen	2.000,00 €	2.000,00 €	
<b>Gebäudezeitwert</b> (incl. BNK)	2.000,00 €	7.667,90 €	149.931,51 €

**Sachwert der baulichen Anlagen**

= 159.599,41 €

**Wert der Außenanlagen pauschal** (ca. 2,5% des Gebäudezeitwertes)

+ 4.000,00 €

**Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen**

= 163.599,41 €

**Bodenwert** des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung)

+ 162.000,00 €

**vorläufiger Sachwert** des Grundstücks

= 325.599,41 €

<sup>1)</sup> Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes u. wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### 4.4.3 ANPASSUNG AN DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht, weiterhin sind regionale u. der Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) vorhanden.

Für den örtlichen / regionalen Grundstücksmarkt gibt es nur die im LGMB veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren (Sachwertfaktoren). Die Recherche in den einschlägigen Veröffentlichungen (Mietspiegel, IVD-Preisspiegel, Regionalfaktoren) zeigt, dass sich der örtliche Grundstücksmarkt näherungsweise bundesdurchschnittlich verhält. Es hat sich bestätigt, dass das Marktverhalten im Wesentlichen von folgenden Einflussfaktoren abhängig ist.

- der Objektart
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts
- der Region (Bodenrichtwert als Indiz der Kaufkraft- und Nachfragesituation)

Zusätzlich wird in dieser Wertermittlung auf regionale und bundesweite Erfahrungswerte zurückgegriffen, die in Sprengnetter Bd. III, 3.03.1 ff veröffentlicht sind.

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Sachwert.

Danach liegen die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. gleichem Bodenwertniveau ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag in der Nähe des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Auf Grund der Lage und der Art des Bewertungsobjektes und den sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten wird keine Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes als notwendig erachtet.

<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>325.599,41 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>		<b>* 1,00</b>
<b>Investitionsbezogener Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>325.599,41 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (siehe wertbeeinflussende Umstände)		
<b>Baumängel /-schäden u. der Unterhaltungsstau</b> (s. weitere Angaben)	–	<b>110.000,00 €</b>
<b>Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen</b> (s. ggf. weitere Angaben)	–	<b>20.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>195.599,41 €</b>

**Die Sachwertermittlung ergab einen marktangepassten Sachwert des Grundstücks von** **rd. 196.000,– €**

#### 4.4.4 BERÜCKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die vorhandenen Baumängel /-schäden u. der Unterhaltungsstau werden grob abgeschätzt. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 110.000 € als notwendig erachtet. Der geschätzte Aufwand entspricht hiermit rd. 28% des Herstellungswertes bzw. rd. 810 €/m² Wohnfläche.

Für die wirtschaftlichen Einschränkungen (energetisch: schlecht (altersentspr.: alte Fenster / Heizung)) wird ein weiterer pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 20.000 € als angemessen erachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Kosten der Sanierungen den angesetzten Abschlag erheblich übersteigen können, hierdurch würde aber die Restnutzungsdauer wieder erhöht.

## 5. VERKEHRSWERT

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

*Bewertung nach dem äußeren Anschein, Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden!*

Die ermittelten Werte betragen:

- Der Ertragswert rd. 193.000,– €
- Der Sachwert rd. 196.000,– €

**Der Verkehrswert  
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 67677 Enkenbach-Alsenborn, Ortsteil Alsenborn, Sandhofstr. 43**

Gemarkung: Alsenborn, Flurstück-Nr. 559

Grundbuch: Alsenborn, Blatt: 1601

**wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit**

**196.000,– €**

**in Worten: Hundertsechsendneunzigtausend Euro ermittelt.**

Kaiserslautern, 14. Oktober 2024

**Immobilien Gutachter**

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)  
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)  
ö.b.u.v. Sachverständiger

**Sachverständigenbüro  
Martin Schrick**



Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)

Der von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist o. seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

*Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist ggf. durch Anonymisierung einzuhalten.*

## **ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)", zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) (ersetzt ImmoWertV v. 19.5.2010)

### **ImmoWertA (2023)**

ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA, Stand vom 20. September 2023

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. Nr. 176).

### **BNatSchG**

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege -, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

### **BBodSchG**

Bundesbodenschutzgesetz, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

### **BImSchG**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202).

### **ErbbauRG**

Erbbaurechtsgesetz, zuvor Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

### **PfandBG - Pfandbriefgesetz -**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373) (zuvor tlw. geregelt im HBG), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 411).

### **BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung -**

12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), geä. durch Artikel 5 vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 411).

**Mietrecht:** Seit dem 1.9.2001 in die §§ 549 – 561 BGB integriert (zuvor: MHG vom 18.12.1974)

### **WEG - Wohnungseigentumsgesetz -**

Gesetz über das Wohnungseigentum u. das Dauerwohnrecht, geändert 22. Dez. 2023 (BGBl. I S. 411).

### **WoFlV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

### **WertR 2006 / SW-RL / VW-RL / EW-RL**

Wertermittlungsrichtlinien 2006, Sachwertrichtlinie 2012, Vergleichswertrichtlinie 2014, Ertragswertrichtlinie 2015, gegenstandslos geworden gemäß (BAnz AT 31.12.2021 B 11)

**NHK 95 / NHK 2000 / NHK 2005 / NHK 2010** - Normalherstellungskosten, vergl. Sachwertrichtlinie - Erlass des BMBau vom 1.8.1997 - RS I 3 - 63 05 04 - 4 & 1.12.2001 - BS 12 - 63 05 04 -30/1

## **ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG**

### **KLEIBER - SIMON - WEYERS:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage 1998 & 4. Auflage 2002 & 6. Auflage 2010; unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017 & 10. Auflage 2023

### **SPRENGNETTER:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen, Sinzig (Loseblattsammlung), ab Mai 1997

### **GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft u. Wertermittlung, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, ab 2000

### **KRÖLL, HAUSMANN:**

Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 4. Auflage, 2011

### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

### **KLEIBER:**

WertR 76/96; WertV88 - WaldR91 - LandR76 - II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

### **BKI KOSTENPLANUNG 2011:**

Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011

### **BAUKOSTEN 2010/2011:**

Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung, Sanierung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung Hubert-Wingen, 20. Auflage 2010

### **MITTAG:**

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung  
Dezember 1996

### **REINHOLD:**

Wertermittlungsrichtlinien 91/96;

Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige, Neuwied 1997

### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; 28. Auflage

### **BERNHARD BISCHOFF:**

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; 2010 Olzog Verlag GmbH, München, 2. Auflage 2010.

Das ist neu bei der Immobilienbewertung: ImmoWertV 2021, mgo Fachverlage, Kulmbach, Juli 2021

Synopse Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Musteranweisung ImmoWertA 2023, Nov. 2023

### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. Wiesbaden, 5. Auflage 1995.

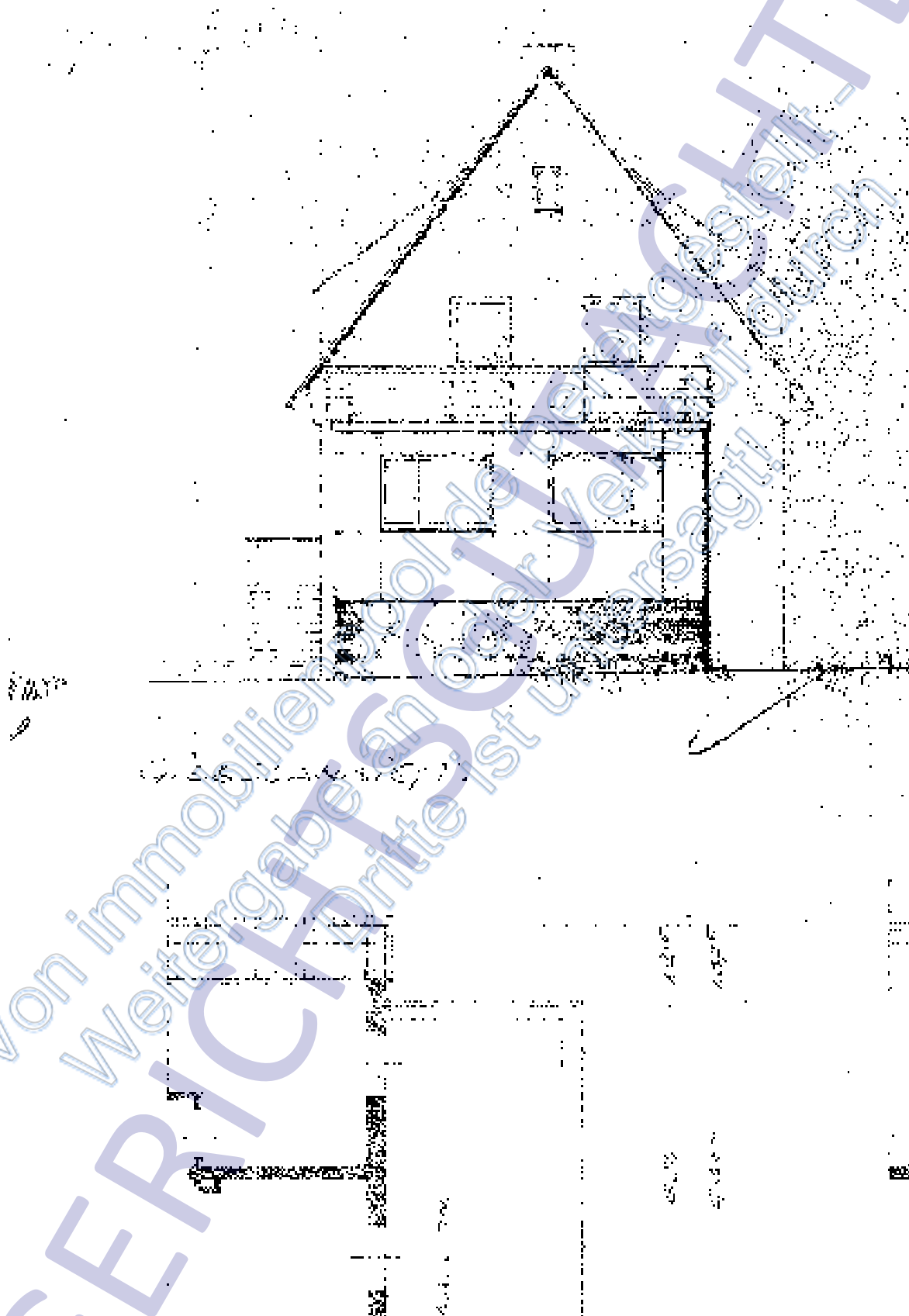
### **POHNERT, EHRENBERG:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage, Wiesbaden, 2015

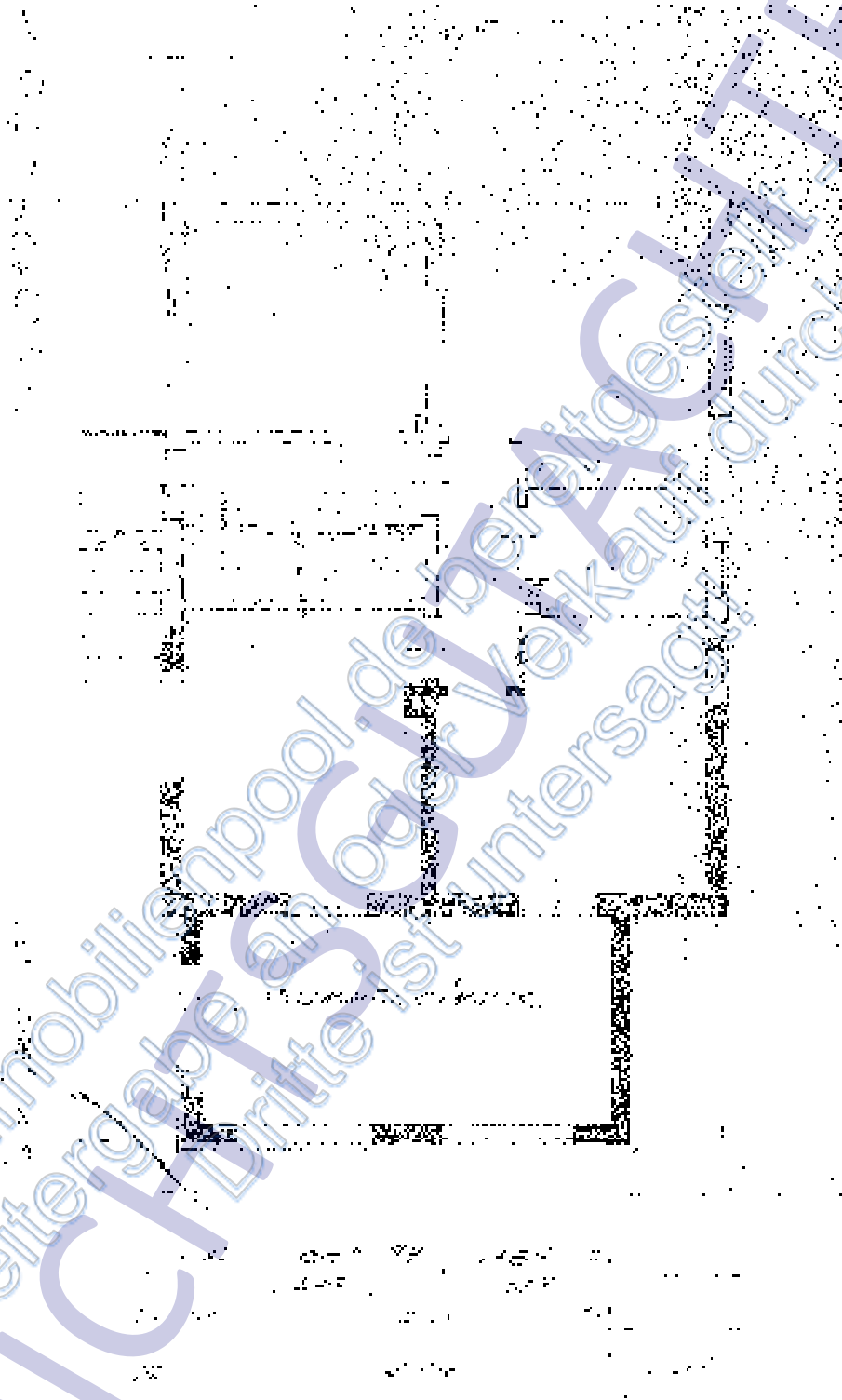
### **WOLFGANG CRIMMANN:**

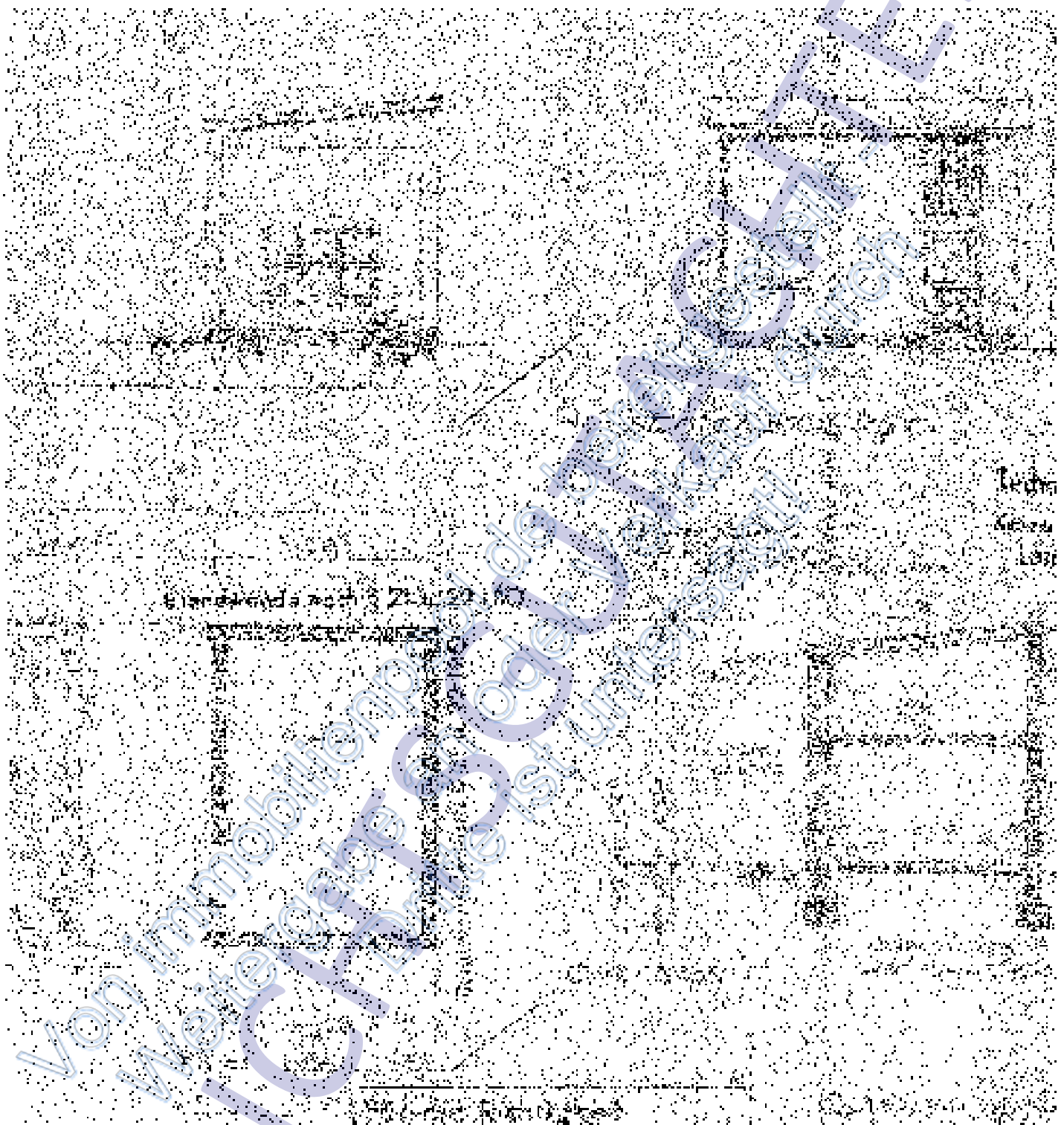
Der Beleihungswert, Sep. 2016, 4. Auflage Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp, Band 55)

**ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN**



GIEBELANSICHT, TEILGRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:100





**ANLAGE 8: FOTOS**

BILD 01  
ANSICHT SÜDWEST  
- STRAßENANSICHT FRIEDENSTRAßE -



BILD 02  
ANSICHT WEST  
- ZUFAHRT / ZUGANG -



BILD 03

ANSICHT WEST

- ANBAU, ZUSTAND FLACHDACH -



BILD 04

ANSICHT NORTHWEST

- STRAßENANSICHT MIT NEBENGEBÄUDE -



BILD 05

ANSICHT SÜD

- GIEBELANSICHT VON DER SANDHOFSTRASSE -



BILD 06

ANSICHT SÜDOST

- GIEBELANSICHT MIT ANBAU & GARTENSCHUPPEN -



BILD 07

ANSICHT OST

- VON DEM RÜCKWÄRTIGEN GELÄNDE HER GESEHEN -



BILD 08

ANSICHT NORDWEST

- ZUSTAND SCHORNSTEIN -

