



öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Mitglied im Landesverband
Rheinland-Pfalz/Saar
offiziell serien- und vereidigte
qualifizierte Sachverständige e.V.

Mitglied im Landesverband
Rheinland-Pfalz/Saar

Büro Geiselberg

Im Eck 3
67715 Geiselberg

Telefon: 06307 / 59 89 000
Telefax: 06307 / 59 89 009

www.ingenieurbuero-druck.de
buero@ingenieurbuero-druck.de

Dipl.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Frankenthal
Bahnhofstraße 33
67227 Frankenthal (Pfalz)

Geiselberg den, 15. April 2024

Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

5 K 10 / 22

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 ZVG (i.S.d. § 194 BauGB) für das
mit einem **ehemaligen landwirtschaftlichen Hof bebaute Grundstück**
in 67227 Frankenthal (Pfalz), Robert-Bosch-Straße 33



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 03.07.2023 ermittelt mit
rd. 650.000 €

Gutachten mit Ergänzung der Modernisierung gemäß Schreiben des Antraggegners.

Gutachten mit Anpassung der Miete auf Grundlage der vorliegenden Mietverträge des Antraggegners.

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	4
1.1	Kurzbeschreibung des Objektes.....	4
1.2	Tabellarische Übersicht	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
3.2	Gestalt und Form.....	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
3.5.1	Baulisten und Denkmalschutz.....	8
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
3.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Einfamilienhaus.....	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
4.2.5.2	Einfamilienhaus.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
4.3	Nebengebäude.....	14
4.4	Außenanlagen.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	16
5.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	17
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
5.4.3	Ertragswertberechnung „Wohnhaus“	19
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	20
5.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	22
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
5.5.3	Sachwertberechnung „Wohnhaus“	25
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lagerschuppen“	31
5.7	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lagerschuppen“	32
5.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
5.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
5.7.3	Ertragswertberechnung „Lagerschuppen“	33
5.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
5.8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lagerschuppen“	36
5.8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
5.8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	36
5.8.3	Sachwertberechnung „Lagerschuppen“	37
5.8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
5.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	41
5.10	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	42
5.10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	42
5.10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	42

5.10.3	Ertragswertberechnung „Scheune“	43
5.10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	44
5.11	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	46
5.11.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	46
5.11.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	46
5.11.3	Sachwertberechnung „Scheune“	47
5.11.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung „Scheune“	48
5.12	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Geräteschuppen“	51
5.13	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Geräteschuppen“	52
5.13.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	52
5.13.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	52
5.13.3	Ertragswertberechnung	53
5.13.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	54
5.14	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Geräteschuppen“	56
5.14.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
5.14.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	56
5.14.3	Sachwertberechnung	57
5.14.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	58
6	Verkehrswert	61
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	63
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	63
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	63
7.3	Verwendete fachspezifische Software	63
8	Wohnfläche Einfamilienhaus	64
9	Pläne der Gebäude	65
9.1	Wohnhaus (1)	66
9.2	Lagerschuppen (2)	68
9.3	Scheune (3)	69
9.4	Geräteschuppen (4)	72
10	Bilder	74
11	Liegenschaftskarte	76

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb bestehend aus Einfamilienhaus, Scheune (genutzt als Lager), Lagerschuppen (Lager, Werkstatt) mit angebauter Garage und Geräteschuppen (genutzt als Lager) bebaut ist.

Die Gebäude des Anwesens entsprechen nahezu dem Baujahr.

Da Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Lediglich der Heizungskeller konnte von innen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin 03.07.2023 erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019.

Nach Angabe am Ortstermin am 03.07.2023 ist die Gas-Zentralheizung im Wohngebäude seit November 2022 defekt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung liegen uns lediglich Pläne und Information vom Ortstermin am 30.04.2019 vor. Das Wohnhaus konnte damals tlw. von innen besichtigt werden:

Einfamilienhaus: (1)

Das Gebäude wurde im Jahr 1957 errichtet.

Im Kellergeschoss befinden sich Kellerräume.

Im Erdgeschoss befinden sich Diele, Bad, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zur Küche, Küche als Durchgangszimmer zum Hauswirtschaftsraum, Flur, Gäste-WC, 2 Schlafzimmer, Terrasse.

Das Gebäude ist insgesamt verputzt und gestrichen, der Sockel ist farblich abgesetzt

Lagerschuppen: (2)

Baujahr: 1962 Lagerschuppen

Baujahr 1964 Garage

1992/1993 Umwandlung in Hobbywerkstatt mit Bürraum, WC, Starkstromanschluss und Rolltor (nach Schreiben des Antraggegners)

massive Bauweise mit Welleternitdach und Garagenanbau

in linken Teil des Schuppens ist ein WC eingebaut

Scheune: (3)

ehemalige Scheune mit Stallungen

Baujahr: 1957

1992/1993 Aufteilung in 4 Gewerbeeinheiten mit WC, 3 Rolltoren und Beleuchtungsauenanlage (nach Schreiben des Antraggegners)

Stallungen in Massivbauweise

Scheunenteil tlw. aus Holz, tlw. Mauerwerk mit Glasbausteinen und tlw. Trapezblechverkleidung

Rolltor, altes Scheunentor sowie Türen aus Metall, Dacheindeckung aus Welleternitplatten

Geräteschuppen: (4)

Baujahr: 1957

ursprünglich als Remise errichtet

Holzkonstruktion mit Welleternitdach

tlw. Verkleidet und mit einfachen Holztoren versehen

1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	1957 nach Angaben am Ortstermin am 30.04.2019
Nutzung/Mieter:	eigengenutzt
Mängel und Schäden	Feuchtigkeit im Kellergeschoss, Putzabplatzungen an einer Außenwand des Wohnhauses ggf. durch defekte Rohrleitung, Lt. Auskunft am Ortstermin: Heizung defekt seit November 2022
Grundstücksfläche:	4.348 m ²
Bodenrichtwert:	120 €/m ² (Stichtag 01.01.2022)
Stichtag der Wertermittlung	03.07.2023
Ertragswert	rd. 647.000 €
Sachwert	rd. 636.200€
Verkehrswert	rd. 650.000 €
Rechte und Belastungen	keine bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb bestehend aus Einfamilienhaus, Scheune (genutzt als Lager), Lagerschuppen (Lager, Werkstatt) mit angebauter Garage und Geräteschuppen (genutzt als Lager)
Objektadresse:	Robert-Bosch-Straße 33, 67227 Frankenthal (Pfalz)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankenthal (Pfalz), Blatt 1486, lfd. Nr. 32
Katasterangaben:	Gemarkung Frankenthal, Flurstück 2966/1 (4.348 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankenthal (Pfalz) vom 08.05.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmobjektes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	03.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.07.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.07.2023 wurden die Prozessparteien durch Fax vom 01.06.2023 eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte nur der Heizungsraum konnte von innen besichtigt werden, der Zugang erfolgte über die Kelleraußentreppe. Der Rest des Objekts konnte nur von außen besichtigt werden.

Hinweis

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

Teilnehmer am Ortstermin:	der Antragsgegner und die Sachverständige
Eigentümer:	die Erbengemeinschaft
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Antragsteller wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2023• beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Mietverträge des Antraggegners
	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen aus dem Gutachten vom 23.05.2019• überschlägige Ermittlung der Nutzflächen aus dem Gutachten vom 23.05.2019• Auskunft zum Bauplanungsrecht und zum abgabenrechtlichen Zustand

- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft über Beiträge und Abgaben

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es konnte nur der Heizungsraum von innen besichtigt werden, der Zugang erfolgte über die Kelleraußentreppe. Der Rest des Objekts konnte nur von außen besichtigt werden.

Für diese Wertermittlung wird die Ortsbesichtigung vom 30.04.2019 mit zugrunde gelegt. Hierbei konnten die Gewerbeeinheiten exemplarisch und das Wohnhaus tlw. besichtigt werden.

Laut Auskunft am Ortstermin ist die Heizung seit November 2022 defekt.

Die Gebäude des Anwesens entsprechen nahezu dem Baujahr.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz
 Kreis: Kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz)
 Ort und Einwohnerzahl: Frankenthal (Pfalz) (ca. 50.000 Einwohner)
 überörtliche Anbindung / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:
 Mannheim, Ludwigshafen (ca. 15 km entfernt)
Landeshauptstadt:
 Mainz (ca. 66 km entfernt)
Bundesstraßen:
 B9 (ca. 3 km entfernt)
Autobahnzufahrt:
 A6 (ca. 1 km entfernt)
Bahnhof:
 Frankenthal Hbf. (ca. 2 km entfernt)
Flughafen:
 Frankfurt am Main (ca. 75 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtrand;
 Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.
 Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in Frankenthal vorhanden;
 öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) vor Ort vorhanden;
 Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt;
 mittlere Wohnlage

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

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
 ca. 42 m;
mittlere Tiefe:
 ca. 92 m;
Grundstücksgröße:
 insgesamt 4.348 m²;
Bemerkungen:
 unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses jeweils einseitige Grenzbebauung der Gewerbeeinheit im Norden und im Westen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.06.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankenthal (Pfalz), Blatt 1486 folgende Eintragung: Zwangsvorsteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)Aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 14.06.2023 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach dem "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler" des Land Rheinland-Pfalz nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: GE = Gewerbegebiet; GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl); GFZ = 2,0 (Geschossflächenzahl)
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Für den Bereich werden wiederkehrende Beiträge erhoben, für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen jährlich wiederkehrende Ausbaubeiträge
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden per E-Mail erkundet. (Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einer Werkstatt und einer Gewerbeeinheit bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Das Bewertungsobjekt besteht aus folgenden Gebäuden:

- 1) Einfamilienhaus (Wohnhaus; Baujahr 1957) mit Anbau (Wirtschaftsraum und Ruherraum; Baujahr 1972), privat genutzt
- 2) ehem. Scheune mit Stallungen (Baujahr 1957)
private Nutzung und vermietet an 3 Mietparteien
- 3) Lagerschuppen (Baujahr 1962) mit Garage (Baujahr 1964)
private Nutzung und vermietet
- 4) Geräteschuppen (Feldscheune, Baujahr 1957)
private Nutzung und vermietet an 2 Mietparteien

4.1 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 so weit 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.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig;
tlw. unterkellert;
nicht ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr: 1957 nach Angabe am Ortstermin am 30.04.2019

Modernisierung: nach Auskunft am Ortstermin wurden keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 20 Jahren vorgenommen
1972, Errichtung von Anbau mit WC
1978 Erneuerung und Einbau von Isolierglasfenstern
(nach Schreiben des Antraggegners)

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor.
Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: werden in diesem Gutachten nicht betrachtet

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen;
Sockel farblich abgesetzt

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

laut vorliegenden Plänen vom 23.05.2019

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele, Bad, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer als Durchgangzimmer zur Küche, Küche als Durchgangzimmer zum Hauswirtschaftsraum, Flur, Gäste-WC, 2 Schlafzimmer, Terrasse

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

Konstruktionsart: Massivbau dem Baujahr 1957 entsprechend

Fundamente: nicht ersichtlich

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: voraussichtlich Mauerwerk dem Baujahr entsprechend

Geschosdecken: voraussichtlich Betondecke zwischen KG / EG und Holzbalkendecken zwischen EG/DG und DG/Spitzboden dem Baujahr entsprechend

Treppen: dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt;

Kelleraußentreppen:

Beton

Kellertreppe:

Beton

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:
voraussichtlich Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Zementfaserwellplatten

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte:
zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte:
Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte:
es wird von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen

Heizung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr 1975 nach Angabe am Ortstermin, jedoch seit November 2022 defekt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Bewertungsobjekt konnte nur, außer der Heizungskeller, von außen besichtigt werden.
Die Innenausstattung beruht somit auf Angaben des erstellten Gutachtens von 23.05.2019, das Wohnhaus konnte damals tlw. von innen besichtigt werden.

4.2.5.2 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019. Danach befindet sich in den besichtigen Bereichen (Wohnzimmer, Flur, Küche, Hauswirtschaftsraum): Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019. Danach befindet sich in den besichtigen Bereichen (Wohnzimmer, Flur, Küche, Hauswirtschaftsraum): Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019. Danach befindet sich in den besichtigen Bereichen: Deckenputz
Fenster:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019. Informationen vom Ortstermin vom 30.04.2019 Fenster aus Holz; aus dem Baujahr (nach Auskunft am Ortstermin) Fensterläden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür dem Baujahr entsprechend Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019. Danach befindet sich in den besichtigen Bereichen <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen dem Baujahr entsprechend
sanitäre Installation:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen
besondere Einrichtungen:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019. Informationen vom Ortstermin vom 30.04.2019: keine vorhanden

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	Feuchtigkeit im Kellergeschoß, Putzabplatzungen an einer Außenwand des Wohnhauses ggf. durch eine defekte Rohrleitung, laut Auskunft am Ortstermin am 03.07.2023 ist die Gas-Zentralheizung seit November 2022 defekt. Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
	Der Rest des Objektes konnte nur von außen besichtigt werden.
	Ansonsten sind vom Hof aus keine wesentlichen ersichtlich. Die Gebäude des Anwesens entsprechen nahezu dem Baujahr.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, nach den vorliegenden Plänen
wirtschaftliche Wertminderungen:	von außen keine ersichtlich

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019. Informationen vom Ortstermin vom 30.04.2019: keine
besondere Einrichtungen:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019. Informationen vom Ortstermin vom 30.04.2019: keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend (nach den Planunterlagen)
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	Feuchtigkeit im Kellergeschoß, Putzabplatzungen an einer Außenwand des Wohnhauses ggf. durch eine defekte Rohrleitung, laut Auskunft am Ortstermin am 03.07.2023 ist die Gas-Zentralheizung seit November 2022 defekt. Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
	Der Rest des Objektes konnte nur von außen besichtigt werden.
	Ansonsten sind vom Hof aus keine wesentlichen ersichtlich. Die Gebäude des Anwesens entsprechen nahezu dem Baujahr.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019. Informationen vom Ortstermin vom 30.04.2019: keine
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019. Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Auskunft am Ortstermin erfolgte keine Änderung zum Ortstermin am 30.04.2019.

Informationen vom Ortstermin vom 30.04.2019 und dem Gutachten vom 23.05.2019

Scheune:

ehemalige Scheune mit Stallungen

Baujahr: 1957

1992/1993 Aufteilung in 4 Gewerbeeinheiten mit WC, 3 Rolltoren und Beleuchtungsauenanlage (nach Schreiben des Antraggegners)

Stallungen in Massivbauweise

Scheunenteil tlw. aus Holz, tlw. Mauerwerk mit Glasbausteinen und tlw. Trapezblechverkleidung

Rolltor, altes Scheunentor sowie Türen aus Metall

Dacheindeckung aus Welleternitplatten

Lagerschuppen:

Baujahr: 1962 Lagerschuppen

Baujahr 1964 Garage

1992/1993 Umwandlung in Hobbywerkstatt mit Bürraum, WC, Starkstromanschluss und Rolltor (nach Schreiben des Antraggegners)

massive Bauweise mit Welleternitdach und Garagenanbau

in linken Teil des Schuppens ist ein WC eingebaut

Geräteschuppen:

Baujahr: 1957

ursprünglich als Remise errichtet

Holzkonstruktion mit Welleternitdach

tlw. Verkleidet und mit einfachen Holztoren versehen

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67227 Frankenthal (Pfalz), Robert-Bosch-Straße 33 zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankenthal (Pfalz)	1486	32
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankenthal	-/-	2966/1

Fläche
4.348 m²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnhaus (1)	Einfamilienhaus	1.168 m ²
Lagerschuppen (2)	Lagerschuppen	460 m ²
Scheune (3)	Scheune	1.930 m ²
Geräteschuppen (4)	Geräteschuppen	790 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.348 m ²

5.2 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, Lagemerkmale, 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.

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	120,00 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2020	03.07.2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei
Bauweise	offen	offen
Grundstücksfläche (f)	keine Angabe	Gesamtgrundstück = 4.348 m ² Bewertungsteilbereich = 1.168 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.07.2023	× 1,00	1)

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 120,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.348	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 120,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 120,00 €/m ²	
Fläche	× 1.168 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 140.160,00 € <u>rd. 140.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 insgesamt 140.000,00 €.

1) Auf Grund der Bodenpreisseigerung zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2022 und den aktuell steigenden Zinsen wird angenommen das keine Bodenpreisseigerung erfolgt ist.

5.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

5.4.1 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.

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

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 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.

5.4.3 Ertragswertberechnung „Wohnhaus“

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung EG	123,81		6,50	804,77
Summe			123,81	-		804,77

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **9.657,24 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– 2.208,58 €

jährlicher Reinertrag

= 7.448,66 €

Reinertragsanteil des Bodens

2,00 % von 140.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 2.800,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 4.648,66 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **17 Jahren** Restnutzungsdauer

× 14,292

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 66.438,65 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 140.000,00 €

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

= 206.438,65 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 206.438,65 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 0,00 €

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

= 206.438,65 €

rd. 206.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.671,44
Mitausfallwagnis	2,00	----	193,14
Summe			2.208,58 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt.

Anwendungsfunktion für das Marktsegment 2-6:

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

Auf Grund der aktuellen Marktsituation und der in den LGMB 2023 eingeflossenen hohen Immobilienpreise ab dem 1. Quartal 2021 wird der in die Formel einzusetzende Stichtag auf den 01.02.2020 gesetzt.

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 1,19 und 2,61 und im Mittel bei 1,91

Auf Grund der Lage wird der mittlere Wert angesetzt.

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 ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist

zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1957 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (17 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 17 Jahre =) 63 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 63$ Jahren =) 1960.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 17 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1960

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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 (Alterswertminde rung) 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).

5.5.2 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^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bau teilen 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 dies bezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohn fläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Wertermittlung 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 Sachwerten“ (= 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 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 Kostenabschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Sachwertberechnung „Wohnhaus“

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	521,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	511,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	256.231,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.07.2023 (2010 = 100)	x	125,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	322.594,83 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre
• prozentual		78,75 %
• Faktor	x	0,2125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	68.551,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	68.551,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 2.056,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 70.607,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 140.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 210.607,94 €
Sachwertfaktor	× 1,01
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	= 212.714,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	= 212.714,02 €
	rd. 213.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

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

Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das Bewertungsobjekt.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind, zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.“

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,2	0,8			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,8	0,2			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	48,5 %	47,8 %	3,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Aufgrund der verschiedenen Gebäudetypen wird das Gebäude aufgeteilt in

Gebäudeteil 1 (KG, EG, nicht ausgebautes DG)

und in

Gebäudeteil 2 (EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG)

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	48,5	264,33
2	605,00	47,8	289,19
3	695,00	3,7	25,72
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	579,24
gewogener Standard = 1,6			

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 579,24 €/m² BGF

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

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 0,90

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,99

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 516,10 €/m² BGF

rd. 516,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardsanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	48,5	283,73
2	650,00	47,8	310,70
3	745,00	3,7	27,57
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			622,00
gewogener Standard = 1,6			

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 622,00 €/m² BGF

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

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 0,90

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,99

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 554,20 €/m² BGF
 rd. 554,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m ²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	516,00	137,34	87,48	451,40
Gebäudeteil 2	554,00	19,66	12,52	69,36
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				521,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelauflistung)	
fehlender Ausbau, Nebenräume	-10.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	-10.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (68.551,40 €)	2.056,54 €
Summe	2.056,54 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGMB 2012) bestimmt und von der Sachverständigen an die örtliche Lage und Gegebenheiten angepasst.

Der Sachwertfaktor wurde mit der im Landesgrundstücksmarktbericht für die Objektart dargestellte Berechnungsfunktion berechnet.

$$SWF = a \times BWNb \times vSWc \times ed \times \text{Wertermittlungsstichtag} \text{ (Segmente 1-5)}$$

Auf Grund der aktuellen Marktsituation und der in den LGMB 2013 eingeflossenen hohen Immobilienpreise ab dem 1. Quartal 2021 wird der in die Formel einzusetzende Stichtag auf den 01.01.2020 gesetzt.

Danach liegt der Sachwertfaktor zwischen 1,11 und 1,39.

Auf Grund des Unterhaltungsstaus, der fehlenden Innenbesichtigung und der Lage im Gewerbegebiet wird auf den unteren Sachwertfaktor ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lagerschuppen“

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	120,00 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2020	03.07.2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei
Bauweise	offen	offen
Grundstücksfläche (f)	keine Angabe	Gesamtgrundstück = 4.348 m ² Bewertungsteilbereich = 460 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.07.2023	× 1,00	1)

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 120,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.348	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 120,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 120,00 €/m ²	
Fläche	× 460 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 55.200,00 € <u>rd. 55.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 insgesamt 55.200,00 €.

1) Auf Grund der Bodenpreissteigerung zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2022 und den aktuell steigenden Zinsen wird angenommen das keine Bodenpreissteigerung erfolgt ist.

5.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lagerschuppen“

5.7.1 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.

5.7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.7.3 Ertragswertberechnung „Lagerschuppen“

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagerschuppen		Garage	60,00	1,00	5,67	340,20	4.082,40
		Garage	61,00		30,00 2,50	30,00 152,50	360,00 1.830,00
Summe			121,00	1,00		522,70	6.272,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **6.272,40 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– 929,12 €

jährlicher Reinertrag

= 5.343,28 €

Reinertragsanteil des Bodens

4,00 % von 55.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 2.208,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 3.135,28 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **4** Jahren Restnutzungsdauer

× 3,630

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 11.381,07 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 55.200,00 €

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Lagerschuppen“

= 66.581,07 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 66.581,07 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 0,00 €

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Lagerschuppen“

= 66.581,07 €

rd. 66.600,00 €

Miete aus dem Mietvertrag

5.7.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genannter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	152,10
Instandhaltungskosten	----	4,05	490,05
Mitausfallwagnis	4,00	----	202,80
Summe			844,95 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 für Lagergebäude ermittelt. Auf Grund des Bodenrichtwerts wird der untere Wert angenommen.

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 ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Lagerschuppen

Das ca. 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1962 = 61$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 61 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (4 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (30 Jahre – 4 Jahre =) 26 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 26$ Jahren =) 1997.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Lagerschuppen“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 4 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1997

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Lagerschuppen“

5.8.1 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 (Alterswertminde rung) 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).

5.8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.8.3 Sachwertberechnung „Lagerschuppen“

Gebäudebezeichnung	Lagerschuppen	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	325,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	157,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	51.025,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.07.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	90.773,47 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		4 Jahre
• prozentual		86,67 %
• Faktor	x	0,1333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	12.100,10 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	12.100,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 363,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 12.463,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 55.200,00 €
vorläufiger Sachwert	= 67.663,10 €
Sachwertfaktor	× 0,96
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Lagerschuppen“	= 64.956,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Lagerschuppen“	= 64.956,58 €
	rd. 65.000,00 €

5.8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

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

Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das Bewertungsobjekt.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind, zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.“

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	100,0 %				1,0	
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände	8,0 %					1,0
Deckenkonstruktion	8,0 %			1,0		
Fußböden	10,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	8,0 %			0,5	0,5	
Wärmeversorgungsanlage	8,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	8,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	9,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	8,0 %			1,0		
insgesamt	189,0 %	0,0 %	0,0 %	71,5 %	109,5 %	8,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Standardstufe 4	Kunststofffenster, Metall-Sektionaltore
Innenwände	
Standardstufe 5	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	keine
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Standardstufe 4	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen
Wärmeversorgungsanlage	

Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Lagerschuppen

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	71,5	175,18
4	270,00	109,5	295,65
5	350,00	8,0	28,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 263,93			
gewogener Standard = 3,8			

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 263,93 €/m² BGF

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

• Gebäudegröße BGF	×	1,23
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	324,63 €/m ² BGF
	rd.	325,00 €/m ² 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 die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden.

Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (12.100,10 €)	363,00 €
Summe	363,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinlandpfalz 2023 ermittelt.

Es wird der Sachwertfaktor zwischen dem mittleren und unteren Wert 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 ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung 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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

5.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	120,00 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2020	03.07.2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei
Bauweise	offen	offen
Grundstücksfläche (f)	keine Angabe	Gesamtgrundstück = 4.348 m ² Bewertungsteilbereich = 1.930 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.07.2023	× 1,00	1)

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 120,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.348	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 120,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 120,00 €/m ²	
Fläche	× 1.930 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 231.600,00 € <u>rd. 232.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 insgesamt **232.000,00 €**.

1) Auf Grund der Bodenpreissteigerung zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2022 und den aktuell steigenden Zinsen wird angenommen das keine Bodenpreissteigerung erfolgt ist.

5.10 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

5.10.1 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.

5.10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.10.3 Ertragswertberechnung „Scheune“

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune		Halle	380,00		3,00	1.140,00	13.680,00
		Freifläche	350,00		1,00	350,00	4.200,00
		Halle	170,00		4,40	748,00	8.976,00
Summe			900,00	-		2.238,00	26.856,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **26.856,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– 5.524,92 €

jährlicher Reinertrag

= 21.331,08 €

Reinertragsanteil des Bodens

4,00 % von 232.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 9.280,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 12.051,08 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **4** Jahren Restnutzungsdauer

× 3,630

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 43.745,42 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 232.000,00 €

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

= 275.745,42 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 275.745,42 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 0,00 €

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

= 275.745,42 €

rd. 276.000,00 €

Miete aus dem Mietvertrag

5.10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	594,00
Instandhaltungskosten	----	4,05	2.227,50
Mitausfallwagnis	4,00	----	792,00
Summe			3.613,50 (ca. 18 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 für Lagergebäude ermittelt. Auf Grund des Bodenrichtwerts wird der untere Wert angenommen.

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 ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Scheune

Das ca. 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1957 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 66 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (4 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (30 Jahre – 4 Jahre =) 26 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 26$ Jahren =) 1997.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Scheune“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 4 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1997

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.11 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

5.11.1 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 (Alterswertminde rung) 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).

5.11.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.11.3 Sachwertberechnung „Scheune“

Gebäudebezeichnung	Scheune	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	277,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	605,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	167.585,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.07.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.133,71 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		4 Jahre
• prozentual		86,67 %
• Faktor	x	0,1333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	39.741,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	39.741,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 1.192,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 40.933,46 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 232.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 272.933,46 €
Sachwertfaktor	× 0,96
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	= 262.016,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	= 262.016,12 €
	rd. 262.000,00 €

5.11.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung „Scheune“

Herstellungskosten

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

Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das Bewertungsobjekt.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind, zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.“

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	12,5 %			0,5	0,5	
Dach	12,5 %			1,0		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	12,5 %			0,5	0,5	
Innenwände	12,5 %				0,5	0,5
Deckenkonstruktion	12,5 %			0,5	0,5	
Fußböden	12,5 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	12,5 %				1,0	
lufttechnische Anlagen	12,5 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	9,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	8,0 %			1,0		
insgesamt	117,0 %	0,0 %	0,0 %	73,2 %	37,5 %	6,3 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
Standardstufe 4	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Standardstufe 4	Kunststofffenster, Metall-Sektionaltore
Innenwände	
Standardstufe 4	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich
Standardstufe 5	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	keine
Standardstufe 4	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 4	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen

lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	73,2	179,34
4	270,00	37,5	101,25
5	350,00	6,3	22,05
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	258,67
gewogener Standard = 3,5			

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 258,67 €/m² BGF

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

• Gebäudegröße BGF	×	1,07
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	276,78 €/m ² BGF

rd. 277,00 €/m² 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 die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

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

diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (39.741,22 €)	1.192,24 €
Summe	1.192,24 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 ermittelt.

Es wird der obere Wert des Sachwertfaktors 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 ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung 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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

5.12 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Geräteschuppen“

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	120,00 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2020	03.07.2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei
Bauweise	offen	offen
Grundstücksfläche (f)	keine Angabe	Gesamtgrundstück = 4.348 m ² Bewertungsteilbereich = 790 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	03.07.2023	× 1,00	1)

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 120,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.348	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 120,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 120,00 €/m²	
Fläche	× 790 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 94.800,00 € <u>rd. 94.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 insgesamt **94.800,00 €**.

1) Auf Grund der Bodenpreissteigerung zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2022 und den aktuell steigenden Zinsen wird angenommen das keine Bodenpreissteigerung erfolgt ist.

5.13 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Geräteschuppen“

5.13.1 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.

5.13.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.13.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)
Geräteschuppen			155,00		3,00	465,00
Summe			155,00	-		465,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **5.580,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– 990,45 €

jährlicher Reinertrag

= 4.589,55 €

Reinertragsanteil des Bodens

4,00 % von 94.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 3.792,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 797,55 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **4 Jahren** Restnutzungsdauer

× 3,630

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 2.895,11 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 94.800,00 €

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Geräteschuppen“

= 97.695,11 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 97.695,11 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 0,00 €

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Geräteschuppen“

= 97.695,11 €

rd. 97.700,00 €

5.13.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.)	139,50 €	139,50 €
Instandhaltungskosten	----	4,05 €/m ²	627,75 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 für Lagergebäude ermittelt. Auf Grund des Bodenrichtwerts wird der untere Wert angenommen.

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 ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuföhrenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Geräteschuppen

Das ca. 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1957 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 66 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (4 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (30 Jahre – 4 Jahre =) 26 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 26$ Jahren =) 1997.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Geräteschuppen“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 4 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1997

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.14 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Geräteschuppen“

5.14.1 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 (Alterswertminde rung) 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).

5.14.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.14.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Geräteschuppen	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	180,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	172,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	30.960,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.07.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	55.077,84 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		4 Jahre
• prozentual		86,67 %
• Faktor	x	0,1333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	7.341,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	7.341,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 220,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 7.562,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 94.800,00 €
vorläufiger Sachwert	= 102.362,14 €
Sachwertfaktor	× 0,94
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Geräteschuppen“	= 96.220,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Geräteschuppen“	= 96.220,41 €
	rd. 96.200,00 €

5.14.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

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

Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind, zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.“

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	12,5 %			1,0		
Dach	12,5 %			1,0		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	12,5 %			1,0		
Innenwände	12,5 %				1,0	
Deckenkonstruktion	12,5 %				1,0	
Fußböden	12,5 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	12,5 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	12,5 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	9,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	8,0 %			1,0		
insgesamt	117,0 %	0,0 %	0,0 %	92,0 %	25,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	
Standardstufe 4	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 4	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

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

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	92,0	225,40
4	270,00	25,0	67,50
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 250,34
gewogener Standard = 3,2			

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	250,34 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21	
• Unterbau Remise (ohne Betonboden)	× 0,80
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• Remise	× 0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 180,24 €/m ² BGF
	rd. 180,00 €/m ² 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 die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (7.341,88 €)	220,26 €
Summe	220,26 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 ermittelt.

Es wird ein Sachwertfaktor zwischen dem unteren und dem mittleren Wert 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 ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung 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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

6 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Wohnhaus (1)	206.000,00 €	213.000,00 €
Lagerschuppen (2)	66.600,00 €	65.000,00 €
Scheune (3)	276.000,00 €	262.000,00 €
Geräteschuppen (4)	98.500,00 €	96.200,00 €
Summe	647.100,00 €	636.200,00 €

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **647.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **636.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67227 Frankenthal (Pfalz), Robert-Bosch-Straße 33

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankenthal (Pfalz)	1486	32
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankenthal	-/-	2966/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 mit

rd. 650.000 €

in Worten: **sechshundertfünfundfünfzigtausend Euro**
geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Geiselberg, den 15. April 2024

Dipl.-Ing. Sandra Druck
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 50.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO:

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

BRW-RL:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Onlinewissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber – digital
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

8 Wohnfläche Einfamilienhaus

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Robert-Bosch-Straße 33, 67227 Frankenthal (Pfalz)

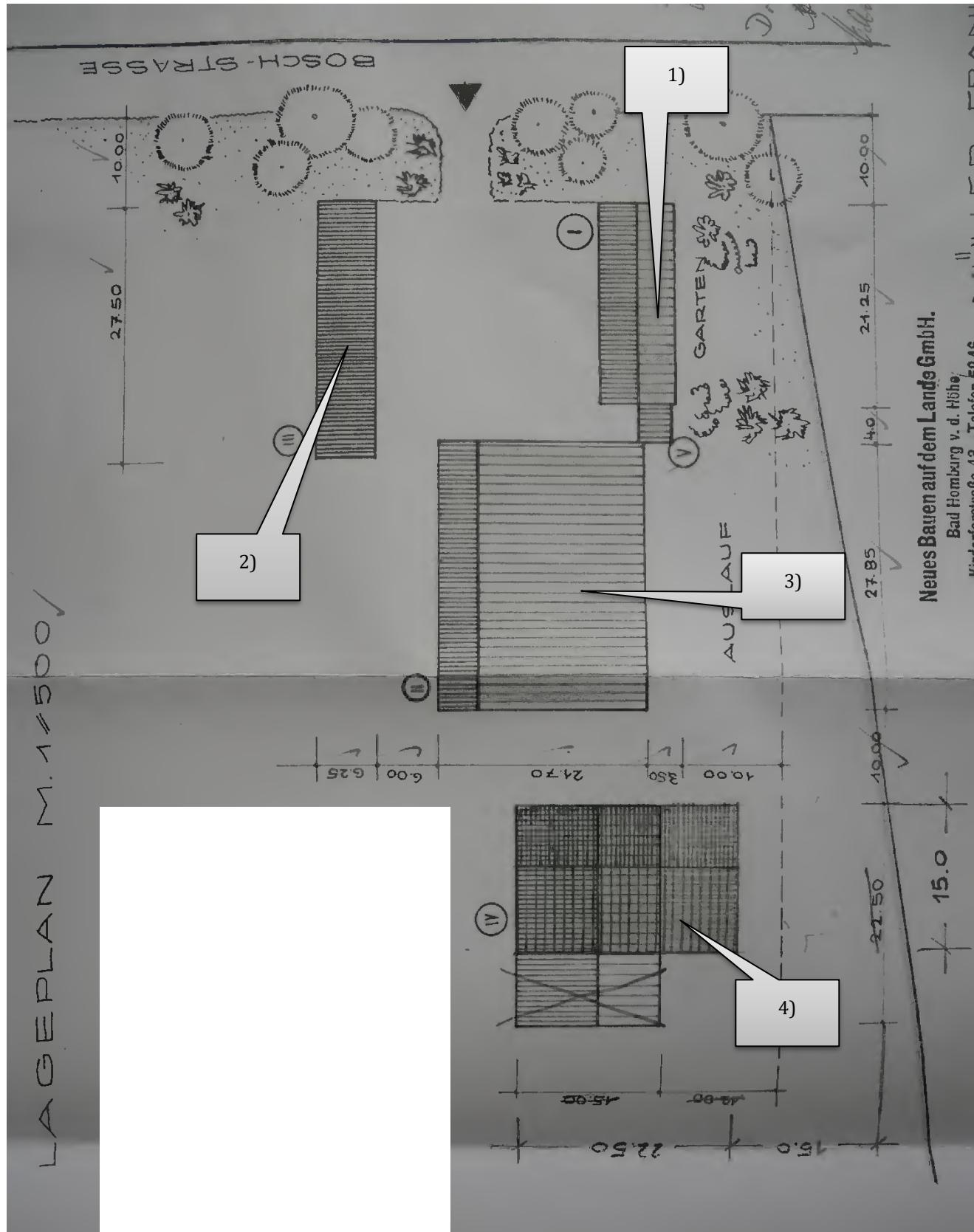
Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus		<input checked="" type="checkbox"/> Fertigmaßen		<input checked="" type="checkbox"/> auf der Grundlage von		<input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen		<input checked="" type="checkbox"/> wohnwertabhängig	
Ifd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Raum- Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)
		+/-		Außenvwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	4,700	0,020	2,000	0,020
1	Sitzplatz	1	+		1,00	3,750	0,020	3,250	0,020
2	Wohnraum	2	+		1,00	3,500	0,020	3,250	0,020
3	Schlafraum	3	+		1,00	1,125	0,020	1,125	0,020
4	Dusche	4	+		1,00	1,125	0,020	3,200	0,020
5	Flur	5	+		1,00	1,000	0,020	1,000	0,020
6	Milchverkauf	6	+	2	1,00	2,625	0,020	3,600	0,020
7	Milchverkauf	6	+		1,00	1,250	0,020	1,600	0,020
8	Vorrat	7	+		1,00	1,800	0,020	2,300	0,020
9	Mitschaftsräum	8	+		1,00	0,200	0,020	1,700	0,020
10	Küche	9	+	2	1,00	2,625	0,020	3,750	0,020
11	Küche	9	+	1	1,00	1,000	0,020	1,750	0,020
12	Wohnraum	10	+	2	1,00	5,500	0,020	3,375	0,020
13	Wohnraum	10	+	1	1,00	2,750	0,020	4,125	0,020
14	Bad	11	+		1,00	1,625	0,020	2,125	0,020
15	Diele	12	+		1,00	3,100	0,020	1,500	0,020
16	Innenflur	13	+	2	1,00	1,600	0,020	0,600	0,020
17	Innenflur	13	+	1	1,00	3,450	0,020	1,000	0,020
18	Eitem	14	+		1,00	3,625	0,020	3,600	0,020
19	Kinderzimmer 1	15	+	2	1,00	1,100	0,020	0,620	0,020
20	Kinderzimmer 1	15	+	1	1,00	3,000	0,020	3,600	0,020

Summe Wohnfläche Mieteinheit **123,81 m²**
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **123,81 m²**

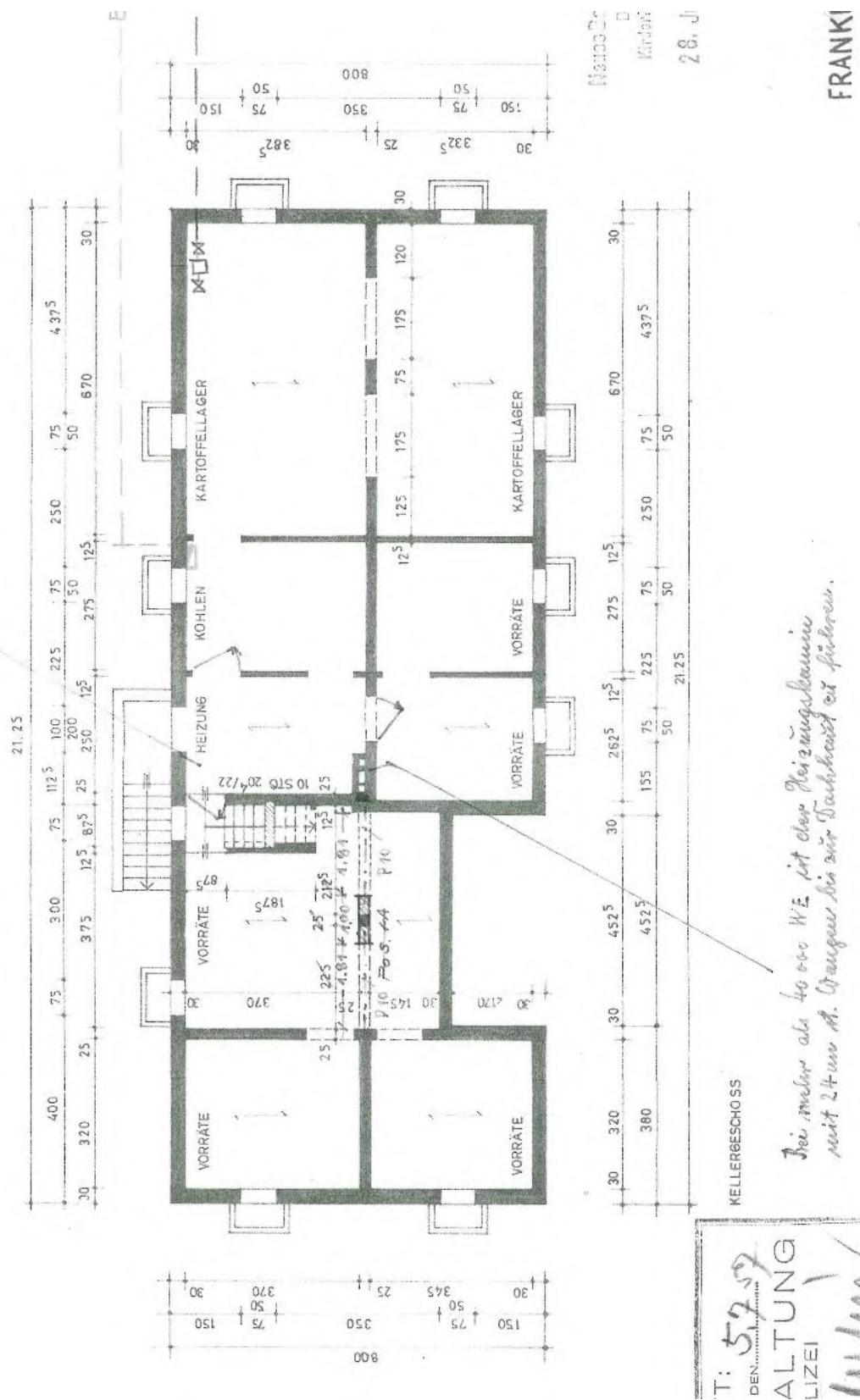
9 Pläne der Gebäude

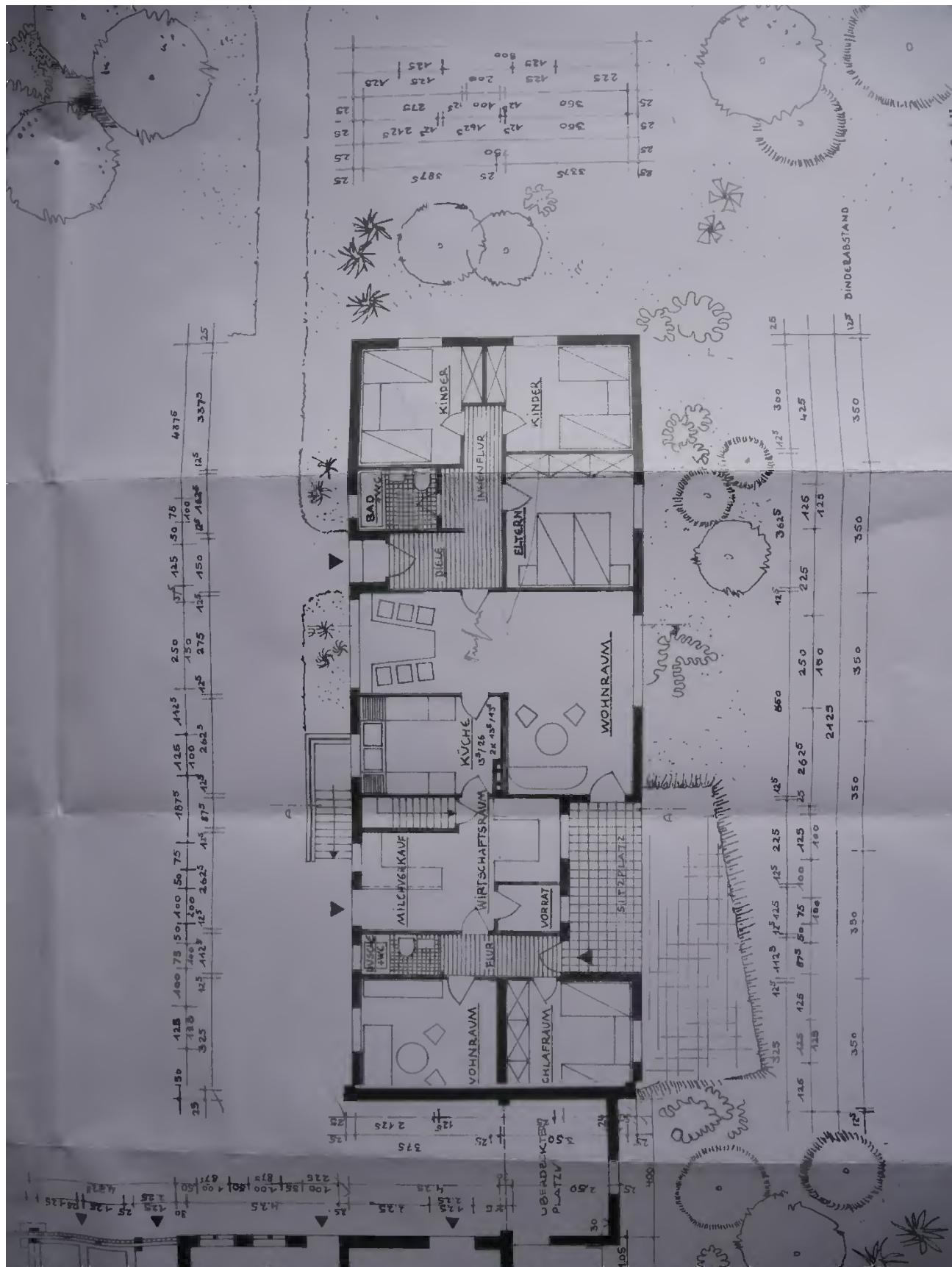
- 1) Einfamilienhaus mit Anbau (Wirtschaftsraum und Ruheraum)
- 2) Lagerschuppen mit Garage
- 3) Geräteschuppen (Feldscheune)
- 4) ehem. Scheune mit Stallungen



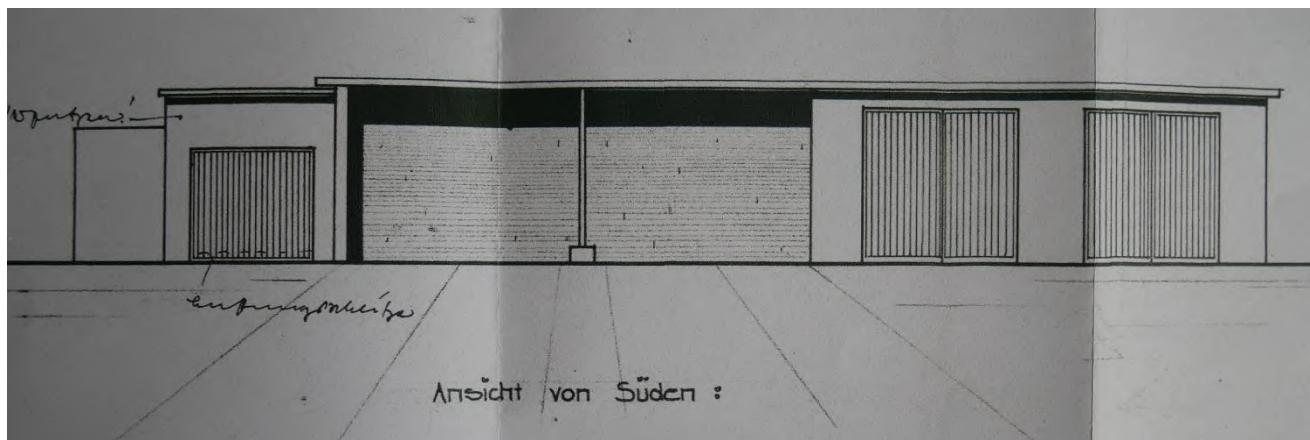
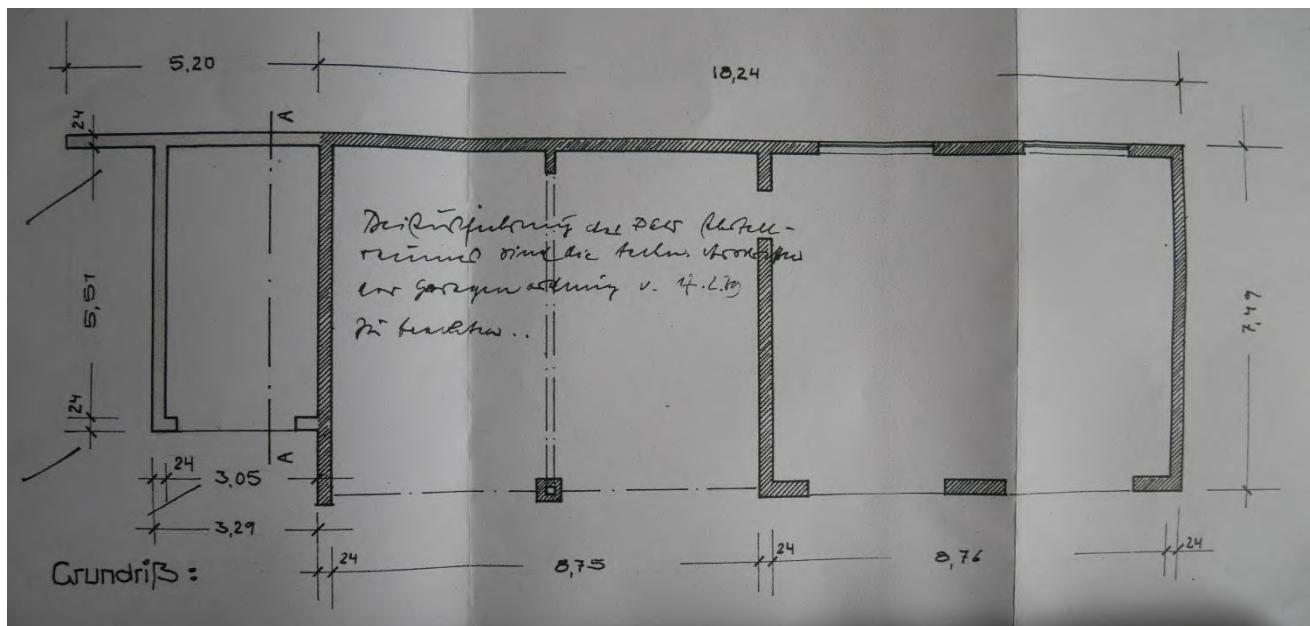
9.1 Wohnhaus (1)

*feuchtwarmes, relativ trockenes
Klima, siehe oben.*

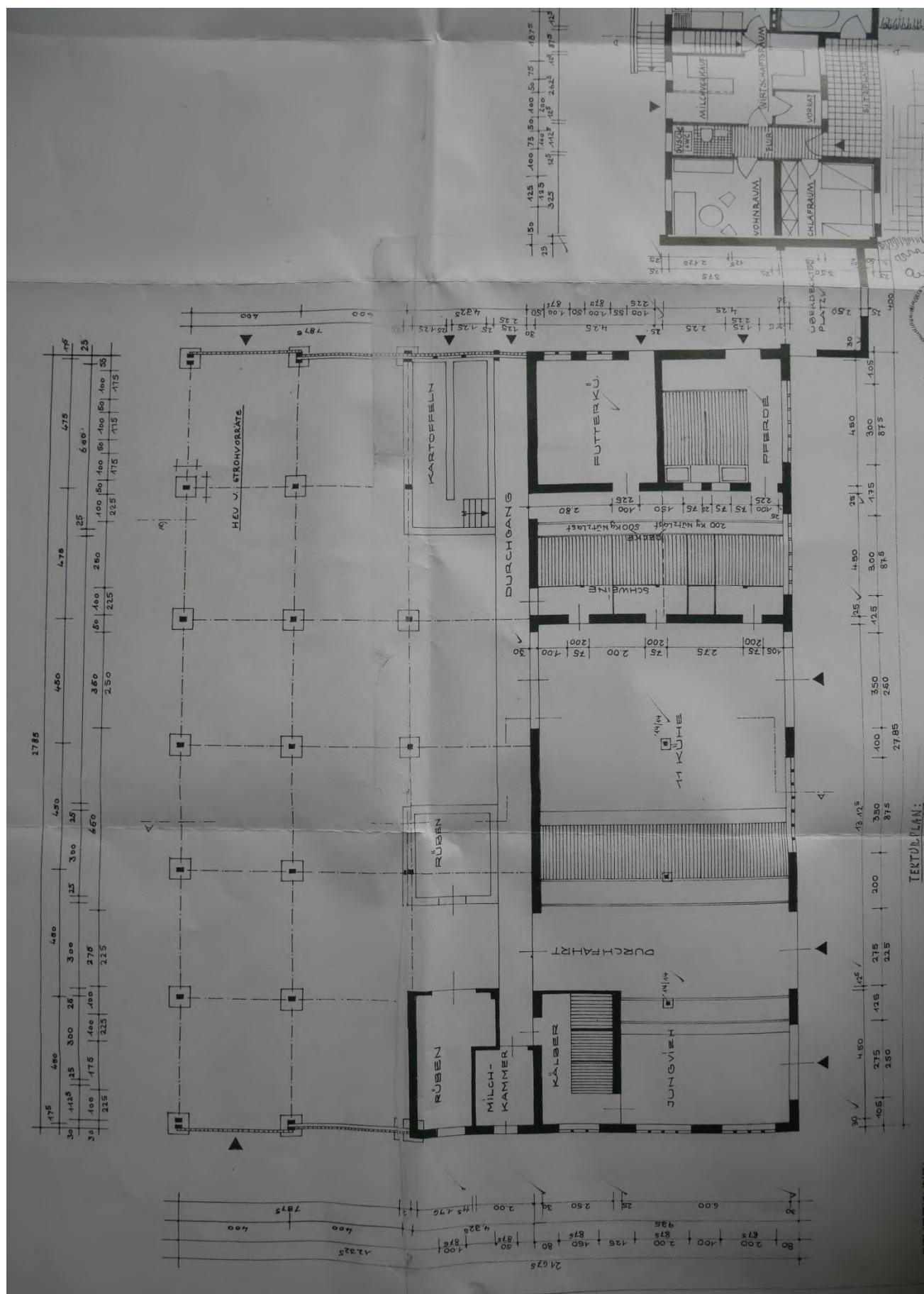




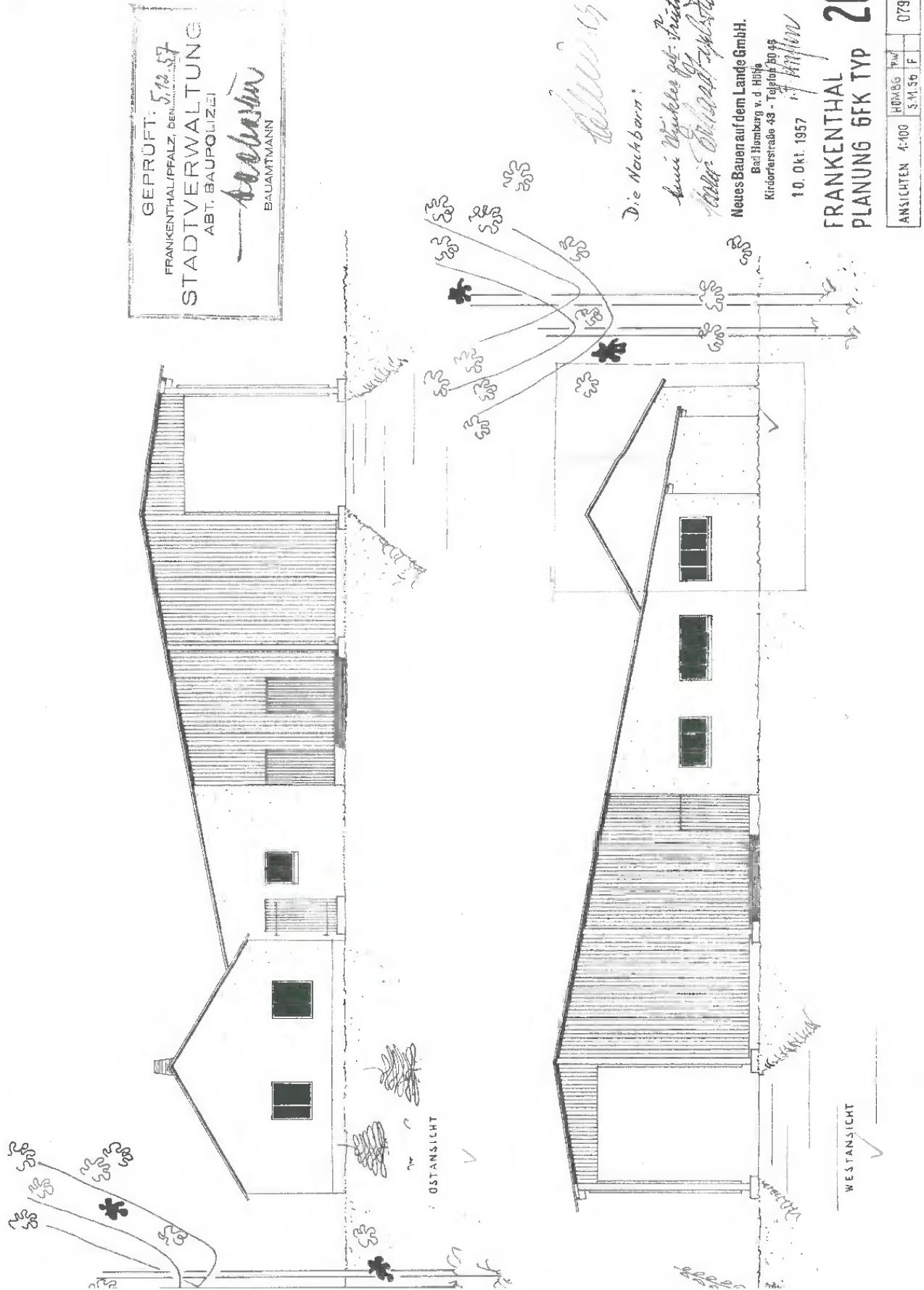
9.2 Lagerschuppen (2)



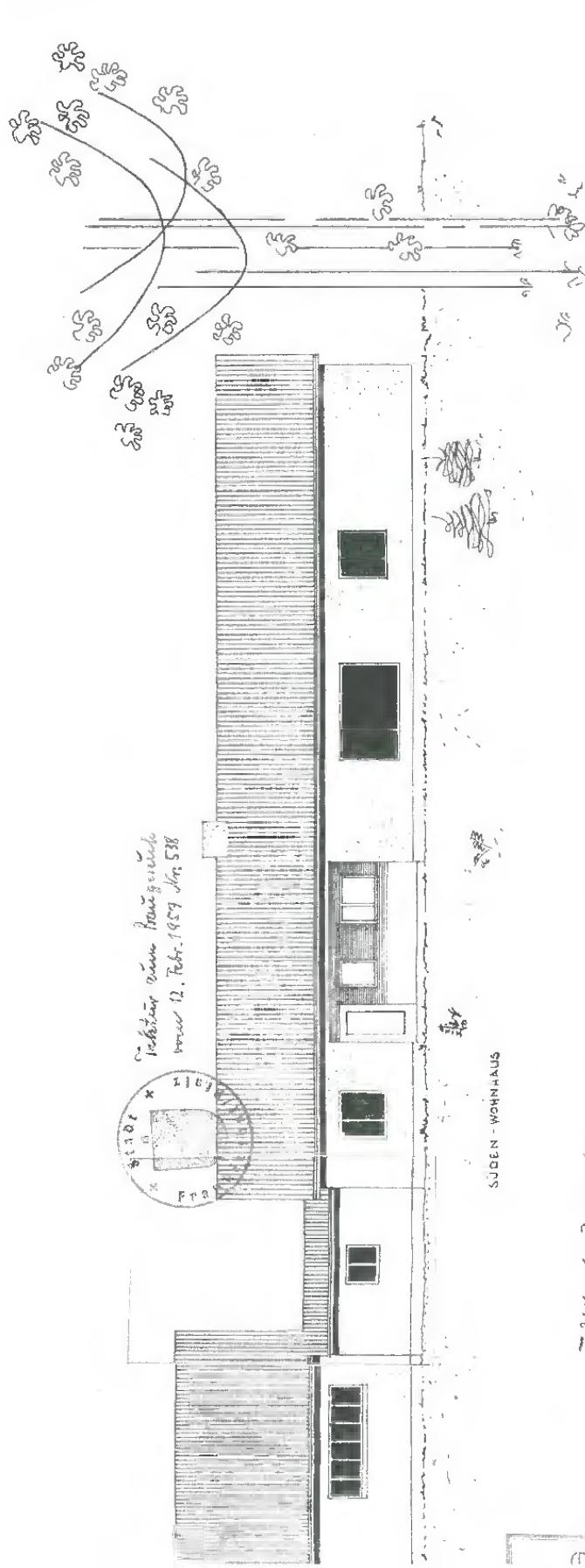
9.3 Scheune (3)



93



94



Haus

Die Nachbars:

für nächste Zeit:
Herr G. ist auf Urlaub

Neues Bauen auf dem Lande GmbH.

Bad Homburg v. d. Höhe

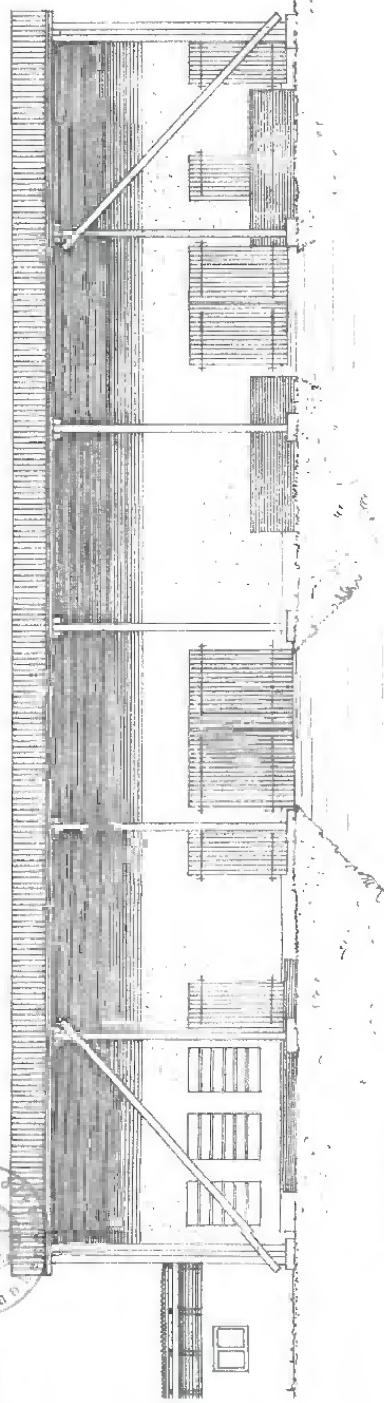
Kirchdorferstraße 49 - Telefon 60 48

10. Okt. 1957

FRANKENTHAL

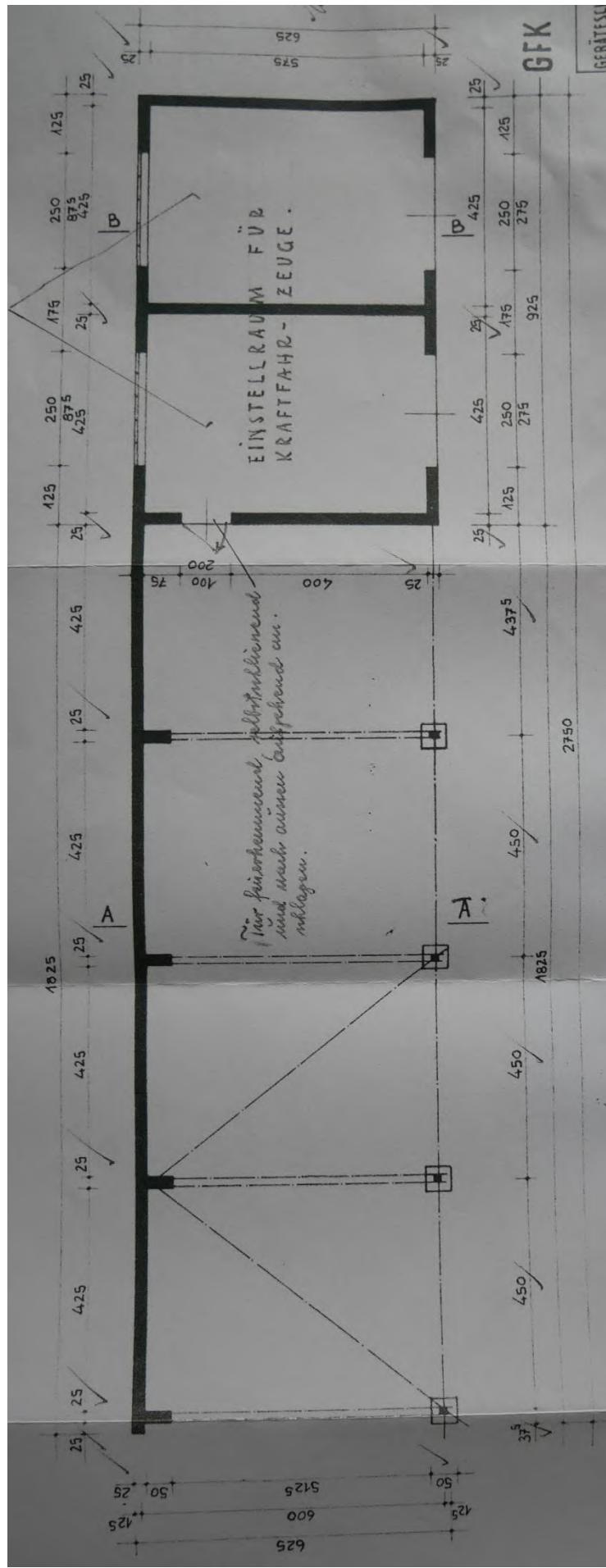
PLANUNG GFK TYP 200

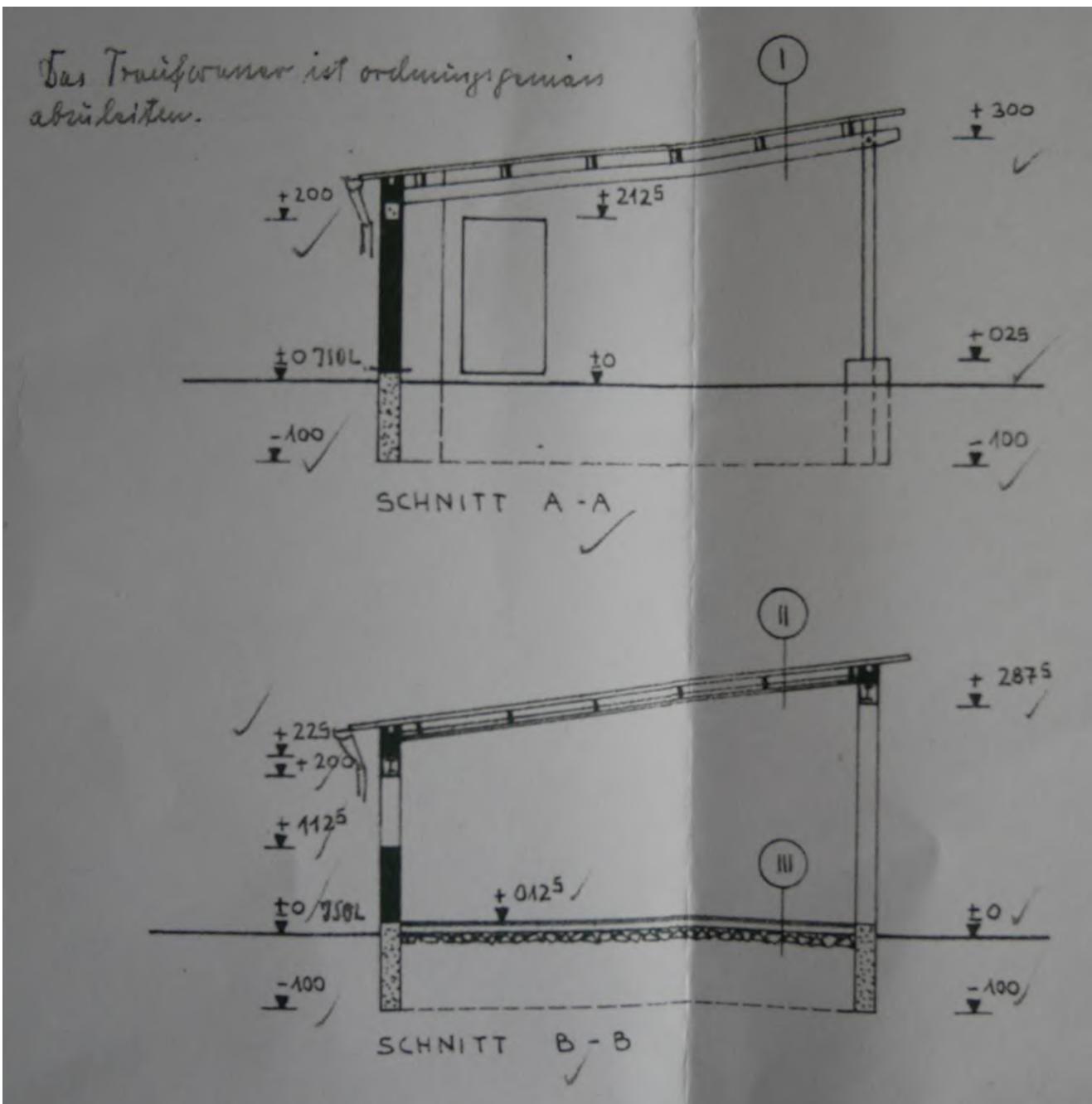
NORDEN - SCHÜLKE



ANSICHTEN	4-480	HOMMIS.	PAW
	5.11.56	F	0795

9.4 Geräteschuppen (4)





10 Bilder





11 Liegenschaftskarte

nicht für die Veröffentlichung im Internet freigegeben

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Hergestellt am 31.05.2023

Flurstück 2966/1
Gemarkung Frankenthal (4202)

Gemeinde Landkreis

Frankenthal (Pfalz)
Stadt Frankenthal (Pfalz)

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



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

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz